

Æ

Jongsstubben 15

1337 Sandvika • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57
mhan@eie.no
EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	104
Kort om oss	325

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

Jongsstubben 15, 1337 Sandvika, Etasje: 1

MATRIKSEL

Gnr. 49 Bnr. 138 Snr. 32 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 97 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 92 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Bruksareal: 97 kvm, BRA-i: 92 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 7 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

3

BYGGEÅR

1963

TOMT

Eiet tomt 9635 kvm

PRISANTYDNING

5 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tim Roar Fauske Takstdato: 28.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 139 983,- pr. 26.06.24

Andel fellesformue: kr. 14 676,- pr. 26.06.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 5 650 000,- (Prisantydning)

kr 139 983,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 789 983,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 144 720,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 789 983,-))

kr 145 920,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 935 903,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 945 153,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 513,- pr. mnd.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader.

EIER

Nora Otnes Moussaid Kareem Sarieldin

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Jongsstubben 15, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

4-roms selveierleilighet beliggende på Jong like ved Sandvika sentrum. Jong er et populært boområde, aller mest grunnet den sentrale beliggenheten med nærhet til absolutt alt, men også på grunn av det gode bomiljøet og barnevennlige preget.

Området rundt Jongsstubben 15 er ideelt for familier. Her finner du alt fra hyggelige turstier og skogsområder som Trollskogen og Lilleskogen, til fasiliteter som basketbane, fotballbane og akebakke. På sommeren er det kort vei til fjorden og flotte bade- og båtmuligheter, mens vinteren byr på skøytebaner og skiløyper. Sandvika tilbyr også et rikt utvalg av butikker, restauranter, kino, bibliotek og kulturelle opplevelser, alt innen gangavstand fra boligen.

Leiligheten er ideelt plassert, med kun 2 minutters gangavstand til både skole og barnehage, og 7-8 minutter til Sandvika Storsenter og Slepends togstasjon. Dette gjør hverdagen enkel og effektiv, enten du skal levere barna, handle, eller pendle til jobb. Nærområdet byr på flotte utearealer med lekeplasser og asfalterte stier, noe som gjør det trygt og hyggelig for barn i alle aldre.

Leiligheten har en innbydende og praktisk planløsning som inkluderer en lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Her er det også en vedfyrte peis som gir varme under kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til en

veranda på 7 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av rommet i sommermånedene. Kjøkkenet, som er oppgradert i 2021, er moderne og funksjonelt med integrerte hvitevarer og en stilig benkeplate i treverk. Leiligheten har et pent flislagt baderom og totalt 3 soverom som gir gode innredningsmuligheter.

KORT OM BOLIGEN:

- **POPULÆRE JONG I SANDVIKA**
- **4-ROMS SELVEIERLEILIGHET**
- **DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING**
- **STOR OG LUFTIG STUE**
- **SEPARAT SPISESTUEDEL**
- **PEIS**
- **SOLRIK BALKONG PÅ 7 KVM**
- **3 GODE SOVEROM**
- **GODE LAGRINGSMULIGHETER I TO KJELLERBODER**
- **SENTRALT MED KORT VEI TIL ALT**
- **2 MIN GANGE TIL SKOLE OG BARNEHAGE**
- **7-8 MIN GANGE TIL SANDVIKA STORSENTER**
- **7-8 MIN GANGE TIL SLEPENDEN TOGSTASJON**
- **FLOTTE UTEAREAER MED BLANT ANNET LEKEPLOSS PÅ FELTET**
- **SVÆRT BARNEVENNLIG BOLIGOMRÅDE MED BARN I ALLE ALDRE**
- **TIL SANDVIKA BY MED SNARVEI**

Leiligheten har følgende romfordeling: Entré/gang, bad, tre soverom, stue og delvis åpen kjøkkenløsning, spisestuedel. Utgang fra stue til veranda på 7 kvm.

Parkering: Etter gjeldende bestemmelser i området. Det er godt med merkede p-plasser til både beboere og gjester.

Lagring: Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 2 kvm og 3 kvm.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

PARKERING

Parkering etter gjeldende bestemmelser i området. Det er godt med merkede p-plasser til både beboere og gjester.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et grønt og hyggelig sameie på Jong, et meget hyggelig og barnevennlig nabolag like utenfor Sandvika sentrum. Nærområdet byr på aktiviteter for alle aldre med flotte lekeplasser og fine asfalterte stier. Kort vei fra boligen finner man jorde med hester på sommerstid, hyggelige turstier og de to skogsholtene «Trollskogen» og «Lilleskogen» - alt innenfor en radius av 500 m. Det ligger en stor gressplen med lekeplass og benker like utenfor inngangsdøren. Her kan man enkelt samles

for piknik, lek og moro, både sommer og vinter. Vinterstid er gressplenen en populær akebakke.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Jong skole for 1.-7. trinn (1 min i gangavstand, og hele skoleveien er synlig fra stuevindue) med Jongskollen barnehage rett ved siden av skolen. For de litt eldre er det kort vei til både Bjørnegård ungdomsskole og Sandvika videregående skole. Sandvika Videregående er en moderne skole som åpnet i 2006 og tilbyr en rekke linjer inne studiespesialisering, helse- og oppvekstfag og medier og kommunikasjon.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier i nærliggende Tanumskogen og Vestmarka, samt i BI-parken rett ved Sandvika. For de som ønsker byliv ligger Sandvika med et av Nordens største kjøpesentre seks minutter gange fra boligen. Her finnes det meste av butikker og tjenester, samt restauranter og cafeer, både på senteret og i byen. Andre fasiliteter i Sandvika er blant annet ODEON Kino, Bærum Bibliotek, Vinmonopolet, småbåthavn og fantastiske Kadettangen med stupetårn, badestrand og flotte turmuligheter på Kalvøya. Sistnevnte ligger ca. 15 minutters gangavstand fra leiligheten. Bærum Roklubb på Kalvøya tilbyr kurs for alle aldersklasser og det er flere flotte steder og øyer som kan nåes med kajakk eller båt. Det er 8 minutter å kjøre til Kirkerudbakken alpinanlegg, og det er også kort vei til Kolsås Alpinanlegg, som er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinks. De som er mer interessert i langrenn kan finne flere gode og snøsikre skiløyper i Vestmarka, kun en kort biltur unna.

Det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud i kort avstand fra boligen. Sandvika er et trafikalt knutepunkt og har både togstasjon og bussterminal med avganger hele døgnet inkludert flytoget. Bybuslinjen 201 stopper utenfor stuevinduet, og det er ca. 12 minutters gangavstand til Sandvika Stasjon fra leiligheten med 8 avganger i timen til Oslo. Slependeden togstasjon er enda nærmere med ca. 7-8 minutters gange. Herfra går linje L1 hvert kvarter. Dette toget stopper på alle stasjoner og går gjennom Oslo til Lillestrøm, samt mot Asker og Spikkestad i den andre retningen. Både barneskolen og barnehagen ligger på veien til Slependeden stasjon - så her kan enkelt barna leveres på vei til jobb.

Her bor du med tilgang på alt man kan ønske seg i hverdagen og likevel i et rolig område. Dette er en leilighet og beliggenhet som passer like godt for unge barnefamilier som mer etablerte voksne.

BEBYGGELSE

Området består primært av blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 9635 kvm Felles tomt for sameiet. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, lekeapparater og asfalterte internveier

ADKOMST

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

Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede flater og fasadeplater. Hovedsaklig flatt tak belagt med papp/membran e.l.(Ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 2007.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré.

Stue/ spisestue:

Lys og romslig stue med god plass til ønsket innredning. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Sentralt i stuen er det en vedfyrt peis som gir varme under kjøligere dager. Fra stuen er det utgang til en verdanda, som fungerer som en forlengelse av rommet om sommeren.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2021 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Innredning med slette fronter. Benkeplate i treverk med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning under overskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator med belysning og kullfilter. Komfyrvakt er montert. Microbølgeovn og stekeovn plassert i høyskap. Integreert oppvaskmaskin. Integreert kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Lekkasjevarsler med magnetventil er montert

Bad/ vaskerom:

Bad fra 2013 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Skuffereol på vegg. Frittstående badekar med vegghengt to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010 plassert i kasse på bad. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberrør. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Hovedstoppekran plassert bak luke i kasse på bad.

Soverom:

Det er totalt 3 soverom. Rommene er av god størrelse og kan enkelt innredes etter behov og ønsker. Det er et plassbygget garderobeskap i soverom 3.

Overflater:

Gulv: Hovedsakelig laminat. (Det foreligger en feil i tilstandsrapporten hvor det står at det er parkett i de fleste rom. Dette stemmer ikke).

Vegger: Malte veggflater.

Himling: Malte betonghimlinger.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 61%

TG2: 32%

TG3: 2%

TGIU: 5%

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 3, TG3:

Elektrisk anlegg - Forenklet vurdering av det elektriske anlegget:

Det er tegn til termiske skader på plugg til varmtvannsbereder. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 og tegn til termiske skader på plugg/stikkontakt til varmtvannsbereder er TG3 satt i henhold til NS3600.

Sjablonmessig prisanslag gjelder el-sjekk av anlegget.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Våtrom - Bad - se side nr. 8 i tilstandsrapporten.

Kjøkken - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

Øvrige rom - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - se siden nr. 10 i tilstandsrapporten.

Dører og vinduer - se side nr. 11 i tilstandsrapporten.

Balkonger, terrasser, veranda etc. - se side nr. 12 i tilstandsrapporten.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det foreligger ferdigattest på blokk.

- Det foreligger ferdigattest på fasadeendring.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, elektrisk gulvvarme og vedfyrt peis.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

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 pr.d.d.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 513,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer: felles bygningsforsikring, nedbetaling fellesgjeld, kabel-Tv, vaktmester, vedlikehold og drift av fellesarealer, forretningsfører, kommunale avgifter.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er videre normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånegiver: Handelsbanken. Lånummer 8398.72.09065

Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig

Rentesats: 7,1% (nominell rente)

Dato siste termin: 30.07.2042

Sameiets fellesgjeld: 9 798 809 per 26.06.2024

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 8164927

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 557 116,- Som sekundærbolig Kr. 5 917 042,-

SAMEIE

Sameie: Jongskollen Boligsameie 1,

FORRETNINGSFØRER

Boalliansen Forvaltning.

STYREGODKJENNING

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Forretningsfører kan få fullmakt til dette på vegne av styret.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt.

DIVERSE

Disse medfølger ikke:

Lampene på soverommene og over kjøkkenbordet

Vaskemaskin medfølger ikke

Bokhyllene på de to minste soverommene hylleseksjonen på det mellomstore soverommet

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

Tinglyste servitutter

1975/18325-3/100 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST

21.11.1975

BELØP: NOK 10.000

PANTHAVER:Sameiet

Lnr: 1002111

Panterett for sameiet med pr.etter kr.43.880,- til Den Østenfj.Bykreditt med plikt til å vike for 90 % av takst. Gjelder denne registerenheten med flere

1975/18325-4/100 URÅDIGHET TINGLYST

21.11.1975

Overdragelse skal godkjennes av styret

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata

1975/18325-2/100 SEKSJONERING TINGLYST

21.11.1975

SNR: 32

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 1/70

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Eiendommen ligger i et område med reguleringsplanforslag.

KDP ny E 18 vestkorridoren Lysaker - Slepden er igangsatt.

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

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

Les mer om planen her også (klipp og lim inn link i nettleseren):

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

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 9 635 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 156 m

Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 9 479 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2008027

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027>)

Navn E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf>

Delarealer Delareal 64 m

Formål Sentrumsformål

Feltnavn SENTR11

Delareal 63 m

Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)

Id 1959055

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1959055>)

Navn JONGSMARKA II

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03.06.1960

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf>

Delarealer Delareal 608 m

Formål Kjørevei

Delareal 8 829 m

Formål Blokkbebyggelse

Id 1965337

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965337>)

Navn JONG SKOLE MED OMGIVELSER

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 23.08.1965

Delarealer Delareal 135 m

Formål Park

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2008027

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027>)

Navn E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.06.2011

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf>

Delarealer Delareal 1 598 m

Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn oVTR3

Delareal 2 742 m

Formål Kjøreveg

Feltnavn oVT1

Delareal 507 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Felt navn oVTR6
Delareal 172 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Felt navn oVTR9
Delareal 292 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Felt navn oVTR7
Delareal 1 582 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Felt navn oVTR4
Delareal 742 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Felt navn oVTR2
Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 650 000,- (Prisantydning)
kr 139 983,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 789 983,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 144 720,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 789 983,-))

kr 145 920,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 935 903,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 945 153,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

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 (3X240per stk) (Kr.720)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Visningshonorar (Kr.2 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Markedspakke 1 (Kr.3 500)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 925)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 900)
Markedspakke 1 (Kr.11 400)
Oppgjør (Kr.6 900)
Overtagelse (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 789 983,-) (Kr.46 319,86)
Totalt kr. (Kr.120 444,86)

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

36-24-0372

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>

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 98 68 13 57
[/ E-post: mhan@eie.no

DITT NYE HJEM?







Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA Leilighet. - 1.etasje.



Ordernr. 15059192

 **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*

Eiendomsめglere 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

































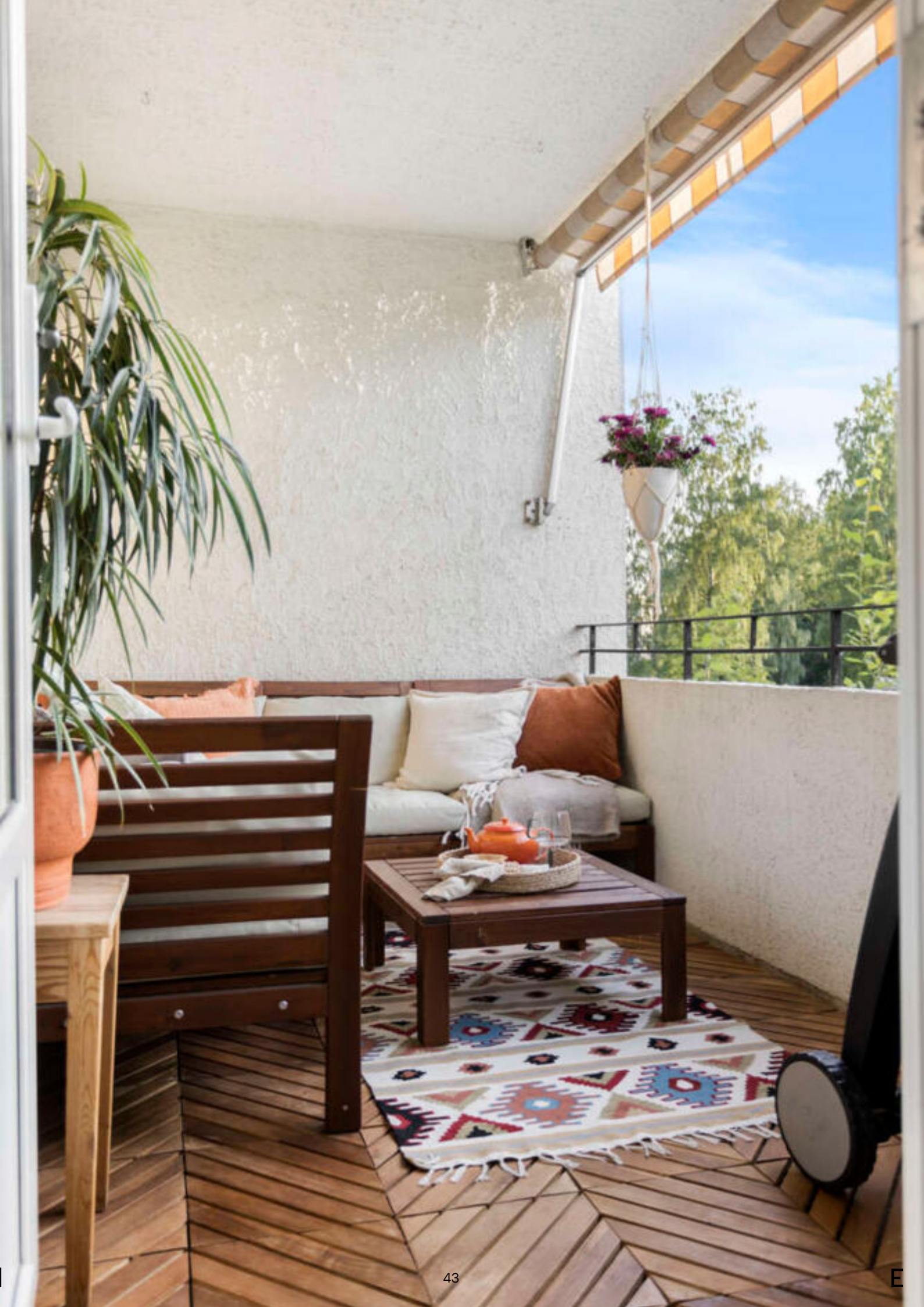
































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



KAAITHEATER







Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning































E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







A large, bold, black letter 'E' is centered at the top of the page. The background is a light gray with a complex, low-poly geometric pattern of various shades of gray and white, creating a textured, crystalline effect.

**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







































JONG
BAE

SKOLLEN
INEHAGE













Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

王

I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

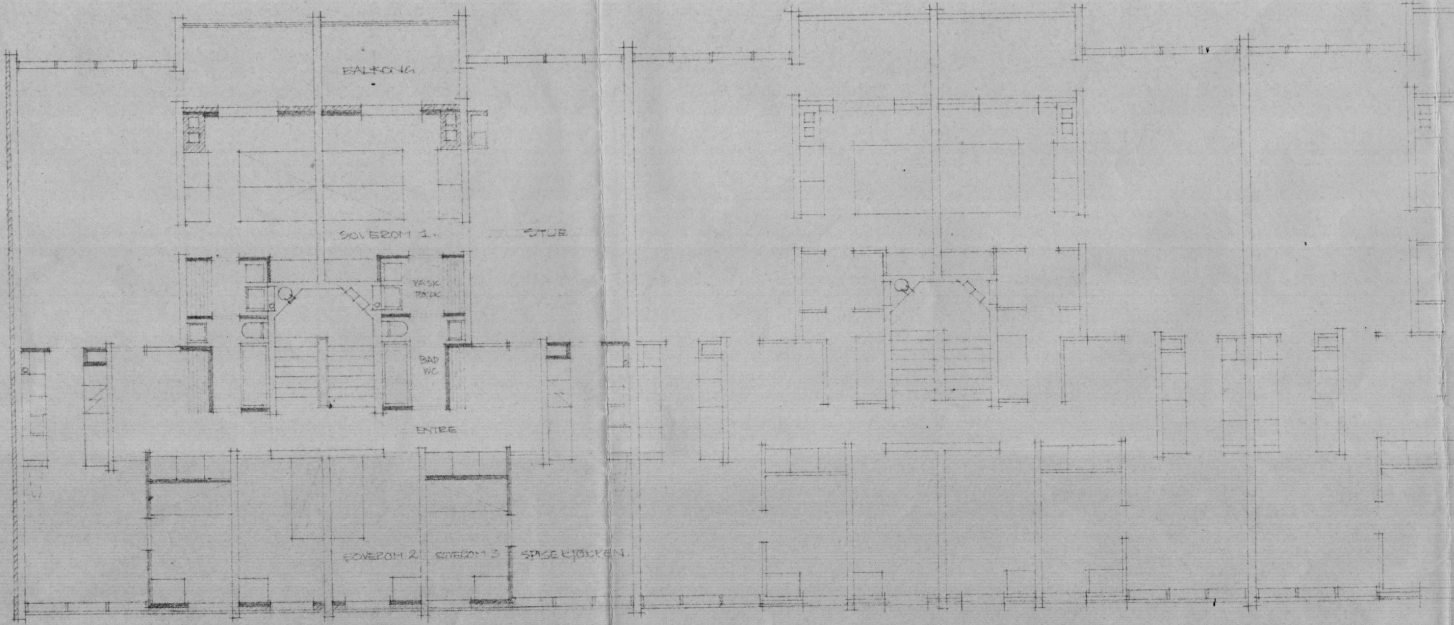
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER

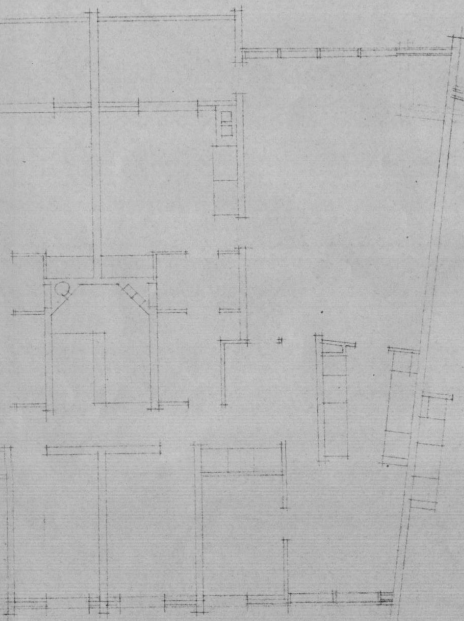


A

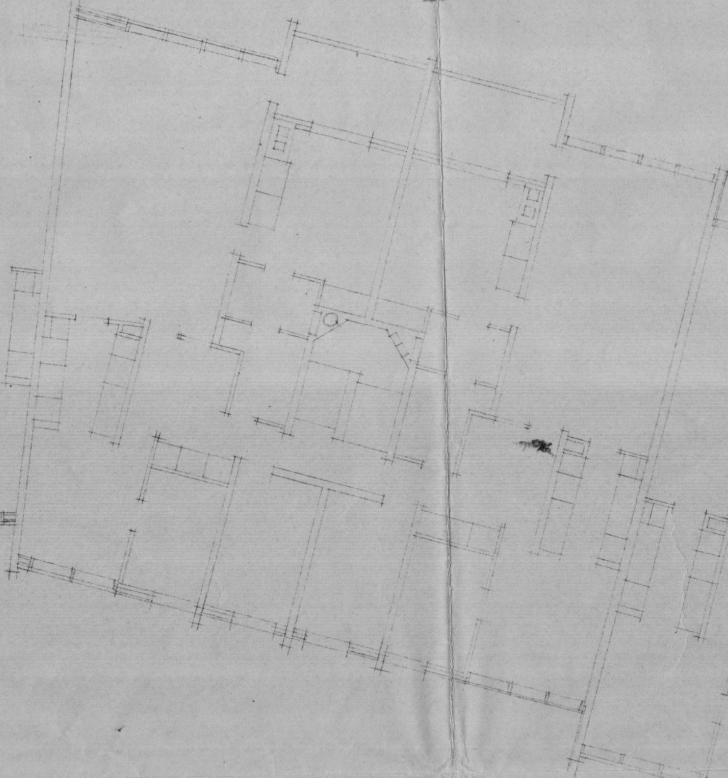
B



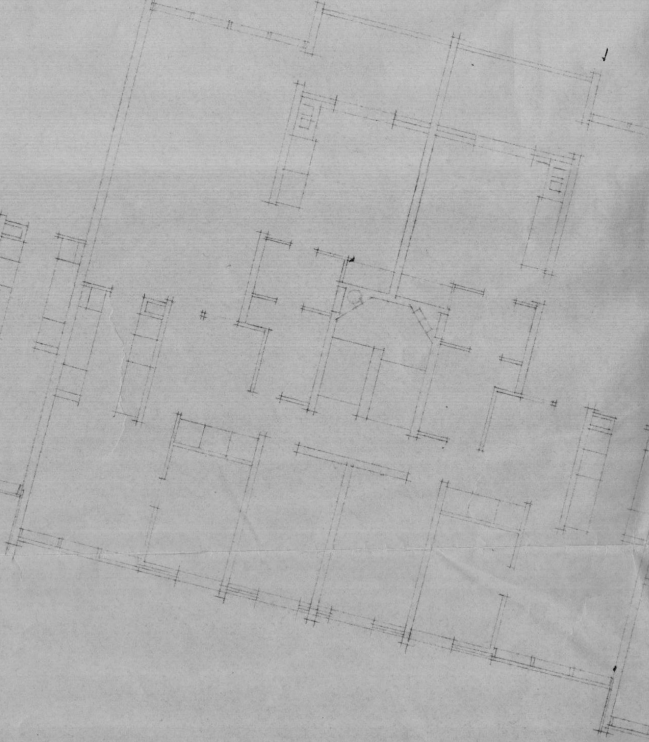
C



D

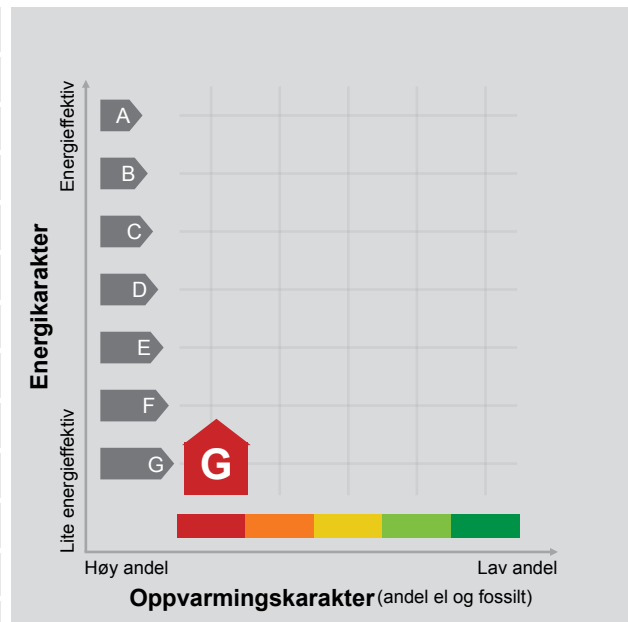


E



ENERGIATTEST

Adresse	Jongsstubben 15
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6689477
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-3346
Dato	01.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jongsstubben 15
Postnummer: 1337
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0102
Dato: 01.08.2024 10:49:42
Energimerkenummer: Energiattest-2024-3346

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 138
Seksjonsnummer: 32
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6689477

Brukertiltak

Tiltak 1: Reduser 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Jongsstubben 15
1337 SANDVIKA
Gnr./Bnr.: 49/138
Seksjonsnr. : 32
Bærum kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 97 m²

Totalt bruksareal (BRA): 97 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.06.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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 trafikkløysets 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	28.06.2024
Referansenummer	15059192
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0372
Hjemmelshaver/selger	Nora Otnes Moussaid/Kareem Sarieldin
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	02.08.2024 21:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Jongsstubben 15
Postnummer/sted	1337 SANDVIKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	49/138
Seksjonsnr.	32
Tomt	Eiet tomt: 9635 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1963		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Jongskollen Boligsameie beliggende i Sandvika i Bærum Kommune. Sameiet består av 70 boligseksjoner. Felles tomt for sameiet. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, sittegrupper, lekeapparater og asfalterte internveier

Boligbygg over tre etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, etasjeskillere og bærende konstruksjoner av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede flater og fasadeplater. Hovedsaklig flatt tak belagt med papp/membran e.(Ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 2007. Oppvarming med elektrisitet, elektrisk gulvarme og vedfyrt peis.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trapperom. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré/gang, bad, tre soverom, stue og delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til veranda på 7 m².

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på 2 m² og 3 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



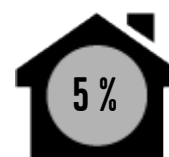
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Annet	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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).

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. 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

Rommenes 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 gjelder fra befarings tidspunktet.

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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje.	92			92	7
					Veranda.
Kjeller.		5		5	
		Boder i kjeller. 2 m2 og 3 m2.			
SUM	92	5		97	7
Total bruksareal: 97 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 92 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad.


Bad fra 2013 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i kompositt materiale med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Skuffereol på vegg. Frittstående badekar med vegghengt to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Oslo varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010 plassert i kasse på bad. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Avtrekksvifte på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget. Hovedstoppekran plassert bak luke i kasse på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dussonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner


Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,5 %, temperatur 23,4 grader C og duggpunkt 12,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 TG 2	Vannrør	Gjelder eldre kobberør i kasse på bad: Vannrør 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	Hovedstoppekran, innebygget toalettsisterner, varmtvannsbereder og eldre kobberør er bygget inn i kasse uten fuktsikring eller sikker avrenning til sluk, dette kan føre til skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje fra installasjoner. Etablering av fuktsikring eller sikker avrenning bør påregnes. Varmtvannsbereder er bygget inn i kasse og eventuell reparasjon/utskifting utløser større inngrep.
	Overflater vegger	Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken fra 2021 i følge selgers opplysninger og fremlagt dokumentasjon. Innredning med slette fronter. Benkeplate i treverk med nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning under overskap. Nedfelt induksjonstopp. Ventilator med belysning og kullfilter. Komfyrvakt er montert. Microbølgeovn og stekeovn plassert i høyskap. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Lekkasjevarsler med magnetventil er montert.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Innredning


 **TG 2**

Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Vannrør	Gjelder eldre plugget kobberør i benkeskap på kjøkken. Det er uklart om det er vann/trykk på synlig kobberør i benkeskap på kjøkken. TG 2 settes for å belyse risiko grunnet vurdert alder. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
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.

Øvrige rom


Gulvflater med parkett. Laminatgulv i soverom 1. Malte veggflater. Malte betonghimlinger. Nedsenket kasse med downlights i stue. Slette hvite innerdører. Plassbygget garderobeskap i entre/gang med mål på ca 1,95 meter. Plassbygget garderobeskap i soverom 3 med mål på ca 1,60 meter.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv
Laminatgulv i soverom 1 og parkettgulv i soverom 2 bærer preg av brukslitasje. Det er stedvis endeskjøter med dårlig sammenføyning i stue/kjøkken. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Vedfyrt peis i stue.
Skorstein fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskiller 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: kryssmåling av stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling


 Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 9 mm i stue.

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

Synlige vannrør av typen rør-i-rør og kobberør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran plassert bak luke i kasse på bad. Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2010 plassert i kasse på bad. Oppvarming med elektrisitet, elektrisk gulvarme og vedfyrt peis. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TG 2 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder skjulte vannrør av kobber i boligen: Vannrør i boligen 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. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Selger opplyser at avløpsrør/soilrør fra byggeår er utbedret med strømppe i regi av borettslaget. Slike utbedringer forlenger normalt levetiden på rørene, men TG2 settes allikevel for å belyse alder.

 TGIU Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad: 2,20 meter. Øvrige rom ca: 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i felles trapperom. Automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

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 elfagmann. 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: ja.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: ja, tidvis ved høy belastning om vinteren.

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: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 3

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er tegn til termiske skader på plugg til varmtvannsbereder.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 og tegn til termiske skader på plugg/stikkontakt til varmtvannsbereder er TG3 satt i henhold til NS3600.

Sjablonmessig prisanslag gjelder el-sjekk av anlegget.
Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås brannklasse B30 og lydklasse 40db. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 2007.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører



TG 2

Annet

Markise over vinduer i kjøkken og stue virker ikke i følge selgers opplysninger.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til veranda på 7 m². Betongdekke belagt med treheller. Rekkverk av betong og metall. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,97 meter. Veggflater med pussede flater og spekket teglstein. Markise er montert.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

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	Fremlagt faktura vedrørende diverse arbeider i kjøkken. Fakturadato 29.11.2024. Arbeider utført av Max Rør og Varme. Fremlagt faktura vedrørende diverse snekker og male tjenester. Fakturadato 10.12.2021. Arbeider utført av K&I Group AS. Fremlagt arbeidsbeskrivelse ifm Arbeider på bad i 2011.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende utbedringer etter tilsynsrapport. Signert og datert 01.12.2021. Arbeider utført av Proff Elektriker AS. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende etablering av varmekabler på bad. Signert og datert 09.08.2011. Arbeider utført av Varme og Lysmontering.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt skjema for avsluttet tilsynssak utført av Elvia. Dokumentdato 30.11.2021.
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.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.07.2024.

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 bygningskader, 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 beskjed til kjøpere 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 utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader 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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (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 P-ROM er godkjent for varig opphold (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 observasjoner, 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.

INSTALLATØR		ANLNR	ADVARSEL!	
TELF.		TUKOBS.FAS.	Abonnenten er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrikereverket har pålys til å unneholde forholde til påtalemyndigheten.	
SKEMA NR	KURS NR	KURSFORTEGNELSE FOR TAVLE	SIKR AMP	IVERSENITT AMP
	1	PLATE TOPP	25	6
	2	OVN	15	2,5
	3	OPPVASK	15	2,5
	4	MICRO, Kjøleskap	13	2,5
	5	VARME STUE og SOV 1	15	4
	6	VARME SPISE KJØKKEN og SOV 2-3	15	4
	7	VASKEMASKIN	10	2,5
	9	Lys BAD, VARMEBAD Lys SOV og STUE	10	1,5
	8	Lys SOV 2-3, KJØKKEN og ENTRÉ	10	1,5
	10	VVB	13	2,5
	11	OVERBELASTNINGSVEDN	40	10
	12	OVERSPENNINGSVEDN		

Beskrivelse - [Kursoversikt.]



Beskrivelse - [Sikringskap.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på bad.]

Jongslebuen 15



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0372 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3520776/24362787
Bestilling: C3 2024-06-26 (2) 112

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18325	100	21.11.1975	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	49	138	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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0372 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3520780/24362807
Bestilling: C3 2024-06-26 (2) 120

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18325	100	21.11.1975	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	49	138	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0372 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3520778/24362797
Bestilling: C3 2024-06-26 (2) 123

Dato
26.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 18325	Embete: 100	Registrert: 21.11.1975	Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING
--------------------------	-----------------------	----------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	49	138	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

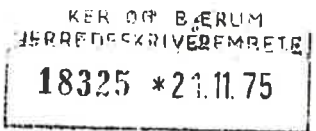
Dobbel

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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



O p p d e l i n g s b e g j æ r i n g
til

herredsskriveren i Asker og Bærum.

Eiendommen Jongsstubben 5-23, gnr. 49 bnr. 138, Sandvika i Bærum, begjæres herved oppdelt i 70 - sytti - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger.

Kjøpere av de enkelte seksjoner skal eie en ideell 70-del av gnr. 49 bnr. 138 og en ideell 70-del av eiendommens andel på 8/20-deler av fellesarealet gnr. 49 bnr. 136 i Bærum. Seksjonseierne skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig med ytre rom, en del også til en biloppstillingsplass med eller uten garasje/carport. Boligene skal kun brukes til beboelse sålenge nåværende reguleringsvedtekter er gjeldende. Endres disse, tar sameiermøtet stilling til eventuell annen anvendelse.

Fra sameievedtektene av 1/11.1975, som er bindende for seksjonseierne (sameierne), nevnes blant annet følgende bestemmelser:

Seksjonseierne skal selv sørge for det innvendige vedlikehold av sin bolig med tilhørende ytre rom.

Alle seksjoners andel av fellesutgiftene er en syttiendedel.

Bortleie av seksjonene må for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal levidde på tre år. Overdragelse og bortleie må godkjennes av sameiets styre. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha.

Seksjonseierne må ikke uten styrets godkjennelse gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene, liksom de er bundet av vedtak om forhold av eksteriørmessig betydning så som markiser o.l..

Det forbeholdes sameiet panterrett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet i overensstemmelse med sameievedtekter og husordensregler.

Sameierne er forpliktet til hvert 10.år, første gang pr. 1/1.1986 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvarende med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregning er avlesningen pr. 15/11.1975.


Panteretten har prioritet etter kr. 43.880 til Den Østenfjelske Bykredittforening og kr. 9.570 til Oslo og Akershus Sparebank uten opptrinnsrett. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med sin panterett for pantobligasjoner inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler og sameiets styre har fullmakt til å foreta slik prioritetsvikelse.

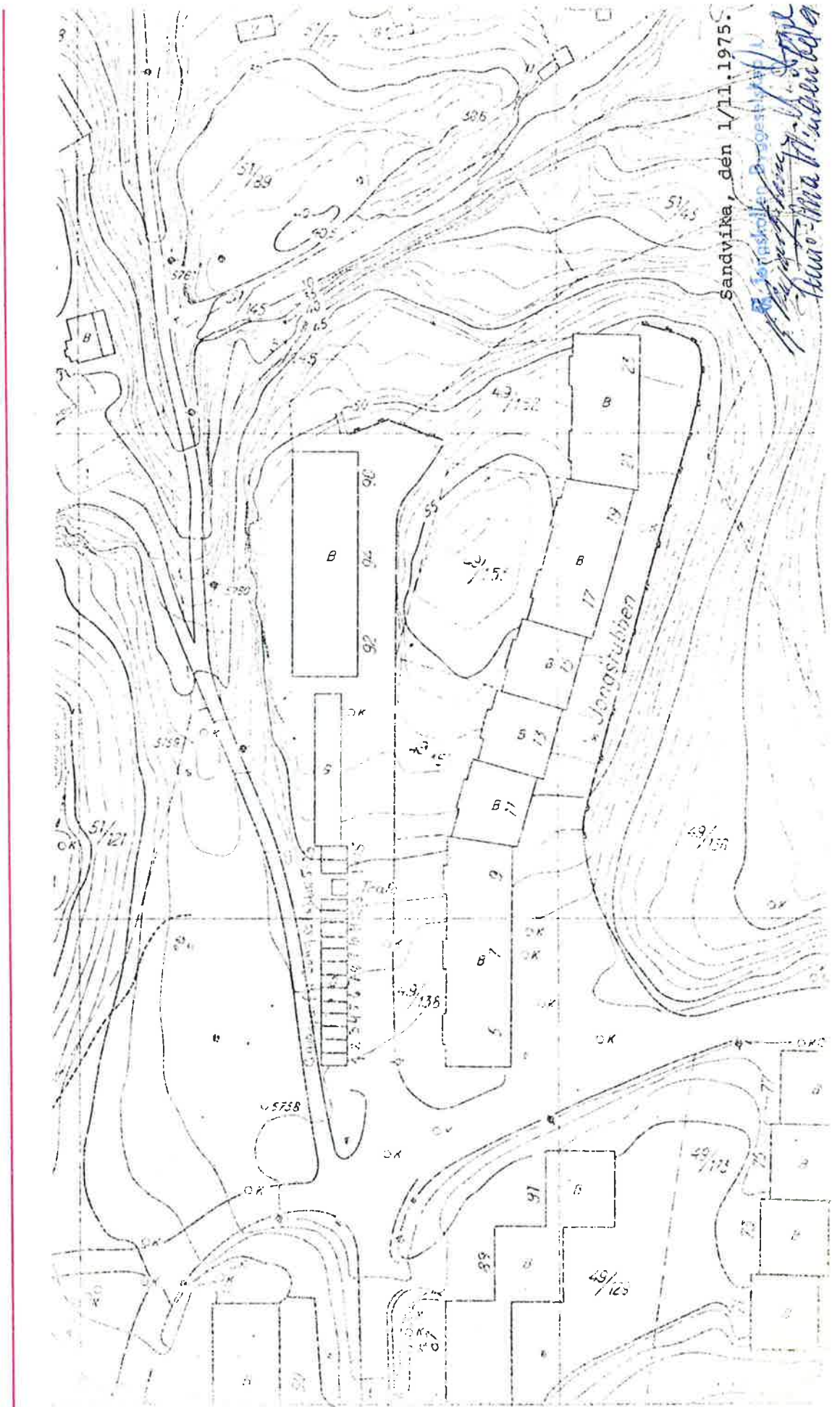
Ved grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet blant annet pålegge en seksjonseier å fraflytte.

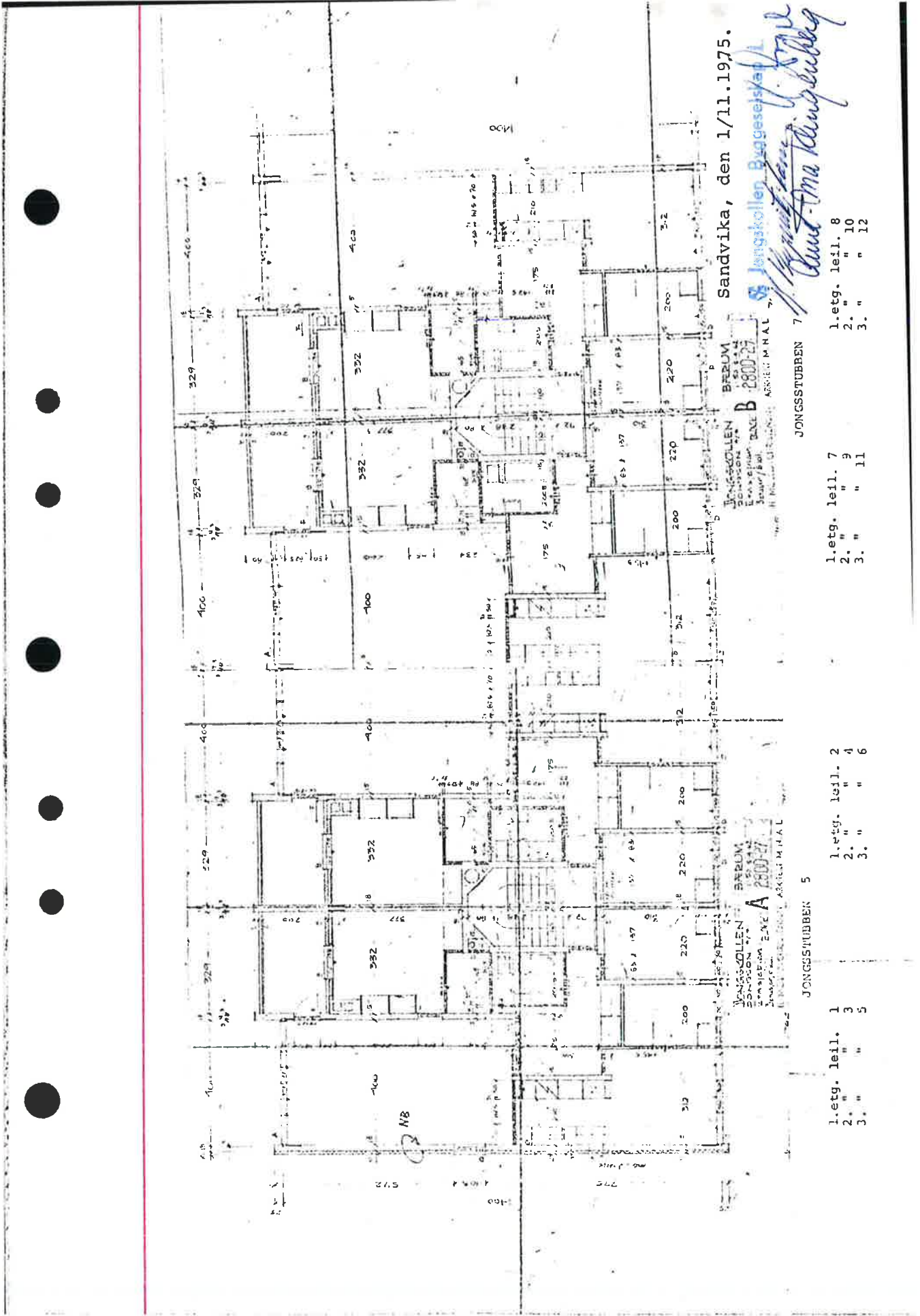
- 2 -

Seksjons- og bolig nr.	Postadr. Jongsstubben	Eta-sje	Høyre =h Venstre=v	Kjeller- bod nr.	Bilplass med garasje	Car-port	Sameie-brøk
46	17	4	h	87, 92	8		1/70
47	19	1	v	96, 97		29	1/70
48	19	1	h	104,105		31	1/70
49	19	2	v	95, 98			1/70
50	19	2	h	101,106	7		1/70
51	19	3	v	94, 99	6		1/70
52	19	3	h	102,107		32	1/70
53	19	4	v	93,100		30	1/70
54	19	4	h	103,108			1/70
55	21	1	v	110,109		33	1/70
56	21	1	h	120,121		36	1/70
57	21	2	v	111,114			1/70
58	21	2	h	117,122			1/70
59	21	3	v	112,115		34	1/70
60	21	3	h	118,123	5		1/70
61	21	4	v	113,116			1/70
62	21	4	h	119,124		35	1/70
63	23	1	v	126,125		37	1/70
64	23	1	h	136,137		40	1/70
65	23	2	v	127,130	2		1/70
66	23	2	h	135,138	4		1/70
67	23	3	v	128,131	3		1/70
68	23	3	h	134,139		38	1/70
69	23	4	v	129,132	1		1/70
70	23	4	h	133,140		39	1/70
							70/70
							=====

Sandvika, den 1. november 1975.


 Jøngskollen Byggeselskap
H. Myrnes
 Anne-Maria Klingenberg





Sandvika, den 1/11.1975.

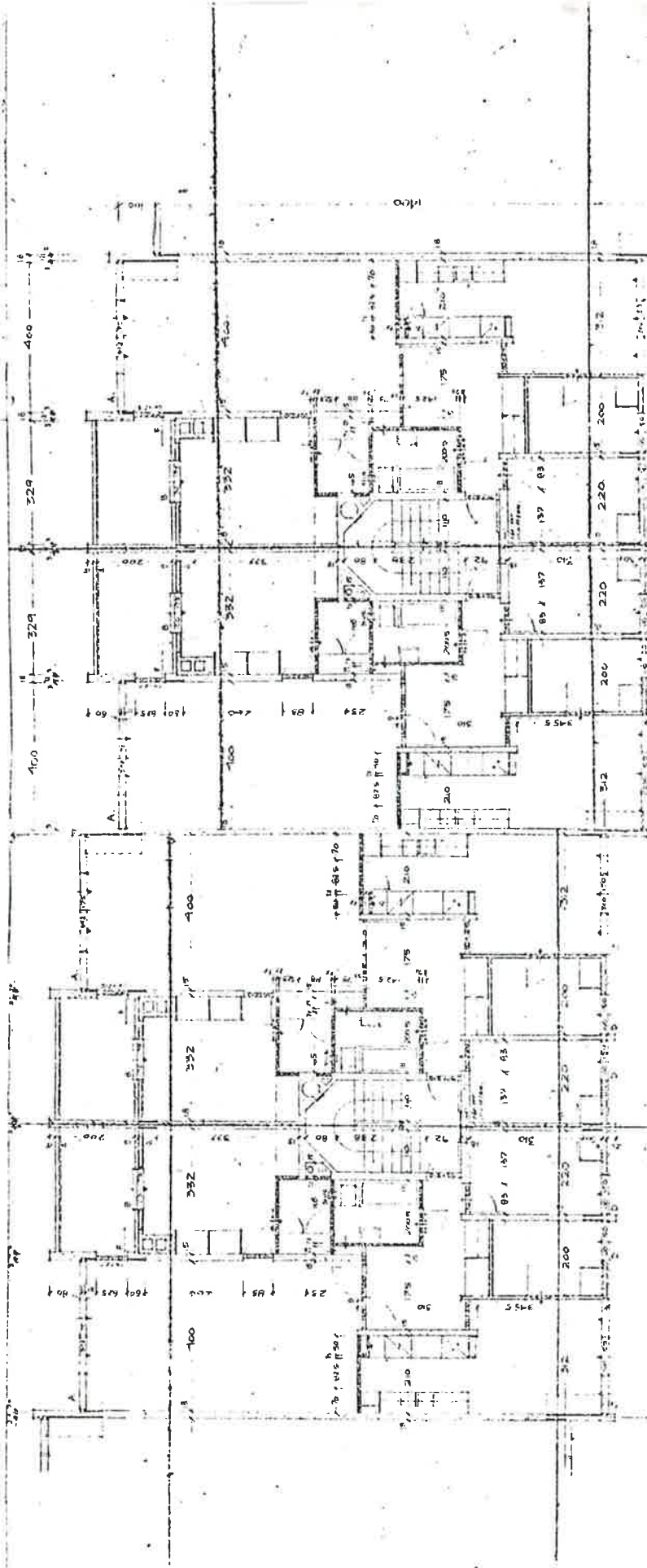
JONGSKOLLEN BRUM
BRUM A 2800-27
BRUM B 2800-28
Arkitekt: ARKITEK M.H.A.L.
Aust-Ma Klingenberg

JONGSSTUBBEN 7
1.etg. leil. 8
2. " " 10
3. " " 12

JONGSSTUBBEN 7
1.etg. leil. 7
2. " " 9
3. " " 11

JONGSSTUBBEN 5
1.etg. leil. 2
2. " " 4
3. " " 6

JONGSSTUBBEN 5
1.etg. leil. 1
2. " " 3
3. " " 5



Sandvika, den 1/11.1975.

JONGSKOLLEN
 BAROM
 157-152
 2500-47
 4 kvart 8 ut. 157

JONGSKOLLEN
 BAROM
 157-152
 2500-47
 4 kvart 8 ut. 157

JONGSKOLLEN
 BAROM
 157-152
 2500-47
 4 kvart 8 ut. 157

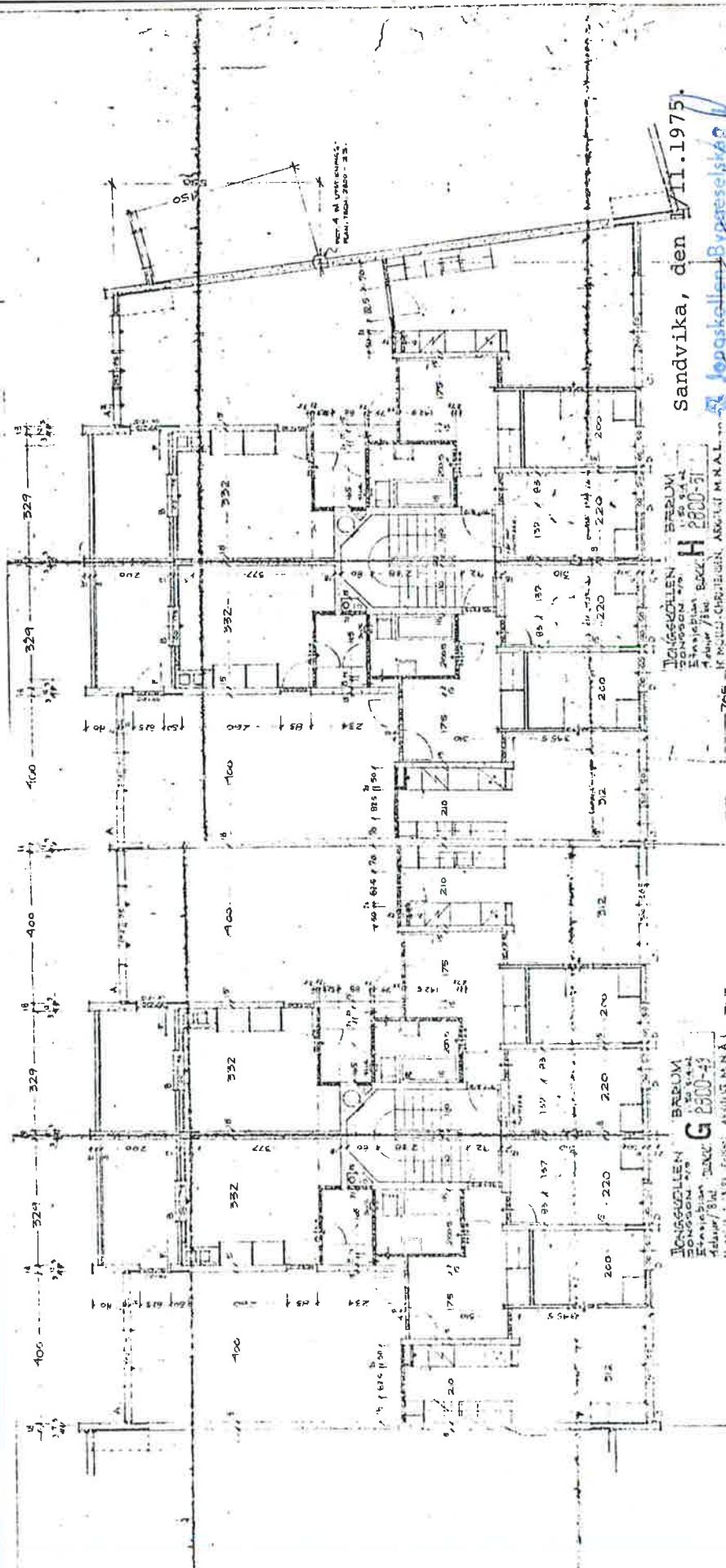
JONGSKOLLEN 15

JONGSKOLLEN 13

1. etg. leil. 31	1. etg. leil. 32
2. " " 33	2. " " 34
3. " " 35	3. " " 36
4. " " 37	4. " " 38

1. etg. leil. 23	1. etg. leil. 24
2. " " 25	2. " " 26
3. " " 27	3. " " 28
4. " " 29	4. " " 30

Jongsollen Byggeselskap
 Byggetekniker
 Ma Klugenberg



Sandvika, den 11.1.1975.

JONGSKOLLEN BRUM
Jongsson AB
Ettanplan, Box 1800-51
4 Alster / Sve.
745 IF HÖLL-CHRISTEN, ÅRSKILT M.N.A.L. nr. 745

JONGSKOLLEN BRUM
Jongsson AB
Ettanplan, Box 1800-51
4 Alster / Sve.
745 IF HÖLL-CHRISTEN, ÅRSKILT M.N.A.L. nr. 745

Jongskollen Byggselskap
[Signature]
Ante-Ma Klumpenberg

JONGSSTUBBEN 19

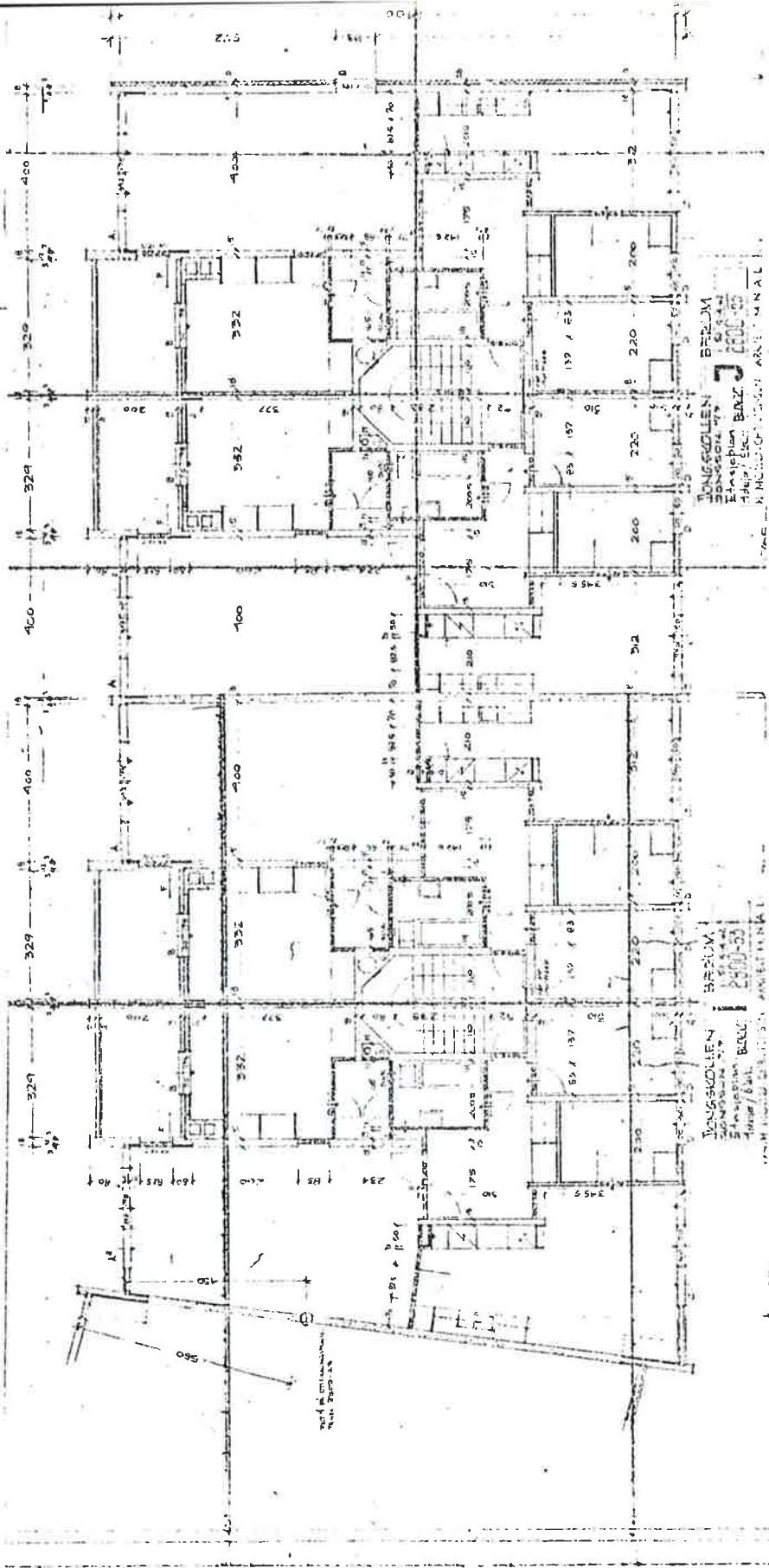
1. etg. leil.	47
2. "	49
3. "	51
4. "	53

JONGSSTUBBEN 17

1. etg. leil.	39
2. "	41
3. "	43
4. "	45

JONGSSTUBBEN 19

1. etg. leil.	40
2. "	42
3. "	44
4. "	46



JONGSSRUBBEN 23

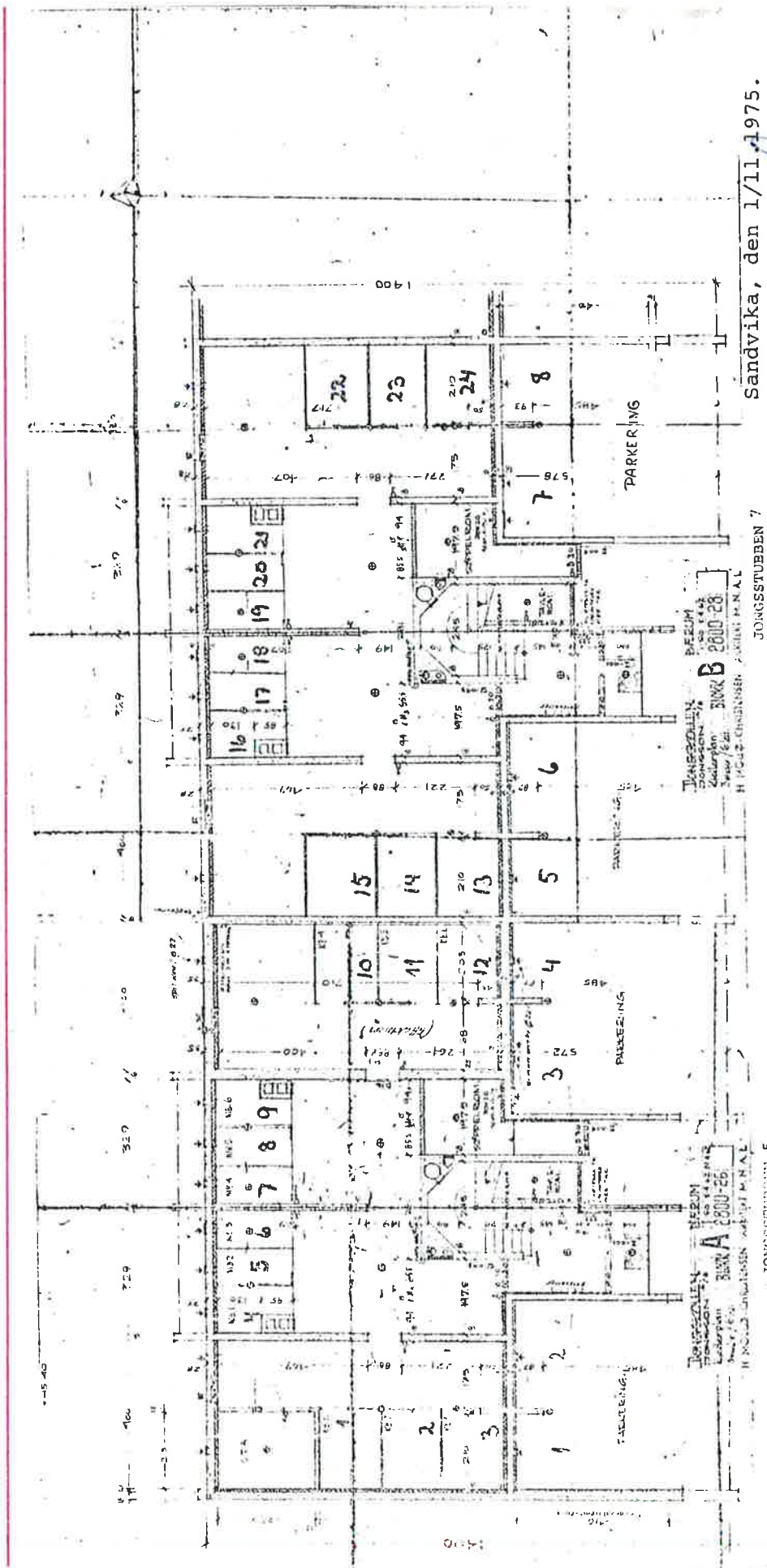
1. etg. leil. 63	1. etg. leil. 64
2. " " 65	2. " " 66
3. " " 67	3. " " 68
4. " " 69	4. " " 70

JONGSKOLLEN BERUM

1. etg. leil. 55	1. etg. leil. 56
2. " " 57	2. " " 58
3. " " 59	3. " " 60
4. " " 61	4. " " 62

Sandvika, den 1/11.1975.

Jongskollen Byggeselskap
Arvid Ma Klingenberg



Sandvika, den 1/11-1975.

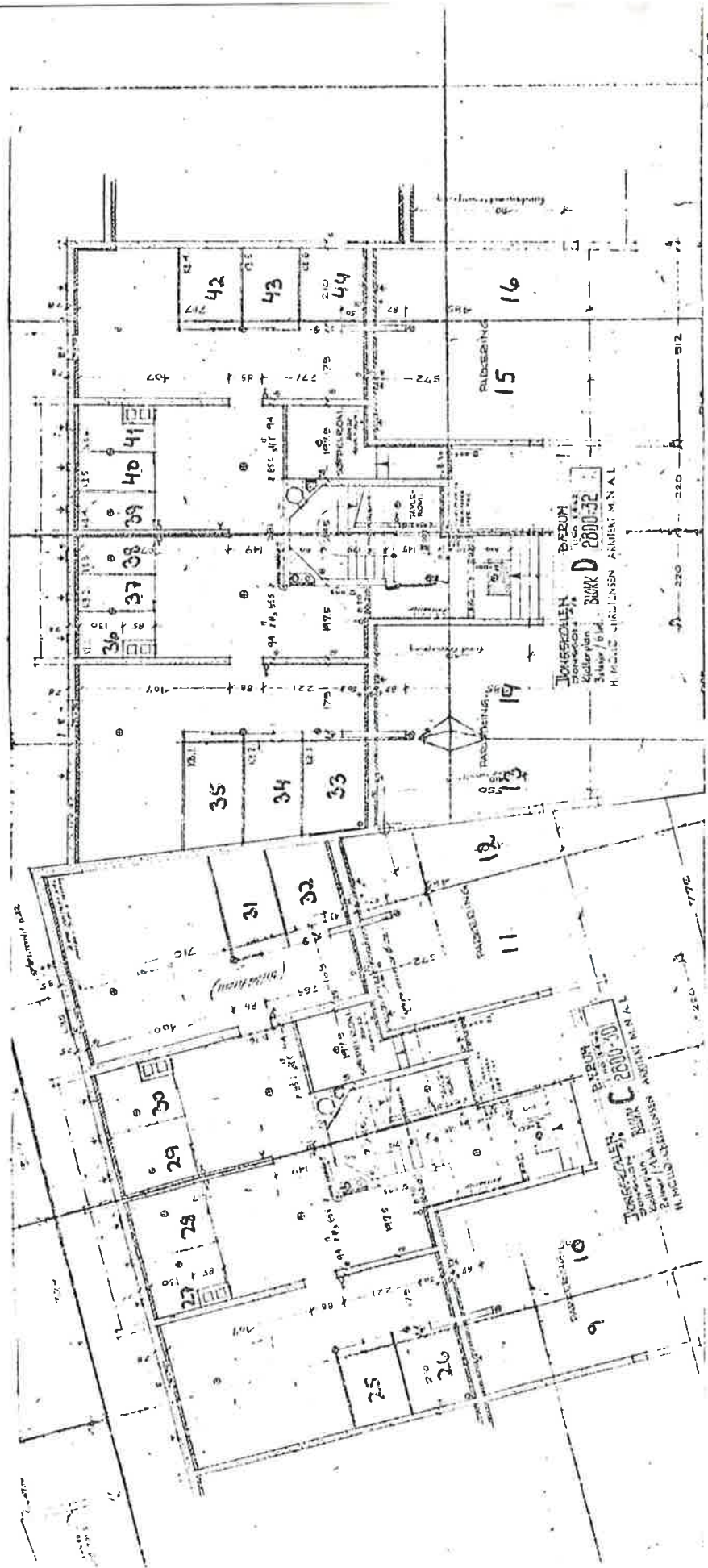
Jongskolle Byggeselskap
Arktitekt U. G. Bjørn
Anne-Maria Klingsønder

JONGSSTUBBEN 7

JONGSKOLLEN BEBYGGNING
JONGSKOLLEN 1975
Landsplan
BANK B 2800-28
H. HOUZ-CHRISTENSEN arkitekt P.N.A.L.

JONGSSTUBBEN 5

JONGSKOLLEN BEBYGGNING
JONGSKOLLEN 1975
Landsplan
BANK A 2800-25
H. HOUZ-CHRISTENSEN arkitekt P.N.A.L.

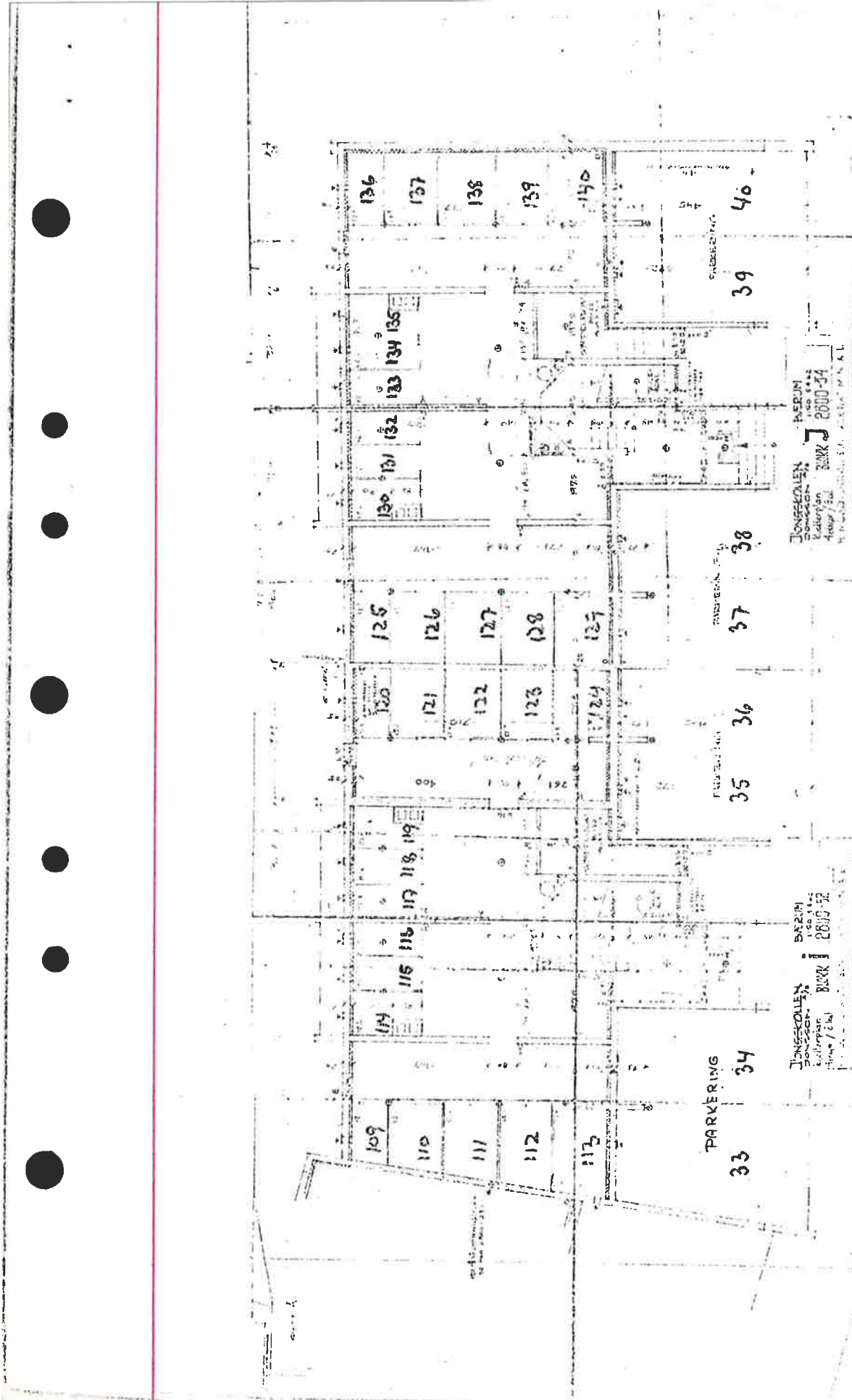


Sandvika, den 1/11.1975.

JONGSSTUBBEN 11

JONGSSTUBBEN 9

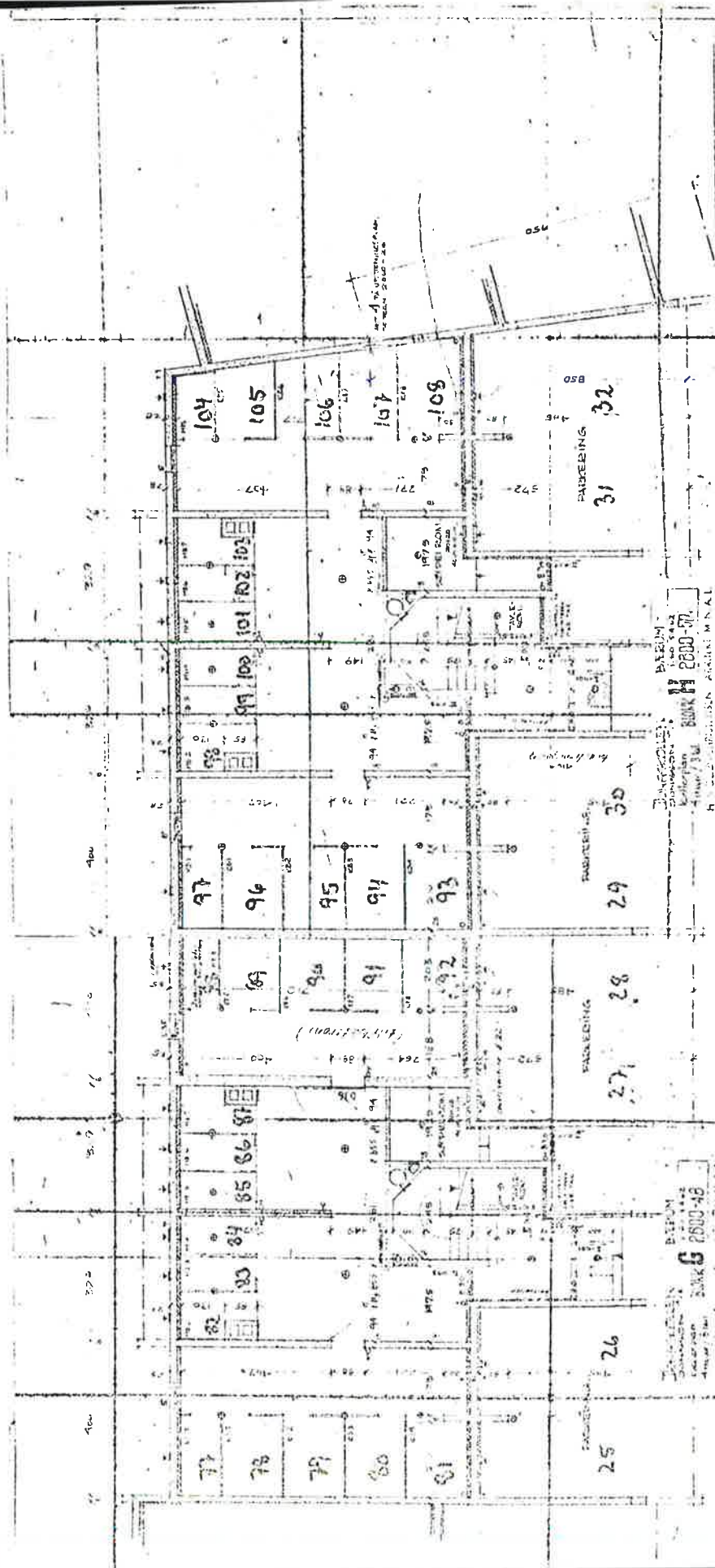
Jongskölden Byggnadsbyrå AB
Åke Carlsson
Åke Carlsson



JONGSTUBBEN 23 Sandvika, den 1/11.1975.

JONGSTUBBEN 21

Jongskollen Byggeselskap
Arne Ma Klumpen



Sandvika, den 1/11.1975.

JONGSUTUBEN 19

JONGSUTUBEN 17

 Kartverket
Arvid-Ola Klungberg

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240372
Adresse	Jongsstubben 15		
Postnr.	1337	Sted	Sandvika
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?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 6 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Nora Otnes	Etternavn	Moussaid
Selger 2 Fornavn	Kareem	Etternavn	Sarieldin

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Norsk rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montering av nytt rørsystem, montering av sluk, montering av avløpsrør til servant og badeskap (Norsk rørservice). Varmeklabler på bad (Varme og lysmontering)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Norsk rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2011

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Vi har dokumentasjon på rørleggerarbeidet. Vi finner ikke dokumentasjon på flislegging som ble gjort i samme periode.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar Ikke som vi vet.

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

Nei Ja Kommentar Sluket i badekaret blir tidvis tett og må renses. Det samme gjelder sluket på gulvet.

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det er noen enheter som har dårlig trekk, men dette gjelder ikke vår leilighet. Sameiet ser på hva som kan gjøres for å bedre trekket i enhetene som har problemer.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Vi har sett sølvkre svært sjelden.

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

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

Firmanavn

Proff elektriker AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utbedring av avvik etter Tilsynsrapport. Ny kurs til kjøkken . Kurs til platetopp 25B 6mm PN i rør Kurs til vaskemaskin 10A K PR 2x2,5 i kanal kurs til oppvaskmaskin 15 K PR 2x2,5 i kanal Kurs til micro 13A 2x2,5 i eksisterende rør. Montert avtrekksvifte i bad Pax. kunden skaffet Montert 2 stk 4 veis stikk bak tv Varmefolie i gulv Stue gang og Kjøkken Varmefolie i stue sone 1 styres m termostat MTC3 g føler Varmefolie i gang sone 2 styres m termostat MTC3g føler Varmefolie i kjøkken sone 3 styres m termostatMTC3g føler.

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

Nei Ja Kommentar Fra Proff elektriker AS

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

Nei Ja Kommentar Kontroll av Elvia i oktober 2021. Feil ble utbedret direkte etter av Proff elektriker AS.

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

Nei Ja Kommentar Det finnes ladeanlegg med hurtiglader og semihurtiglader tilgjengelig for hele sameiet.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Det var rotter i en kjeller for noen år siden. Det har ikke vært observert rotter i kjelleren i nummer 15.

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det innvendige glasset i stekeovnen knuste for en tid siden grunnet et uhell. Dette har ikke hatt noen konsekvenser for bruken, og vi har derfor ikke gjort noe med det. Alle skuffene i fryseren har sprekker i seg, men de er fullt brukbare. Dusjen på badet har to dusjhoder, men det er kun den nederste som fungerer.

Det ble gjennomført modernisering av røranlegg for kjøkken og bad i regi av borettslaget i 2022.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Eierskifteopplysninger Jongskollen Boligsameie

Gnr. 49 bnr. 138 snr. 32 i Bærum kommune.

Eier: Nora Otnes Moussaid, Karim Sarieldin

Adresse: Jongsstubben 15, 1337 Sandvika

Felleskostnader

Fellesutgifter	kr	4 274
Carport	kr	-
Internett	kr	239
Totalt pr mnd:	kr	4 513

Det sendes ut en faktura med forfall den 1. i hver måned,

Neste termin forfaller: 20. juli

Fellesutgiftene ble sist justert 01.01.2024

Hva er inkludert i andel fellesutgifter?

Felleskostnader inkluderer;

Fra Jongskollen Boligsameie 1 sine vedtekter § 4 Fellesutgifter;

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med 1/70 part på hver. I tillegg betaler carportbrukerne 6,5% og garasjeeierne 2,5% av det månedlige beløpet for disponering av biloppstillingsplass.

Gjeld / formue

Seksjonens andel av fellesformue: kr 14 676 per 26.06.2024

Seksjonens andel av fellesgjeld: kr 139 983 per 26.06.2024

Lånegiver: Handelsbanken. Låne nummer 8398.72.09065

Lånetype: Annuitet. 12 terminer årlig

Rentesats: 7,1% (nominell rente)

Dato siste termin: 30.07.2042

Sameiets fellesgjeld: 9 798 809 per 26.06.2024

Er det tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld? *Nei*

Kan seksjonseier holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader, eventuelt usolgte enheter? *For ansvar ved mislighold se eierseksjonsloven.*

Dersom fellesgjelden er avdragsfri en periode; hvor lang er perioden og hva blir felleskostnadene etter opphør av den avdragsfrie perioden? *Ikke aktuell*

Forsikring

Navn på sameiets forsikringsselskap og polisenummer: Tryg Forsikring, avtalenr. 8164927

Neste termin forfall: 28.06.2024

Garasje/parkering

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren. En del eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasje. Garasjen eies av vedkommende som disponerer plassen. Garasjen kan overføres til andre seksjonseiere. Også bruksrett til carport kan overdras.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Eventuelle planer vedr. påkostninger/utbedringer

Foreligger det planer om påkostninger/utbedringer i sameiet, og vil dette i så tilfelle medføre økninger av fellesutgiftene eller ytterligere låneopptak for sameiet?

Utskifting av markisduker.

Foretatt påkostninger de senere år

Hvilke vedlikeholdsarbeider er utført i sameiet i den senere tid?

Etterisolering tak, rehabilitert carporter, elbil-lader, byttet dører og vinduer. Utvendig rehabilitert.

Godt vedlikeholdt bygg.

Reguleringsmessige forhold

Eventuelt er det andre spesielle forhold kjøper bør gjøre oppmerksom på ved leiligheten, sameiet eller reguleringsforhold i området. Har sameiet mottatt nabovarsel?

Spesielle rettigheter og forpliktelser som følger boligen.

Foreligger det andre relevante rettigheter og forpliktelser i henhold til vedtak og/eller avtale?

Nei.

Er det noe annet megler burde vite om som kan ha betydning for en ny kjøper?

Det medfølger bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren.

Forkjøpsrett

Øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.

Godkjennelse av ny kjøper

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Forretningsfører kan få fullmakt til dette på vegne av styret.

Foretaksregistret

Jongskollen Boligsameie 1, org.nr. 971 258 411, er registrert i foretaksregistret.

Gebyrer

Eierskiftegebyr kr. 6.385,-

Innhenting av opplysninger kr. 4.650,-

Evt. andre gebyrer kr. Ingen

Styret

Styreleders navn: Lene Henriksen

Tlf: 97 06 38 09

E-post: lenriksen@gmail.com

Har sameiet egen vaktmester?

Sameiet har avtale med ekstern vaktmester.

Hjemmeside: *Sameiet har ikke hjemmeside*

Dato for neste/siste årsmøte: 18.04.2024

Dato: 26.06.2024

Sign: Helene

PROTOKOLL

FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Den 18.04.2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie på Jong Skole.

1. KONSTITUERING

Til stede var 33 sameiere og 5 med fullmakt, totalt 38 seksjoner var representert.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til møteleder.

Hiwa Ebrahimi ble valgt til referent.

Torstein Sandvin Groven ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2023

Styrets årsmelding for 2023 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et overskudd med kr 858 445,- ble enstemmig godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 120 000,- for perioden fra ordinært sameiermøte i 2023 til ordinært sameiermøte i 2024.

5. BUDSJETT FOR 2024

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått og enstemmig godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 7 innkomne forslag.

Sak 6.1 Bytte av revisor

Forslag til vedtak; Årsmøte vedtar bytte av revisor fra Nitschke AS til BDO.

Saken ble vedtatt enstemmig

Sak 6.2 og 6.3: Endring i Husordensreglene

Saken ble diskutert, og årsmøte kom frem til følgende vedtak:

Alle seksjonseiere får mulighet til å melde inn forslag til nye husordensregler. Alle forslag må være framme innen 1.mai.2024. Et revidert forslag til husordensregler vil legges frem på neste årsmøte.

Sak 6.4 Solskjerming/markiser

Forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøte til å jobbe videre med prosjektet, og innhente tilbud som skal legges frem for avstemming på neste årsmøte.

Saken ble vedtatt med 33 stemmer for og 5 stemmer mot.

Sak 6.5 Elbil ladere

Forslag til vedtak: Styret gis frihet til å velge den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Saken ble vedtatt enstemmig.

Sak 6.6 skifte farge på fasade: dette forslaget ble trukket tilbake av styret.

Sak 6.7 Endre signeringsretten

Forslag til vedtak: følgende tekst skal legges til i vedtektene:

Sameiet endrer signeringsretten sin fra hele styret må signere til styreleder og et styremedlem signere i fellesskap.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges 4 medlemmer til styret, samt 2 varamedlemmer.

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Lene Henriksen, styreleder for 1 år
- Øyvind Dyrhaug, styremedlem for 2 år.
- Torjus Mjelde Grimsrud, styremedlem for 2 år.
- Hanne K. Lundervold Holtan, styremedlem for 1 år

- Cathrine Løhren, varamedlem for 1 år
- Sigrid Brynstad, varamedlem for 1 år

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Lene Henriksen (valgt for 1 år)
- Styrets nestleder, Øyvind Dyrhaug (gjenvolgt for 2 år)
- Styremedlem, Torjus Mjelde Grimsrud (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Hanne K. Lundervold Holtan (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Ole Knudsen (gjenværende 1 år)

- Varamedlem, Cathrine Løhren (gjenvolgt for 1 år)
- Varamedlem, Sigrid Brynstad (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av 3 medlemmer i 2023:

- Vigdis Brattaas
- Terje Løkke Johansen
- Rolf Gunnar Bjerkebæk

Det ble valgt 3 nye medlemmer til valgkomiteen:

- Mette Karoline Hagen
- Lars Eliasson
- Liv Marit Rui

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Sandvika, den 18. april 2024

Hiwa Ebrahimi

Torstein Sandvin Groven

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE

Den 25.04.2023 ble det avholdt ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie på Jong Skole.

1. KONSTITUERING

Til stede var 18 sameiere og 4 med fullmakt, totalt 22 seksjoner var representert.

Kai Wille Holtan ble valgt til møteleder.

Kai Wille Holtan ble valgt til referent.

Liv Thorsrud ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med styreleder Kim Soppaland.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen. Dagsorden ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR 2022

Styrets årsmelding for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet som viste et underskudd med kr 3 126 127,- ble godkjent. Resultatet føres mot egenkapitalen.

Revisjonsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.

4. GODGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret fastsettes til kr. 100.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.

5. BUDSJETT FOR 2023

Styrets forslag til budsjett for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

6. INNKOMMENDE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkomne forslag.

Sak 6.1 Markiser

Markisene i sameiet er svært gamle, det vil si at de fleste ikke lenger er særlig representative.

Forslag til vedtak; Beboeren foreslår at styret henter inn tilbud på utskiftning av markisedukene, som de som ønsker å bytte kan benytte seg av.

Kommentarer fra Årsmøte:

Viktig at alt blir samme farge, hensikten med å hente inn tilbud er å oppnå bedre pris.

Det var unison enighet rundt forslaget.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET OG VALGKOMITEEN

Det skal velges styreleder for ett år, 2 nye medlemmer til styret for to år. 1 medlem til styret for ett år, samt 2 varamedlemmer for ett år

Årsmøte behandlet valgkomiteens forslag til medlemmer:

- Lene Henriksen, styreleder for 1 år
- Sigrid Brynstad, tidligere varamedlem tar styreplassen til Sveinung Hustveit som trekker seg fra styret for 1 år.
- Ole Knudsen, styremedlem for 2 år.
- Oda Bergseth, styremedlem for 2 år.
- Cathrine Løhren, varamedlem for 1 år.

- Hanne Lundervold Holtan, varamedlem for 1 år (kandidaten melder seg under Årsmøtet)

Årsmøte godkjente valgkomiteens forslag, og styret består etter dette av:

- Styrets leder, Lene Henriksen (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Sigrid Brynstad (valgt for 1 år)
- Styremedlem, Øyvind Dyrhaug (gjenværende 1 år)
- Styremedlem, Ole Knudsen (valgt for 2 år)
- Styremedlem, Oda Bergseth (valgt for 2 år)
- Varamedlem, Cathrine Løhren (valgt for 1 år)
- Varamedlem, Hanne Lundervold Holtan (valgt for 1 år)

Valgkomiteen bestod av medlemmer i 2022:

- Vigdis Brattaas
- Terje Løkke Johansen
- Rolf Gunnar Bjerkebæk

Ingen endringer i valgkomiteen for 2023

I henhold til vedtektenes § 3-5 utpeker valgkomiteen sin egen formann.

Jong skole, den 25. april 2023

Kim Soppaland

Liv Thorsrud

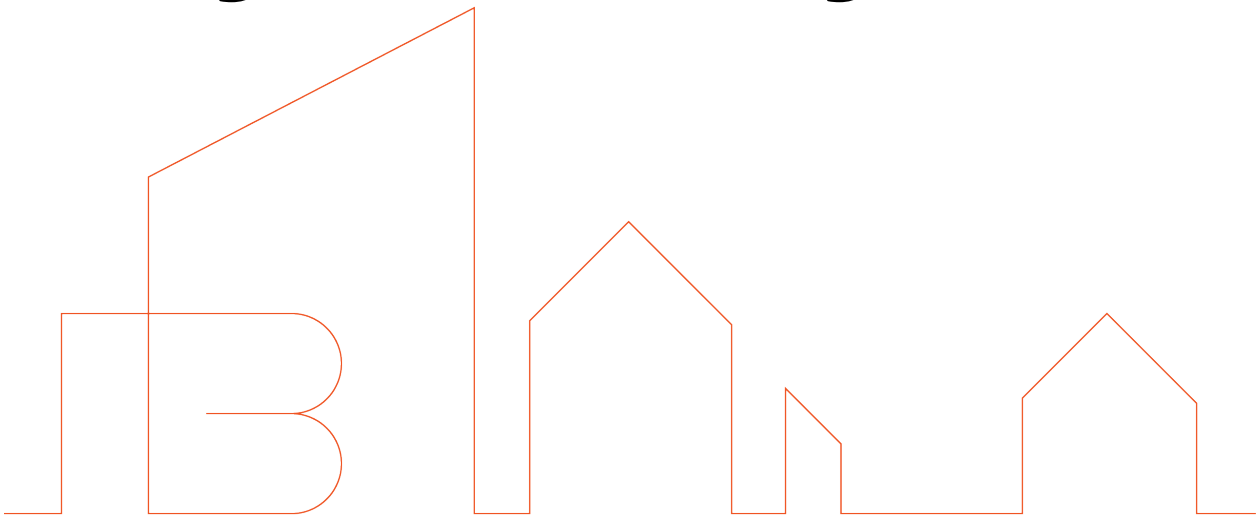


BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2024

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Jongskollen Boligsameie 1



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Jongskollen boligsameie 1.

Velkommen til årsmøte, torsdag, 18.april, kl. 18.00 på Jong skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jongskollen boligsameie 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Dato: 18.04 2024 kl. 18:00

Sted: Jong skole

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 858 445,- godkjennes.
Resultatet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 120 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til ordinært årsmøte i 2024. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2024 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 8 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges en styreleder for ett år, tre medlemmer til styret for to år og 2 varamedlem for ett år.
Innstilling fra valgkomiteen blir lagt frem på årsmøtet.

Med vennlig hilsen for styret

Jong, 2.april 2024

Lene Henriksen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2023 og forslag til budsjett 2024
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2023 FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Jongskollen Boligsameie I ligger i Bærum kommune, og har org.nr 971 258 411.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Lene Henriksen	2023	1
Styremedlem	Ole Knudsen	2023	2
Styremedlem	Oda Bergseth	2023	2
Styremedlem	Øyvind Dyrhaug	2022	2
Styremedlem	Sigrid Brynstad	2023	1
Varamedlem	Cathrine Løhren	2023	1
Varamedlem	Hanne Lundervold Holtan	2023	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Vigdis Brattaas, Terje Løkke Johansen og Rolf Gunnar Bjerkebæk har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvor flere saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- **Saker relatert til daglig drift:**

Samarbeid med vaktmester: Styret har i løpet av året samarbeidet tett med vaktmester i forbindelse med oppgaver som trengs å gjøres som en del av den daglige driften. Eksempler på oppgaver er bytting av lypærer, flytting av søppelcontainere, sjekking av boder/fellessområder og vedlikehold av fellesareal.

Brøyt: Styret har i vinter vært i tett dialog med firmaet som har ansvaret for brøyt og strøing hos oss. Styret har vært tett på og vært tydelige på hva de forventer i henhold til avtalen gjort med firma. Styret er ikke fornøyd med jobben gjort av dette firmaet hverken i år eller i fjor, og er derfor i prosess med å hente inn flere tilbud. Styret vil ta stilling til de ulike tilbudene når de kommer og etter det gjøre en beslutning knyttet til brøyting som vil gagne hele sameiet. Styret avventer tilbud fra et par aktører og er forberedt på at en bedre løsning kan medføre høyere kostnader.

El-bil lading og Elway:

Styret har i løpet av høsten hatt tema el-bil lading og Elway oppe til diskusjon gjentatte ganger. Det har vært utfordringer i forbindelse med overgang til ny modell/ ordning for lading. Dette har ført til at styret har hatt tett dialog med Elway, noe som etter hvert førte til at vi skjønnte vi måtte se på dette nærmere, og at vi fremmer dette som en sak på årsmøtet.

Dugnader og i varetakelse av fellesarealer:

Styret deltok på dugnad i mai, som forrige styret var ansvarlige for. Videre har styret sørget for at det ble en endring i beplanting i inngangspartiet i tett samarbeid med en av sameierne i blokken. Styret arrangerte så en høstdugnad hvor rydding av fellesarealer var i hovedfokus, dette fordi styret så at mye av fellesarealene ble brukt til oppbevaring av private eiendeler som ikke hadde plass eller tillatelse til å bli oppbevart i felles arealer.

- **Saker relatert til vedlikehold:**

Utskifting av vinduer:

I et samarbeid med Signum, som også skiftet ut vinduer hos flere sameier, har styret sørget for at vi har fått byttet vinduer. Det er byttet ut vinduer i alle kjellere, dette var nødvendig da det ikke var gjort før. I tillegg er de vinduene på toppen av oppgangene hvor dette var nødvendig byttet ut.

Ventilasjon:

Styret har etter innstillingen fra årsmøtet i fjor, knyttet til dårlig inneluft og manglende trekk i peis, hentet inn tilbud og sørget for at vi får en gjennomgang av ventilasjonssystemet i sameiet. Vi vil samtidig få dette rensset, gjennomgangen vil skje i uke 15-17. I den forbindelse må 'Aktiv Ventilasjon' sikres tilgang til alle leiligheter, og de vil ha med seg noe utstyr for å kunne gjøre umiddelbare utbedringer. Det vil bli utarbeidet en rapport for hver leilighet etter gjennomgangen, og om det kreves utbedringer eller endringer blir det opp til den enkelte eier å gjennomføre disse innen en fastlagt tidsfrist.

Belysning i oppganger og utendørs (over innganger og i carporter):

En del av belysningsarmaturene er gått ut av produksjon og tilgang til nye glass som erstatning for ødelagte er vanskelig. Flere klager over dårlig lys i kjøreveien og pareringsområdet. Styret vurderer derfor å sette i gang fornyelse av belysningen ute og i oppgangene.

Endelig plan og eventuelle tiltak effektueres av kommende styre.

Mur/murpuss langsmed bakken på bygget og utstikkere:

Det er utfordringer knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i overgangen mellom bakke og vegg. Her faller murpuss letter av og det oppstår skader. Dette ble fremme som en problemstilling til styret av noen sameiere. Styret har sett på og diskutert saken og den vil bli løftet opp som en nødvendig vedlikeholds sak i forbindelse med overgang til nytt styre fra mai -24.

- **Andre saker:**

Bytte av forretningsfører:

Styret har vært i en prosess rundt forretningsfører dette året. Styret har vært fornøyde med deler av det tilbudet Boalliansen har gitt sameiet, men totalpakken har aldri falt på plass. Styret har derfor i høst vært igjennom en prosess hvor de fikk tilbud og informasjon fra en annen aktør, parallelt med at det var en tett dialog med Boalliansen rundt arbeidet med å få totalpakken på plass. Konklusjonen ble at styret besluttet å vedta et bytte av forretningsfører. Fra 1.juli -24 vil sameiet dermed få ny forretningsfører. Styret konkluderte med at sameiet fikk et godt tilbud fra SOLIBO, med en helhetlig pakke med hjemmeside, styreportal og forretningsførsel, og takket ja til dette. Styret kan også informere om at Boalliansen ble kjøpt opp av USBL før årsskifte, noe som gjør at endringer for hele sameiet ville kommet uansett.

Styrets engasjement i nærområdet:

Styret har engasjert seg i gangveien som starter nær innkjøringen til vår blokk og fortsetter ned bakken til Montesorri-barnehagen. Denne har status som turvei, det vil si at vær og vind gjør det det vil med veien. Kommunen oppfatter ikke at den har noe ansvar for gangveien. Imidlertid fylles det pukk i de grønne kassene øverst og nederst. Brøyting og strøing gjøres på dugnad og de siste årene har dette fungert bedre og bedre. Sameiet har altså ikke noe formelt ansvar, men det er likevel i vår interesse at gangveien kan brukes trygt året rundt. Turen til Sandvika jernbanestasjon og Storsenteret forkortes med 5 minutter. Det er 10 min hver dag, en time per uke og en arbeidsuke per år! Derfor oppfordrer styret alle til å bruke veien, og gjerne bidra med måking og strøing i vintersesongen.

4.ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på disse risikoområdene i sameiet:

- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vernerunde

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 70 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 49/138 og har følgende adresse: Jongsstubben 5-23.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2023 var det 1 juridisk seksjonseier, som til sammen eide en seksjon i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært Nitschke AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2023:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 858 445,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapital.

Avdrag på lån føres i balansen og påvirker ikke resultatet, og sameiet har betalt kr 266 875,- i avdrag i 2023.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.23. Se note 5 for utregningen.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2024 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene økte med 3,5% fra januar 2024.

Avdrag på lån føres i balansen og det ventes at kr 274 567,- skal betales i avdrag i løpet av 2024 med forbehold om endringer i nedbetalingsplanen knyttet til endring i rentenivået.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Sandvika, den 26. mars 2024

I styret for Jongskollen Boligsameie I

Lene Henriksen (styreleder)

Øivind Dyrhaug

Sigrid Brynestad

Ole Knudsen

Oda Bernadette Bergseth



Årsregnskap 2023

Jongskollen Boligsameie I

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter felleskostnader	1	3 801 316	3 617 913	3 785 900	3 921 352
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		3 671 001	3 487 937	3 670 000	3 590 352
Felleskostnader carport		114 295	114 043	114 300	114 240
Felleskostnader garasje		16 020	15 932	1 600	16 000
Innkrevd andel internett		0	0	0	200 760
Andre inntekter		0	4 000	4 000	0
Annen driftsrelatert inntekt		0	4 000	4 000	0
Sum driftsinntekter		3 801 316	3 621 913	3 789 900	3 921 352
Lønn og personalkostnader	2	114 100	42 788	114 100	136 920
Styrehonorar		100 000	90 000	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift		14 100	12 690	14 100	16 920
Tilb.f. avsetn. styrehonorar		0	-59 902	0	0
Driftskostnader	2	1 942 547	1 929 797	1 882 300	2 444 700
Elektrisitet		156 528	150 940	170 000	155 000
Renovasjonsavgift		273 312	265 241	281 000	310 000
Vann- og avløpsavgift		533 056	452 719	489 000	605 000
Feieavgift og tilsyn ildsted		15 016	8 623	10 000	17 000
Renhold		141 874	162 672	150 000	157 000
Vaktmestertjenester		170 176	203 558	200 000	150 000
Containerleie		20 570	0	0	20 000
Driftsmateriale		900	0	0	0
Drift/vedlikehold VVS		6 963	0	0	20 000
Drift/vedlikehold brannsikring		0	0	0	50 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	0	0	250 000
Honorar revisjon		22 375	21 750	22 000	24 000
Forretningsførerhonorar		91 508	192 686	90 300	95 000
Honorar for økonomisk rådgivning		2 441	5 000	10 000	10 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		0	12 125	0	0
Teknisk rådgivning		1 725	15 625	0	20 000
Data/EDB kostnad		2 087	4 709	5 000	3 500
Internett / TV		200 760	200 985	201 000	210 800
telefon		0	320	0	0
SMS		40	0	0	200
Porto		0	1 663	0	0
Kontingent, fradragsberettiget		17 500	0	0	21 000
Forsikringspremie		261 247	222 648	250 000	300 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		7 000	0	0	8 500
Øres avrunding		33	-2	0	0
Bank og kortgebyr		6 870	5 135	4 000	6 400
Fakturagebyr		1 180	0	0	0
Annen kostnad		9 385	3 401	0	11 300
Reparasjon og vedlikehold	3	302 175	4 405 854	635 000	350 000
Reparasjon og vedlikehold bygning		201 478	25 126	400 000	230 000
Drift/vedlikehold elektro		2 425	19 085	0	20 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		16 978	185 854	160 000	20 000
Kostnader dugnader		7 404	3 951	5 000	10 000
Snørydding, strøing, feiing		73 890	56 611	70 000	70 000
Annen ekstraordinær inntekt		0	4 115 227	0	0
Sum driftskostnader		2 358 822	6 378 438	2 631 400	2 931 620
Driftsresultat		1 442 494	-2 756 525	1 158 500	989 732

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Annen renteinntekt		17 809	1 822	5 000	15 000
Annen renteinntekt		3 654	0	0	0
Renteinntekter bank		14 155	1 822	5 000	15 000
Annen finansinntekt		-70	1 015	0	0
Annen finansinntekt		-70	1 015	0	0
Annen rentekostnad		601 287	372 204	518 000	670 313
Annen rentekostnad		224	0	0	0
Renter lån HB 8398.72.09065		601 063	372 204	518 000	670 313
Annen finanskostnad		500	235	0	0
Annen finanskostnad		500	235	0	0
Resultat av finansposter	4	-584 048	-369 602	-513 000	-655 313
Resultat før skattekostnad		858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Resultat		858 445	-3 126 127	645 500	334 419
Årsresultat	5	858 445	-3 126 127	645 500	334 419
OVERFØRINGER					
Overført til udekket tap		-858 445	3 126 127	0	0
Overføringer annen egenkapital		-858 445	3 126 127	0	0
Sum overføringer		858 445	-3 126 127	0	0

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 6	18 698	41 193
Kundefordringer		18 698	41 193
Andre kortsiktige fordringer	2, 6	139 279	129 386
Lønnsforskudd		0	102 690
Andre forskuddsbetalte kostnader		139 279	26 696
Sum fordringer	5	157 977	170 579
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 211 435	652 008
Bankinnskudd HB 8398 11 88406		789 548	134 528
Sparekonti HB 8398 11 88422		417 583	464 412
Bankkonto DNB 7131.05.24098 (driftskonto)		0	8 069
Skattetrekkkonto HB 8398 11 88414		4 304	45 000
Sum omløpsmidler	5	1 369 412	822 587
Sum eiendeler		1 369 412	822 587

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Opptjent sameierkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum opptjent egenkapital		-8 893 476	-9 751 921
Sum egenkapital	5	-8 893 476	-9 751 921
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 932 174	10 199 049
HB lån 8398 72 09065		9 932 174	10 199 049
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 932 174	10 199 049
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	51 061	295 262
Leverandørgjeld		51 061	295 262
Skyldig offentlige avgifter	9	5 710	57 690
Forskuddstrekk		4 300	45 000
Skyldig arbeidsgiveravgift		1 410	12 690
Annen kortsiktig gjeld	9	273 942	22 507
Påløpt rente		59 639	2 851
Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntek		214 303	0
Annen kortsiktig gjeld		0	19 656
Sum kortsiktig gjeld	5, 9	330 714	375 459
Sum gjeld		10 262 888	10 574 508
Sum egenkapital og gjeld		1 369 412	822 587

Sandvika, 04.04.2024
Styret i Jongskollen Boligsameie I

Øivind Dyrhaug
styremedlem

Lene Henriksen
styreleder

Sigrid Brynstad
styremedlem

Ole Knudsen
styremedlem

Oda Bernadette Bergseth
styremedlem

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser 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 o.l. 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 påkostningstiltakene 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2022 - 2023. Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning

I 2022 har det ved en feil blitt utbetalt styrehonorar for 2023 til styret. Som følge av dette vil det ikke bli som normalt utbetalt styrehonorar i mai 2023. Utbetalingen er ført som en fordring i balansen, mens kostnaden blir kostnadsført i 2023-regnskapet.

Honorar til revisor utgjør kr 22 375.

NOTE 3 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 302 175,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 4 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 17 739,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 601 787,-, hvorav kr 601 063,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 5 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 8 893 476,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-9 751 921	-6 625 794
Fra årets resultat	858 445	-3 126 127
Faktisk egenkapital hittil år	-8 893 476	-9 751 921

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 038 698,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	18 698	41 193
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	139 279	129 386
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 211 435	652 008
Sum omløpsmidler	1 369 412	822 587
Leverandørgjeld	-51 061	-295 262
Skattetrekk og andre trekk	-4 300	-45 000
Skyldige offentlige avgifter	-1 410	-12 690
Annen kortsiktig gjeld	-273 942	-22 507
Disponible midler	1 038 698	447 128

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 18 698.

Forskuddsbetalt kostnad på kr 139 279 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett som er betalt i 2023, men som vedrører 2024.

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 207 131,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Beløp på skattetrekkkonto er ikke disponible midler, men avsatt for betaling av skattetrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	789 548	134 528
1921	Sparekonti	417 583	464 412
1923	DNB Driftskonto	0	8 069
1950	Skattetrekk	4 304	45 000
		1 211 435	652 008

NOTE 8 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.

Lånnummer: 8398.72.09065

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 6,850 %

Effektiv rente: 7,080 %

Innfrielsesdato: 30.07.2042

Opprinnelig lånebeløp: 9 909 414

IB 2023	10 199 049
Nedbetalt i år	-266 875
Sum lån	9 932 174

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, samt strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024.

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et overskudd på kr 858 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 4. april 2024

NITSCHKE AS



Tor Egil Solli
statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 – Bytte av revisor (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: I forbindelse med bytte av forretningsfører fra Boalliansen til Solibo fra 1.juni foreslår styret et bytte av revisor. Jongskollen Boligsameie I betaler i dag kr 22 375,- i revisjon. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til 9 013,- Dette vil gi sameiet en besparelse på ca. kr 13 362,- i året ved å bytte revisjonsselskap

Styrets forslag til vedtak: Jongskollen Boligsameie vedtar å bytte revisor fra Nitschke AS til BDO.

Sak 6.2 – Endring i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår en del endringer i husordensreglene da styret opplever flere av disse som utdaterte. I forslaget til nye husordensregler vedlagt er følgende punkter revidert: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11, 14 og 16. Styret foreslår at alle leser igjennom disse og er det innsigelser til de nye forslagene til formulering så må de bli presentert på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes punkter nevnt over i saksgrunnlag, og godkjenner vedlagte Husordensregler.

Sak 6.3 – Fjerning av punkt 12 og 13 i Husordensreglene (alminnelig flertall)

Saksgrunnlag: Styret foreslår å fjerne punkt 12 og 13 i Husordensreglene, som handler om å ha fryse/kjøleenhet i egen kjellerbod. Bakgrunnen for forslaget er HMS og brannsikkerhet.

Styrets forslag til vedtak: Styret foreslår at årsmøtet godkjenner endringene i Husordensreglenes og at punkt 12 og 13 dermed fjernes.

Sak 6.4 – Solskjerming/markiser: (2/3-flertall)

På årsmøtet 2023 kom det opp forslag om å modernisere dagens skrøpelige og tilfeldige solskjerming. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende og bidrar til å trekke ned gårdens helhetsinntrykk.

Styret har innhentet tilbud fra Kjells Markiser for å ha et beslutningsgrunnlag å gå videre med, vi har også forespurt andre uten å få tilbakemelding på vår henvendelse. Dette blir i så fall fulgt opp i en endelig tilbudsprosess.

Tilbud fra Kjells Markiser sommeren 2023:

NOK: 3.500.000,- inkl. MVA ferdig montert

NOK. 50.000,- pr. leilighet.

Løsning er Screens på alle vinduer på fasade V og Ø, elektrisk drevet på stuevindue, resten manuelt (Ikke nødvendig på fasade N. Fasade S må vurderes, men er ikke med i tilbud). Dagens løsning på balkongene beholdes, men suppleres med ny duk og generell teknisk oppgradering og supplering. Med unntak av løsningen på balkongene, er løsningen tilsvarende den dere kan se i Jongssvingen 35-37.

Styret mener solavskjerming er en del av fasaden og ønsker dette gjort som et felles prosjekt. Siden det er en løsning som skal vare over mange år er det ønskelig at dette finansieres over felleskostnadene i form av økning i fellesgjeld. Pt. ser det ut til at dette kan gjøres uten at vi øker felleskostnadene. Vi må anta prisendringer i forhold til normal prisstigning.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til å gjennomføre prosjektet i kommende periode.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet (ÅM) til å gjennomføre prosjektet som beskrevet i kommende periode.

Sak 6.5 El-bil ladere: (alminnelig flertall)

Elaway har endret sitt tilbud slik at dette ikke lenger tilfredsstiller sameiets behov. Dette har bl.a. medført en del feil samt usikkerhet ifm. bl.a. fakturering. Vi har også utfordringer i forbindelse med fellesladeren da Elaway ikke lenger vil håndtere denne. Elaway prøver å finne en løsning, men prosessen tar for lang tid. Styret ser alvorlig på saken og søker nå alternative leverandører som kan håndtere begge ladesystemene. Dette kan medføre at vi som leier ladeboksene må kjøpe disse ut, dersom ikke ny operatør kan overta disse. Pris for utkjøp av ladepunkt: Prisen for utkjøp er avhengig av når den enkelte avtale ble inngått. Siden dette virker å ha blitt gjort i samme operasjon, vil prisen være rimelig lik for alle impliserte. Eksempel: En ladeavtale som ble inngått 10.09.2021 gir en utkjøpspris på 9.970,- kroner pr. 13 Mars-24.

Priseksempel fra mulig ny leverandør - PlugPay:

PlugPay fungerer i grove trekk på samme måte som ElaWay gjorde før. De kan også håndtere fellesladeren, som vil tilbys til beboerne til selvkost og til andre med et påslag. PlugPay leier ikke ut ladestasjoner, så vi som har denne på leieløsning må kjøpe den ut fra Elaway. Se over. De som har kjøpt lader trenger ikke gjøre noe.

Abonnementet er på **59,- pr. Mnd pr. aktive bruker**. Fakt. skjer uten påslag (NorPool) på lik linje som i dag. Du trenger ikke å betale noe for din lader dersom den ikke er i bruk. Man kan også pause abonnementet om man er lenge borte eller har en lengre periode man ikke trenger den.

Styret venter flere tilbud og har ikke konkludert på ny leverandør, men ber om årsmøtets tilslutning om å inngå avtale på tilsvarende grunnlag. Vi ønsker å gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Styrets forslag til vedtak: Styret ønsker frihet til å kunne gå for den leverandøren som gir den beste tjenesten innenfor dagens rammer.

Sak 6.6 – Skifte farge fasade: (2/3-flertall)

Fargen på fasaden oppfattes av flere som kjedelig og trist. Styret anbefaler å vurdere om fasadeplatene males i forbindelse med utskifting av solskjerming, da stilas og eventuelt lift er tilgjengelig i denne perioden og vil redusere kostnadene forbundet med dette.

Styret ber om tilslutning fra årsmøtet til at kommende styre kan gjennomføre dette.

Styrets forslag til vedtak: Styret ber om tilslutning fra årsmøtet om å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet som beskrevet over i kommende periode.

Sak 6.7 – Endre signeringsretten-tilføye i vedtektene (2/3 flertall)

Per i dag må hele styret signere på alt av avtaler. Dette kan være tungvint innimellom. Styret foreslår at dette endres til styreleder og et styremedlem i fellesskap da det vil lette jobben for styret samt er vanligere å utføre.

Styrets forslag til vedtak: Følgende tekst skal legges til i vedtektene:

Sameiet endrer signeringsretten sin fra hele styret må signere til styreleder og et styremedlem i fellesskap.

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.
2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.
3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tørn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.
4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

Andre gjenstander som oppbevares i fellesrommene i kjellerne, kan kastes av styret uten varslings på forhånd. Dersom styret får kunnskap om hvem som har hensatt gjenstander på fellesarealer og som påfører sameiet kostnader, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier dekker sameiets utgifter med tillegg av et gebyr som fastsettes av styret.

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufteventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.
6. Søppelrom og søppelstativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

Dersom det er nødvendig å kaste annet avfall enn husholdningsavfall som f.eks i forbindelse med opprydding, flytting m.v, kan merkede renovasjonssekker kjøpes i ruller a fem stk i de fleste dagligvareforretningene i Bærum.

Alt papir m.v skal legges i de oransje sekkene som benyttes for papirinnsamling. Det skal ikke legges plast, plast- og aluminiumsbelagt papir i disse sekkene. Drikkekartong må legges i egen plastpose før den plasseres i innsamlingssekken. Har du mer papir enn du får i sekkene, kan dette buntet godt sammen og settes sammen med sekkene. Det samme gjelder kartong og annen stor emballasje. Papirinnsamlingen utføres hver måned av Norsk Gjenvinning på oppdrag fra Bærum kommune. Hentetabell som viser hvilke datoer papirinnsamlingen skjer blir distribuert ved årsskiftet.

Juletrær må den enkelte sørge for å få hugget opp og kastet/brent. Det må ikke kastes juletrær, planteavfall og lignende på plenen eller andre uteområder.

Løst gods eller avfall i umerkede sekker vil ikke bli tatt med av renovatøren med mindre det gjøres avtale med renovatøren om avhenting mot betaling.

Tiloversblevne, ledige sekker må tas vare på til bruk ved ekstraordinære behov, f.eks etter langhelger og lignende. Renovatøren har plikt til å kjøre bort merkede sekker selv om antallet overstiger det normale.

Det er ikke tillatt å benytte søppelrommene til hensetting av sportsutstyr eller annet, og adkomsten til søppelrommene skal til enhver tid være uhindret. Foreldre bes påse at deres barns leke-/sportsutstyr ikke blir hensatt her.

Parafinfat tillates ikke hensatt i noen del av inngangspartiet, jfr brannforskriftene. I boligblokker kan hver husstand oppbevare inntil 10 liter B-væske (parafin) eller 50 liter C-væske (diesel).

7. Risting av tepper og lignende fra vinduer eller veranda er ikke tillatt. Lufting av tøy eller tørking av vask er tillatt på veranda når tøyet henges så lavt at det ikke rager over verandaens rekkverk. For øvrig må banking av tepper og lignende foregå utendørs slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Med unntak for elektrisk grill eller gassgrill er det ikke tillatt å foreta grilling på verandaen. Bruk av grill medfører stort ansvar og en naturlig følge av grilling på verandaer er at naboer blir påført røyk- og luktplager. Grilling bør derfor skje i samråd og forståelse med naboene.

8. Omfattende betongarbeider/boring
Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter skal varsles ved skriftlig oppslag i egen oppgang og nabooppgangene minimum to døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubben. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballsparking og sykling.
10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt, bortsett fra ved av- og påstigning og av- og pålessing. Parkering må ikke hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snørydding, bruken av biloppstillingsplasser mv.

Det er kun tillatt å oppbevare bil og tilbehør til bil i garasjen. Tilbehør til bil vil si dekk, takstativ, takboks m.v. En bil med "normal" størrelse skal under enhver omstendighet ha plass til å parkere i garasjen.

11. Det tilpliktes alle å verne om sameiets bygning, grøntanlegg m.v. Således må ikke sykler, ski, kjelker m.v hensettes mot vegg eller dør, ute eller inne, slik at sår og merker oppstår. Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i

søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

12. Fryse-/kjøleenhet kan plasseres i egen kjellerbod, og skriftlig melding om dette må sendes til styret. Ønskes den plassert utenfor boden, må tillatelse innhentes fra samtlige beboere i oppgangen.
13. Ønskes strømforsyning til fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt tilknyttet gårdens elektriske anlegg, må tillatelse innhentes fra styret, og opplegget utføres av autorisert installatør. Felles stikkontakter i fellesrommene i kjelleren tillates ikke benyttet for tilkoping av fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt.

Strømforbruket som er knyttet til gårdens elektriske anlegg belastes sameierne. Styret fastsetter den årlige avgiften og sender regning etterskuddsvis ved årsskiftet. Enhver endring i uttak av strøm fra gårdens elektriske anlegg til ovennevnte formål skal rapporteres skriftlig til styret.

14. Oppgangene kan etter skriftlig søknad til styret montere utvendige vannkraner. Frostsikker utførelse skal benyttes, og styret vil angi tekniske spesifikasjoner ved behandling av søknaden.

Beboerne i de oppgangene som har montert utvendige vannkraner må selv sørge for å anskaffe og oppbevare hageslange med tilbehør. I tillegg må beboerne i Jongsstubben 21, der det ikke er montert frostsikker utførelse, sørge for at røropplegget tømmes for vann om høsten, slik at det ikke oppstår frostskafer og lekkasjer.

Alle vannkranene er sameiets eiendom og kan benyttes av alle sameierne. Det er ikke lagt noen begrensninger på bruken av vannkranene, men bilvask må foregå utenfor de respektive beboernes innganger. Misbruk kan medføre at styret treffer tiltak som regulerer bruken av disse slik at det ikke er til sjenanse for andre.

15. Fjerning og beskjæring av busker og trær på sameiets fellesarealer skal kun skje i regi av styret.
16. Det er ikke tillatt å skyte opp eller benytte noe form for fyrverkeri e.l nærmere enn 50 m fra boligblokken.
17. Sameierne plikter til enhver tid å merke sin postkasse og ringeklokke/porttelefonanlegg på en slik måte at det samsvarer med de andre i oppgangene og slik at det gir et helhetlig og ordentlig inntrykk. Dette gjelder ikke minst ved utleie.
18. Ved selvtakt eller annet brudd på sameievedtektene og husordensreglene må den eller de som har begått selvtakt eller brudd på sameievedtektene og husordensreglene rette opp skaden, eventuelt betale erstatning for det som er beskadiget til sameiets felleskasse. Erstatning skal kun benyttes i de tilfellene der styret anser det som upraktisk å rette opp skaden. Erstatningen skal stå i forhold til gjenanskaffelsesverdien for det som er ødelagt. Dersom sameiet pådrar seg utgifter ved sameiers brudd på sameievedtekter og/eller husordensregler, må slike utgifter dekkes av vedkommende sameier.

Til Styret i Jongskollen Boligsameie 1

Årsmøte i Sameiet 2024

Personer på valg i 2024 og Valgkomiteens innstillinger:

Leder (velges for 1 år): Lene Henriksen - tar gjenvalg

Styremedlemmer (velges for 2 år):

Øyvind Dyrhaug - tar gjenvalg

Torjus Mjelde Grimsrud - Jongsstubben 23

Hanne K. Lundervold Holtan - Tidligere vara, går inn for 1 år etter Oda Bergseth.

Ole Knudsen - er ikke på valg.

Følgende går ut av Styret:

Sigrid Brynestad

Oda Bergseth

Valgkomiteen takker de utgående for god innsats for fellesskapet.

Varamedlem: Cathrine Løhren, Jongsstubben 23

Varamedlem:

Valgkomiteen består av tre medlemmer som alle går ut, Årsmøtet må velge nye.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Vigdis Brattaas

Terje Løkke Johansen

Rolf Gunnar Bjerkebæk

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Jongskollen Boligsameie I den 18.04.2024.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.



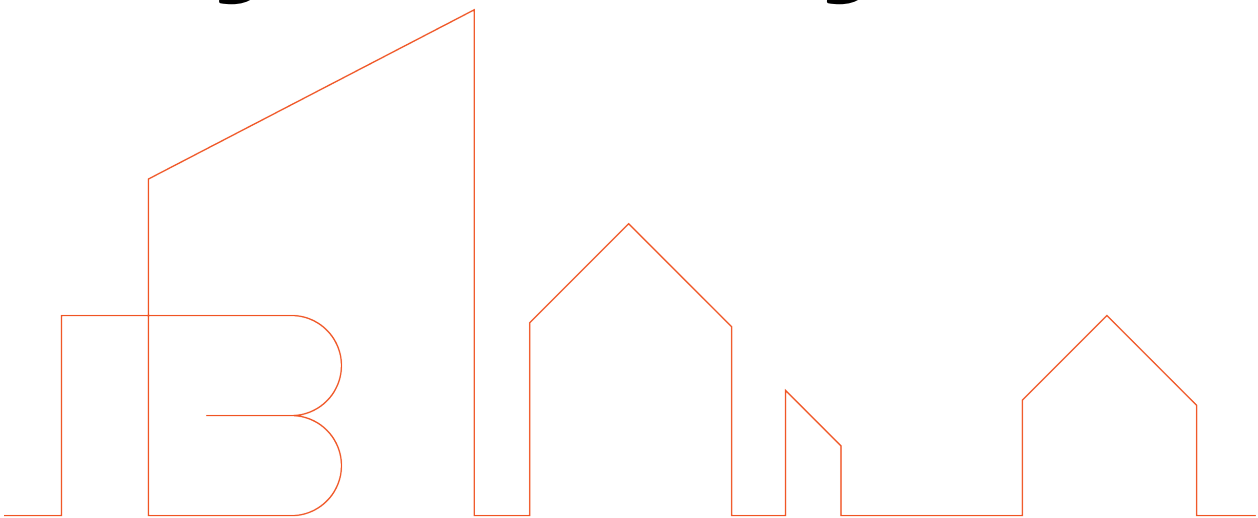


BOALLIANSEN
FORVALTNING

Årsmøte 2023

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap

Jongskollen Boligsameie 1



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Jongskollen Boligsameie 1

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 25.04.23,
kl.18.00 Sted: Jong skole (lærerværelset).**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE 1

Dato: 25.04.23 kl.18.00
Sted: Jong skole (lærerværelset)

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr. 3 126 127 godkjennes.
Underskuddet føres mot egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.
Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2023 godkjennes

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 1 innkommet forslag.

Sak 1 - Markiser: Fremmet av Paul Erdal

Det er flere år siden mange av seksjonene fikk montert nye markiser i varierende omfang (antall vinduer). «Tidens tann» har medført at markisedukene etter hvert er blitt falmet og misfarget (bl.a. pga. sort sopp). De mest vindutsatte på toppen av blokken har også revner og skader på selve duken, spesielt gjelder dette kappene. Oppsummert er det vel slik at ikke alle markisene lenger er spesielt representative for blokken som helhet.

Jeg forslår derfor at Styret vurderer å innhente tilbud på utskifting av markisedukene, som de sameierne som ønsker dette kan benytte seg av. Det er trolig også slik at sameiere som ikke har markiser i dag kan være interessert i et slikt tilbud. Jeg antar at en slik koordinert tilnærming vil gi en lavere kostnad pr. seksjon, samtidig som det bli enklere å sikre et helhetlig uttrykk for hele blokken gjennom valg av farge og struktur.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret

Jong, 1. april 2023

Kim Soppaland
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2022 og forslag til budsjett 2023
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling (dersom denne foreligger)
- Innkomne forslag (dersom dette foreligger)
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2022 FOR JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE 1

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet ligger i Bærum kommune, og har org.nr 971 258 411.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Kim Soppaland	2022	1
Styremedlem	Nora O. Moussaid	2021	2
Styremedlem	Lene Henriksen	2021	2
Styremedlem	Øyvind Dyrhaug	2022	2
Styremedlem	Sveinung Hustveit	2022	2
Varamedlem	Sigrid Brynestad	2022	1
Varamedlem	Marianne Mathiassen	2022	1

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Rolf Gunnar Bjerkebæk, Terje Johansen og Vigdis Brattaas har fungert som valgkomité i perioden. Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter, hvor 12 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

- Trappeheis

I løpet av året har styret mottatt flere forespørsler fra ergoterapeuter i kommunen. Forespørsler har kommet fordi beboere har hatt behov for å få montert trappeheis for å kunne komme seg ut og inn av leiligheten. I forbindelse med den siste forespørselen valgte styret å gå inn i et tett samarbeid med ergoterapeut for å få kartlagt i hvilken grad det er mulig montere trappeheis i oppgangene våre. Konklusjonen ble det var mulig å montere trappeheis langsmed vegg, mens trappeheis montert på gelendersiden skapte større utfordringer. Trappeheis er nå blitt montert i nr.11.

-
- Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i løpet av året. Den første i mai, samtidig med dugnaden i Jongskollen vel, og så ble sameiets første høstdugnad gjennomført. Styret opplever at mange stiller på dugnader og ønsker gjøre en innsats for fellesskapet. Styret ønsker på sikt at sameiet skal kunne ivareta enkelt vedlikehold på dugnadsbasis og kommer til å informere mer om dette på årsmøtet. Se punkt om vedlikehold av oppganger under Drift og vedlikehold under.

-
- Vaktmestertjenester og vedlikehold grøntarealer

Styret har sett på utgifter totalt knyttet til vedlikehold av grøntarealer og vaktmestertjenester. Etter å ha vært igjennom en prosess og hentet inn anbud så styret at sameiet kunne spare penger på å samle disse tjenestene et sted, Asker & Bærum vaktmesterkompani tok over begge disse oppgavene fra 1.februar.

-
- Parkeringsutfordringer

Orientering om styrets stilling til parkeringssituasjonen i Jongsstubben
Det er til tider knapt med parkeringsplasser. Styret vil i første omgang komme med en anmodning om å vise hensyn og å benytte carporter eller garasjer hvis man disponerer dette. Styret orienterer om mulig regulering dersom situasjonen ikke bedrer seg eller forverres.

-
- Peisrøyk saken - oppfølging av sak fra årsmøtet 2022

Det er innhentet anbud fra mur og pipeservice as i regi av Kyrre strøm Andersen, vår ingeniør og støttespiller i rehabiliterings saker. Det vil koste 100.000,- for hvert pipeløp å bli rehabilitert, da med en pipe i pipe løsning. Det garanteres ikke at røyk problematikken, som har vært i noen leiligheter vil bli løst ved en slik rehabilitering. På grunn av at sameiet har mye fellesgjeld etter rørfornyning, og rehabilitering av piper vil medføre mye nye kostnader uten garanti, foreslår styret at man ikke går videre med dette. Styret vil orienterer litt mer rundt saken på årsmøtet.

-
- Drift og vedlikehold:

- Lekkasje i kjeller i nr.19. Lekkasje ble funnet og årsaken ble fikset.
- Utfordringer med låser i enkelt oppganger. Låsesmed ble bestilt gjentatte ganger og problematikken ble fikset.
- Solcellepanel - taket har vært inspisert av fagperson og slik det ser ut nå er tilstanden til taket ikke egnet for dette.

- Vinduer øverst i trappegangen er kartlagt, de er i tre og de må byttes. Dette må bli gjort i løpet av nær fremtid.
- Vedlikehold av oppganger etter at fiber ble lagt inn i leiligheter på slutten av 2022. Styret har diskutert muligheten for at det å sparkle og male vegger i oppgangene kan være mulig å gjennomføre som en ekstraordinær dugnad. Dette da som et alternativ til å hyre inn et firma. Saken er ikke konkludert med, eller avsluttet da styret ønsker å hente inn sameieres innstilling til dette i forbindelse med årsmøtet.
- Felling av trær har kommet opp i år og har de siste årene vært et gjentakende tema. Styret har tidligere samarbeidet med en landskapsarkitekt i forhold til uteområdene. De trær som har vært felt de siste årene har vært felt i henhold til en langsiktig plan laget i samarbeid med fagfolk. Planen ble laget for å ivareta et biologisk mangfold, og for at jordsmonnet skal ivaretas. Felling av trær på tomten vil i de neste årene ikke forekomme.

- Til orientering:

- I forbindelse med at det var mye is i vinter bestilte styret inn strøsand til alle oppganger, fint om denne nå tas inn og oppbevares i kjeller.
- Gangsti ned til Sandvika: Det vil bli orientert litt om vedlikehold av denne på årsmøtet da dette er i sameiets interesse.
- I forbindelse med mye sne i vinter og måking/ strøing har styret gjentatte ganger vært i kontakt med firmaet som har jobben. Det vil bli orientert litt om dette på årsmøtet.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført noe forebyggende arbeid på dette området, og styret er i ferd med å systematisere dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller.

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 70 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 49 / 138 i Bærum.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Tryg Forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre** hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.202 var det 2 juridiske seksjonseiere, som til sammen eide 2 seksjoner i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet ble i henhold til kontrakt utført av Advokat Ola Kjær t.o.m 30.06.2022. Fra 01.07.2023 er oppgaven overtatt av Boalliansen Forvaltning AS. Sameiets revisor har vært Nitschke Revisjon AS.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2022:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et underskudd på kr 3 126 127,-. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av egenkapital.

I perioden har sameiet ikke hatt noen større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift.

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 447 128,- per 31.12.22.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2023 er behandlet av styret, og følger som egen kolonne i årsregnskapet.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Jong, 01.04.2023

I styret for Jongskollen Boligsameie 1

Kim Soppaland (styreleder)

Nora O. Moussaid

Lene Henriksen

Øyvind Dyrhaug

Sveinung Hustveit



Årsregnskap 2022 Jongskollen Boligsameie I

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	3 177 720	3 487 937	3 670 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.f		0	3 487 937	3 670 000
Husleieinntekter		3 177 720	0	0
Andre inntekter	2	117 613	133 976	119 900
Felleskostnader carport		0	114 043	114 300
Felleskostnader garasje		0	15 932	1 600
Garasje		14 175	0	0
Carport		103 680	0	0
Annen driftsrelatert inntekt		-242	4 000	4 000
Sum driftsinntekter		3 295 333	3 621 913	3 789 900
Lønn og personalkostnader	3	102 690	42 788	114 100
Styrehonorar		90 000	0	0
Avsett styrehonorar		59 902	0	0
Arbeidsgivaravgift		12 690	0	0
Styrehonorar		0	90 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		0	12 690	14 100
Tilb.f. avsetn. styrehonorar		-59 902	-59 902	0
Nedskrivning av driftsmidler og		285 131	0	0
Renovasjon		285 131	0	0
Driftskostnader	3	1 976 049	1 929 797	1 882 300
Strøm fellesarealer		141 052	0	0
Elektrisitet		0	150 940	170 000
Vann-og kloakkavgifter		403 916	0	0
Tv-avgift		257 823	0	0
Renovasjonsavgift		225 319	265 241	281 000
Vann- og avløpsavgift		0	452 719	489 000
Feieavgift og tilsyn ildsted		0	8 623	10 000
Renhold		0	162 672	150 000
Renhold Nova Service AS		130 335	0	0
Vaktmestertjenester		0	203 558	200 000
Vaktn. tjeneste		179 925	0	0
Ordinær drift-vedlikehold		83 402	0	0
Snørydding og strøordning		54 000	0	0
Revisjonshonorar		21 750	0	0
Honorar forretningsfører		284 000	0	0
Fellesareal		183 577	0	0
Telefon- og datakostnader		5 029	0	0
Honorar revisjon		0	21 750	22 000
Forretningsførerhonorar		0	192 686	90 300
Honorar for økonomisk rådgivning		0	5 000	10 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag		0	12 125	0
Teknisk rådgivning		0	15 625	0
Data/EDB kostnad		0	4 709	5 000
Internett / TV		0	200 985	201 000
telefon		0	320	0
Porto		0	1 663	0
Forsikringspremie		0	222 648	250 000
Øres avrundning		0	-2	0
Bank og kortgebyr		5 923	5 135	4 000
Annen kostnad		0	3 401	0
Reparasjon og vedlikehold	4	323 617	4 405 854	635 000
Reparasjon og vedlikehold bygninge		0	25 126	400 000
Drift/vedlikehold elektro		0	19 085	0
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		0	185 854	160 000
Kostnader dugnader		0	3 951	5 000
Snørydding, strøing, feiing		0	56 611	70 000
Ekstraordinære oppussingsutgifter		323 617	4 115 227	0
Sum driftskostnader		2 687 488	6 378 438	2 631 400
Driftsresultat		607 846	-2 756 525	1 158 500

RESULTATREGNSKAP

Jongskollen Boligsameie I

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2023
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		0	1 822	5 000
Renteinntekter bank		0	1 822	5 000
Annen finansinntekt		33 168	1 015	0
Annen finansinntekt		0	1 015	0
Utbytte Gjensidige		33 168	0	0
Annen rentekostnad		222 774	372 204	518 000
Renter lån HB 8398.72.09065		0	372 204	518 000
Renter lån 8398 7140308		25 697	0	0
Renter lån 8398 7121613		105 573	0	0
Renter lån 8398 71 86340		76 700	0	0
Renter lån 8398 72 09065		14 804	0	0
Annen finanskostnad		0	235	0
Annen finanskostnad		0	235	0
Resultat av finansposter	5	-189 606	-369 602	-513 000
Resultat før skattekostnad		418 240	-3 126 127	645 500
Resultat		418 240	-3 126 127	645 500
Årsresultat	6	418 240	-3 126 127	645 500
OVERFØRINGER				
Overført fra annen egenkapital		-418 240	3 126 127	0
Overføringer fra annen egenkapital		-418 240	3 126 127	0
Sum overføringer		418 240	-3 126 127	0

BALANSE

Jongskollen Boligsameie I

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	41 193	0
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	129 386	0
Sum fordringer	6	170 579	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	652 008	689 707
Sum omløpsmidler	6	822 587	689 707
Sum eiendeler		822 587	689 707
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-9 751 921	-6 625 794
Sum opptjent egenkapital		-9 751 921	-6 625 794
Sum egenkapital	6	-9 751 921	-6 625 794
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 199 049	7 074 762
Sum annen langsiktig gjeld	9	10 199 049	7 074 762
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	295 262	114 737
Skyldig offentlige avgifter	10	57 690	81 862
Annen kortsiktig gjeld	10	22 507	44 140
Sum kortsiktig gjeld	6, 10	375 459	240 739
Sum gjeld		10 574 508	7 315 501
Sum egenkapital og gjeld		822 587	689 707

Sandvika
Styret i Jongskollen Boligsameie I

Kim Soppaland
styreleder

Nora Otnes Moussaid
styremedlem

Lene Henriksen
styremedlem

Øivind Dyrhaug
styremedlem

Sveinung Hustveit
styremedlem

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser 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 o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser 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 o.l. 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 påkostningstiltakene 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjoner.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets lønnskostnader gjelder styrehonorar med tillegg av arbeidsgiveravgift for perioden 2021 - 2022

I 2022 har det ved en feil blitt utbetalt styrehonorar for 2023 til styret. Som følge av dette vil det ikke bli som normalt utbetalt styrehonorar i mai 2023. Utbetalingen er ført som en fordring i balansen, mens kostnaden blir kostnadsført i 2023-regnskapet.

Honorar til revisor utgjør kr 21 750.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 290 627,- på reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

Videre er det foretatt ekstraordinær vedlikehold av VVS ved rørfornyning.

De ekstraordinære kostnadene utgjør 4 115 227,- og er presentert ved egen regnskapslinje for ekstraordinært vedlikehold.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 2 837,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 372 439,-, hvorav kr 372 204,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 9 751 921,- korrigert for faktisk resultat 2022. Negativ egenkapital er som følge av rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-6 625 794	-7 044 033
Fra årets resultat	-3 126 127	418 240
Faktisk egenkapital hittil år	-9 751 921	-6 625 793

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 447 128,- per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	143 883	0
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	26 696	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende	652 008	689 707
Sum omløpsmidler	822 587	689 707
Leverandørgjeld	-295 262	-114 737
Skattetrekk og andre trekk	-45 000	0
Skyldige offentlige avgifter	-12 690	0
Annen kortsiktig gjeld	-22 507	-126 002
Disponible midler	447 128	448 968

NOTE 7 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 41 193, av dette er det 13 296 kr som er eldre enn 90 dager.
- Forskuddsbetalt kostnad på kr 26 696 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring og TV/Internett, skadedyrkontroll, honorar til forretningsfører, telefon og årskontroll brannsikring.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 607 008,- disponibelt på konto ved utgangen av året.
Beløp på skattetrekkkonto er ikke disponible midler, men avsatt for betaling av skattetrekk.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1920	Driftskonto Handelsbanken	134 528	8 898
1921	Sparekonti	464 412	0
1922	Driftskonto (Tidligere F.fører)	0	680 809
1923	DNB Driftskonto	8 069	0
1950	Skattetrekk	45 000	0
		652 008	689 707

NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Långiver: Handelsbanken.
Lånnummer 9820.73.69462
Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.
Nominell rente: 5,35 %
Effektiv rente: 5,49 %
Innfrielsesdato: 30.07.2042
Opprinnelig lånebeløp: 10 146 736

IB 2021	7 074 762
Låneopptak	3 124 287
Sum lån	10 199 049

Lånet har blitt refinansiert, for sammenligning benyttes opprinnelig lån som inngående lån.

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2022.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2022 som er trukket januar 2023, samt strømfakturaer for desember 2022 mottatt i 2023.

Til årsmøtet i Jongskollen Boligsameie I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jongskollen Boligsameie I som viser et underskudd på kr 3 126 127. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

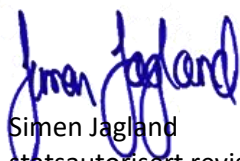
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 18. april 2023

NITSCHKE AS



Simen Jagland
statsautorisert revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1: Markiser

Det er flere år siden mange av seksjonene fikk montert nye markiser i varierende omfang (antall vinduer). «Tidens tann» har medført at markisedukene etter hvert er blitt falmet og misfarget (bl.a. pga. sort sopp). De mest vindutsatte på toppen av blokken har også revner og skader på selve duken, spesielt gjelder dette kappene. Oppsummert er det vel slik at ikke alle markisene lenger er spesielt representative for blokken som helhet.

Forslag til vedtak:

Jeg forslår derfor at Styret vurderer å innhente tilbud på utskifting av markisedukene, som de sameierne som ønsker dette kan benytte seg av. Det er trolig også slik at sameiere som ikke har markiser i dag kan være interessert i et slikt tilbud. Jeg antar at en slik koordinert tilnærming vil gi en lavere kostnad pr. seksjon, samtidig som det bli enklere å sikre et helhetlig uttrykk for hele blokken gjennom valg av farge og struktur.

Styrets vurdering:

Et godt innspill. Styret vil se på denne saken, undersøke hva som er mest hensiktsmessig og den beste løsningen på sikt. Styret vil sei prosessen se på ulike markisetyper og hva som er best egnet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret undersøker denne saken, ser på hva som er mest hensiktsmessig og den beste løsningen på sikt. Deretter innhenter styret et tilbud på dette hos en leverandør.

7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i **Jongskollen Boligsameie 1, den 20. april 2023**

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

VEDTEKTER
FOR
JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Vedtatt i sameiermøte den 28.04.2004 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og med siste endringer pr. 11. april 2019 i h.h.t. den nye eierseksjon av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Jongskollen boligsameie 1 består av 70 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 21.11.1975, dagboknr 18325. Hver seksjons brøk utgjør 1/70.

I sameiet inngår eiendommen Jongsstubben 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23 i gnr 49, bnr 138 og 8/20-deler av fellesarealet i gnr 49, bnr 136 i Bærum.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av denne eiendom i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
SEKSJONENE

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig og to boder i kjelleren. En del eiendomsandeler omfatter også biloppstillingsplass, enten med carport eller med påstående garasje. Garasjen eies av vedkommende som disponerer plassen. Garasjen kan overføres til andre seksjonseiere. Også bruksrett til carport kan overdras.

De rom i kjelleren som ikke disponeres eksklusivt av de enkelte sameiere som boder skal benyttes i overensstemmelse med styrets anvisning.

Videre hører til hver ideelle eiendomsandel 1/70-del av 8/20-deler av fellesarealet gnr 49, bnr 136 i Bærum. Dette arealet benyttes og utnyttes i overensstemmelse med vedtak som blir truffet mellom sameierne av nevnte fellesareal. Dette er:

Jongskollen Boligsameie I	: 8/20-deler
Jongskollen Boligsameie II	: 4/20-deler
Jongskollen Boligsameie 1V	: 3/20-deler
Jongskollen Boligsameie V	: 5/20-deler

Styret i Jongskollen Boligsameie I har ugjenkallelig fullmakt til å representere boligsameiets eiere i fellesarealsameiet.

En ideell eiendomsandel sammen med eksklusiv bruksrett til én bolig, boder, eventuelt biloppstillingsplass benevnes seksjon, og eieren av en seksjon benevnes som seksjonseier.

§ 3

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

LADING AV EL BILER OG HC TILGANG TIL PARKERINGSPLASSER

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen juridiske personer kan erverve seksjoner i sameiet. Dette gjelder dog ikke for seksjonene 2,3,4,6,7,8,10,11,12,13,14,16,17,18,20,21,22,24,25,26,27 28 30 33,35,36 37,39,40,41,43,45,47,48,51,52,53,54,57,59,60,61,62,65,66,68,69,70.

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved utleie skal leiekontrakten inneholde henvisning til husordensreglene. Disse skal overleveres leieboeren med pålegg om at de skal etterkommes. Dersom leieboeren ikke behersker norsk, skal husordensreglene ved utleierens forføyning oversettes til et språk leieboeren behersker.

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

Det er for tiden ikke mulighet for å etablere ladestasjoner i sameiet for di dette vil utløse svært store kostnader for fellesskapet. Dette antas å utgjøre saklig grunn for å nekte. Styret følger utviklingen i tiden fremover for å løse en slik ordning.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt handicaplass å bytte parkeringsplass jf. eierseksjonsloven § 26. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne med 1/70 part på hver.

I tillegg betaler carportbrukerne 6,5 % og garasjeeierne 2,5 % av det månedlige beløp for disponering av biloppstillingsplass. Beløpet avrundes til nærmeste 5 kroner.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstax) for samtlige seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, arbeid, fravær eller annet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 5 VEDLIKEHOLD

§ 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, samt vedlikehold av dets bevegelige deler innvendig.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av vinduer, terrassedører og sluk med grenrør til hovedledning. Sameiet organiserer slik utskifting, og den enkelte seksjonseier betaler for dette som tidligere praktisert.

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

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

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Garasjene vedlikeholdes av garasjeeierne. Styret i sameiet kan gi garasjeeierne pålegg om å opprettholde akseptabelt vedlikehold av garasjene – og eventuelt foreta utskifting av garasjene.

§ 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Utskifting av ytterdører til bygningen og leilighetene er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder. Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3. Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av § 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av den nye lovens § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

§ 5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 5.2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Answaret etter § 5.3 og § 5.4 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Answaret etter § 5.3 eller § 5.4 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Sameiermøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

§ 8 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 – 5 styremedlemmer med 2 vararepresentanter.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges to eller tre nye styremedlemmer og to varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 STYRETS OPPGAVER OG KOMPETANSE

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. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

Styret skal ajourføre oversikt over hvem som har bruksrett til carporter og hvem som eier garasjer.

Styret gis fullmakt til å innføre merking og skilting på eiendommen og iverksette borttauing av ulovlig parkerte biler, vrak, uregistrerte biler eller biler som hindrer uttrykning, uttrykingskjøretøy og brøytebiler m.v. Styret har fullmakt til å gi parkeringsregler for sameiet.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 11 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet. Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet av det ordinære sameiermøtet er 31. januar hvert år.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor
- Valg av valgkomité
- Driftsbudsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 14 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget 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 seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 OVERFØRING AV BRUKSRETT TIL CARPORTER

Med henvisning til oppdelingsbegjæring av 1975 er det gjort følgende endringer med hensyn til bruksrett til carporter:

- Bruksretten til carport nr 1 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 16 til seksjon nr 3.
- Bruksretten til carport nr 10 er ved egen avtale mellom de berørte sameierne datert 5. juli 1999 overført fra seksjon nr 13 til seksjon nr 16.

Styret har ugjenkallelig fullmakt til å godkjenne slike overdragelser av bruksrett, oppdatere denne paragrafen i vedtektene og sørge for at vedtektene til enhver tid er registrert i Foretaksregisteret. Alle slike endringer og registreringer skjer for de berørte sameiernes regning og risiko. Kopi av alle avtaler om overdragelser som nevnt i denne paragraf skal sendes til styret.

§ 21 REGISTRERING OG RETTSVERN

Boligsameiets vedtekter skal registreres i Foretaksregisteret, jfr Lov om eierseksjoner § 11.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse ovenfor, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen gjelder ikke panterett, jfr Lov om eierseksjoner § 28.

§ 22 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §26 og §27.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 24

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

for

JONGSKOLLEN BOLIGSAMEIE I

(med endringer sist vedtatt på årsmøte 25.4.2013)

1. Den grunnleggende regelen for alle beboerne i sameiet må være å vise hensyn til hverandre. Ro og orden er et nødvendig bidrag til trivsel og godt naboskap.
2. Om natten, etter kl 23.00, bør gatedøren være låst.
3. Trappegangen skal vaskes hver uke. Hver oppgang kan innrette seg som det passer, enten ved leiet hjelp eller ved at hver leilighet tar sin tørn. Det bør dog fastsettes faste vaskedager.
4. Fellesrommene i kjellerne skal ikke benyttes som lagerplass for beboerne, bortsett fra oppbevaring av sportsutstyr og barnevogner. Sesongbetont sportsutstyr skal stues vekk i den tid av året det ikke brukes.

Andre gjenstander som oppbevares i fellesrommene i kjellerne, kan kastes av styret uten varslings på forhånd. Dersom styret får kunnskap om hvem som har hensatt gjenstander på fellesarealer og som påfører sameiet kostnader, kan styret kreve at vedkommende seksjonseier dekker sameiets utgifter med tillegg av et gebyr som fastsettes av styret.

5. Det som oppbevares i bodene må ikke ved lukt eller fuktighet sjenere omgivelsene eller skade bygningen. Lufteventiler i fellesrom og boder skal holdes lukket i vinterhalvåret og åpne i sommerhalvåret.
6. Søppelrom og søppelstativ skal holdes rene. Alt søl må unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn eller legges i plastposer. Glassavfall og andre skarpe gjenstander må pakkes særlig omhyggelig. Avfallet skal legges i de merkede sekkene som deles ut av renovatøren to ganger pr år.

Dersom det er nødvendig å kaste annet avfall enn husholdningsavfall som f.eks i forbindelse med opprydding, flytting m.v, kan merkede renovasjonssekker kjøpes i ruller a fem stk i de fleste dagligvareforretningene i Bærum.

Alt papir m.v skal legges i de oransje sekkene som benyttes for papirinnsamling. Det skal ikke legges plast, plast- og aluminiumsbelagt papir i disse sekkene. Drikkekartong må legges i egen plastpose før den plasseres i innsamlingssekken. Har du mer papir enn du får i sekkene, kan dette buntet godt sammen og settes sammen med sekkene. Det samme gjelder kartong og annen stor emballasje. Papirinnsamlingen utføres hver måned av Norsk Gjenvinning på oppdrag fra Bærum kommune. Hentetabell som viser hvilke datoer papirinnsamlingen skjer blir distribuert ved årsskiftet.

Juletrær må den enkelte sørge for å få hugget opp og kastet/brent. Det må ikke kastes juletrær, planteavfall og lignende på plenen eller andre uteområder.

Løst gods eller avfall i umerkede sekker vil ikke bli tatt med av renovatøren med mindre det gjøres avtale med renovatøren om avhenting mot betaling.

Tiloversblevne, ledige sekker må tas vare på til bruk ved ekstraordinære behov, f.eks etter langhelger og lignende. Renovatøren har plikt til å kjøre bort merkede sekker selv om antallet overstiger det normale.

Det er ikke tillatt å benytte søppelrommene til hensetting av sportsutstyr eller annet, og adkomsten til søppelrommene skal til enhver tid være uhindret. Foreldre bes påse at deres barns leke-/sportsutstyr ikke blir hensatt her.

Parafinfat tillates ikke hensatt i noen del av inngangspartiet, jfr brannforskriftene. I boligblokker kan hver husstand oppbevare inntil 10 liter B-væske (parafin) eller 50 liter C-væske (diesel).

7. Risting av tepper og lignende fra vinduer eller veranda er ikke tillatt. Lufting av tøy eller tørking av vask er tillatt på veranda når tøyet henges så lavt at det ikke rager over verandaens rekkverk. For øvrig må banking av tepper og lignende foregå utendørs slik at det ikke er til sjenanse for andre.

Med unntak for elektrisk grill eller gassgrill er det ikke tillatt å foreta grilling på verandaen. Bruk av grill medfører stort ansvar og en naturlig følge av grilling på verandaer er at naboer blir påført røyk- og luktplager. Grilling bør derfor skje i samråd og forståelse med naboene.

8. Omfattende betongarbeider/boring
Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter skal varsles ved skriftlig oppslag i egen oppgang og nabooppgangene minimum to døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
9. Det må vises forståelse for barns lek på eiendommen, og foreldrene må påse at barna ikke leker i oppganger og kjellerrom, kaster/sparker bal mot vegg eller spiller fotball i Jongsstubben. Grøntarealer kan disponeres til lek, dog ikke til fotballsparking og sykling.
10. Carporteiere plikter å holde sin carport rent og fri for alle gjenstander, herunder også gjenstander som er knyttet til selve bilen. Husk at det gjelder inngangspartiet for oss alle. Rusing av motor og tomgangskjøring for oppvarming er forbudt på hele eiendommen.

Parkering foran inngangspartiene er ikke tillatt, bortsett fra ved av- og påstigning og av- og pålessing. Parkering må ikke hindre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy, snørydding, bruken av biloppstillingsplasser mv.

Det er kun tillatt å oppbevare bil og tilbehør til bil i garasjen. Tilbehør til bil vil si dekk, takstativ, takboks m.v. En bil med "normal" størrelse skal under enhver omstendighet ha plass til å parkere i garasjen.

11. Det tilpliktes alle å verne om sameiets bygning, grøntanlegg m.v. Således må ikke sykler, ski, kjelker m.v hensettes mot vegg eller dør, ute eller inne, slik at sår og merker oppstår. Hunde- og katteeiere må påse at deres firbente venner ikke benytter inngangspartier, fasader, grøntanlegg eller småbarns lekesteder til avtrede. Ekskrementene skal tas vare på i dertil egnede plastposer og legges i

søppelsekkene. Hunder skal føres i bånd og være under kontroll på sameiets eiendom.

12. Fryse-/kjøleenhet kan plasseres i egen kjellerbod, og skriftlig melding om dette må sendes til styret. Ønskes den plassert utenfor boden, må tillatelse innhentes fra samtlige beboere i oppgangen.
13. Ønskes strømforsyning til fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt tilknyttet gårdens elektriske anlegg, må tillatelse innhentes fra styret, og opplegget utføres av autorisert installatør. Felles stikkontakter i fellesrommene i kjelleren tillates ikke benyttet for tilkoping av fryse-/kjøleenhet eller motorvarmerkontakt.

Strømforbruket som er knyttet til gårdens elektriske anlegg belastes sameierne. Styret fastsetter den årlige avgiften og sender regning etterskuddsvis ved årsskiftet. Enhver endring i uttak av strøm fra gårdens elektriske anlegg til ovennevnte formål skal rapporteres skriftlig til styret.

14. Oppgangene kan etter skriftlig søknad til styret montere utvendige vannkraner. Frostsikker utførelse skal benyttes, og styret vil angi tekniske spesifikasjoner ved behandling av søknaden.

Beboerne i de oppgangene som har montert utvendige vannkraner må selv sørge for å anskaffe og oppbevare hageslange med tilbehør. I tillegg må beboerne i Jongsstubben 21, der det ikke er montert frostsikker utførelse, sørge for at røropplegget tømmes for vann om høsten, slik at det ikke oppstår frostskafer og lekkasjer.

Alle vannkranene er sameiets eiendom og kan benyttes av alle sameierne. Det er ikke lagt noen begrensninger på bruken av vannkranene, men bilvask må foregå utenfor de respektive beboernes innganger. Misbruk kan medføre at styret treffer tiltak som regulerer bruken av disse slik at det ikke er til sjenanse for andre.

15. Fjerning og beskjæring av busker og trær på sameiets fellesarealer skal kun skje i regi av styret.
16. Det er ikke tillatt å skyte opp eller benytte noe form for fyrverkeri e.l nærmere enn 50 m fra boligblokken.
17. Sameierne plikter til enhver tid å merke sin postkasse og ringeklokke/porttelefonanlegg på en slik måte at det samsvarer med de andre i oppgangene og slik at det gir et helhetlig og ordentlig inntrykk. Dette gjelder ikke minst ved utleie.
18. Ved selvtelt eller annet brudd på sameievedtektene og husordensreglene må den eller de som har begått selvtelt eller brudd på sameievedtektene og husordensreglene rette opp skaden, eventuelt betale erstatning for det som er beskadiget til sameiets felleskasse. Erstatning skal kun benyttes i de tilfellene der styret anser det som upraktisk å rette opp skaden. Erstatningen skal stå i forhold til gjenanskaffelsesverdien for det som er ødelagt. Dersom sameiet pådrar seg utgifter ved sameiers brudd på sameievedtekter og/eller husordensregler, må slike utgifter dekkes av vedkommende sameier.



Skatteetaten

Dato
25.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 49 Bnr 138 Fnr 0 Snr 32

Eiendommens adresse:

Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 557 116 Som sekundærbolig: kr 5 917 042
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Knut Kløve
Postb. 46

1305 Haslum

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:2002-1039, BILAG 50
GNR 49, BNR 138

TILTAKSADRESSE: Jongsstubben 5
ARBEIDETS ART: Fasadeendring
TILTAKSHAVER: Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
ANSVARLIG SØKER: Siv. Ing. Knut Kløve as
ANSVARLIG UTF/SAM: S-Bygg as

Det vises til mottatt anmodning om ferdigattest med underliggende dokumentasjon.

Dokumentasjonen godtgjør at ansvarlig kontrollerende for utførelsen ikke har funnet feil eller mangler som er til hinder for å gi ferdigattest og at det er utført løpende kontroll i utførelsesfasen i henhold til godkjent kontrollplan.

Kommunen har i dette tilfelle ikke utført stikkprøvekontroll.

Sandvika den 08.04.2003

for
Aud Trøystein
Karoline Hasselgård
Bygningssjef


Kai Svendsen
Saksbehandler

Kopi
Kommunalteknisk seksjon (VA)
Boligsameiet Jongskollen I v/M.Otnes Moussaid
S-Bygg as Stamveien 8 1481 Hagan

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1959055

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 03.06.1960 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONGSMARKA II

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.
2.
Arealet skal nyttes til boligbebyggelse. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelse kan dog innres butikker o.l.
3.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
4.
Området kan bebygges med blokker, rekkehus og villaer i samsvar med planen.
5.
De viste garasjebygg skal oppføres i 1 etasje. For villatomtene skal garasjer samarbeides arkitektonisk med den øvrige bebyggelse.
6.
Gesimshøyde for hus i 2 fulle etasjer må ikke være over 7 meter og mønehøyde ikke over 9 meter. Nøyaktig gesims- og mønehøyde samt eventuell avtrapping for blokker fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
7.
Tomter med blokkbebyggelse skal opparbeides parkmessig etter en av bygningsrådet godkjent plan. Slik plan må sendes inn samtidig med byggemelding.
8.
Bebyggelsen skal gruppevis utføres med samme høyde og takvinkel.
9.
For villatomtene skal bebygd areal ikke overstige 10% av tomtens nettoareal, dog ikke over 150 m². Rekkehus og blokker kan oppføres med den grunnflate som er vist i planen.
10.
Gjerde mot vei og nabo utføres som 0,80 m høyt flettverksgjerde. Det er ikke tillatt å gjerde inn tomter med blokk- eller rekkehus-bebyggelse.
11.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller trafikken.

12.

Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

13.

Bygningsrådet kan, hvor særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

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

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

AREALFORMÅL

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

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1

For felt BFR1 gjelder følgende:

Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.

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

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

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

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

§5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1

For felt BBL1 gjelder følgende:

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

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

§6 SENTRUMSFORMÅL, FELT SENTR01-SENTR12

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

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

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

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

§7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1

Offentlig bygg.

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

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

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

§8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1

Offentlig institusjon.

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

§9 KONTOR, FELT K1 – K2

Området K1 tillates ikke bebygget.

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

For K2 gjelder følgende:

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

§10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1

Området BOFOK1 tillates ikke bebygget

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

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

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

For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.

Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.

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

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

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.
Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m. Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

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

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Industri/Lager: Maksimalt 1 plass pr. 90m² BRA

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:
Industri/Lager: Minimalt 1 plass pr. 90m² BRA

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

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

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

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

Deler av feltene IL1 og IL2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Ny bebyggelse innen feltene IL1 til IL4 skal sikres mot flom.

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

For IL1 til IL4 gjelder følgende:
Øverste del av nedkjøringsramper til garasjekjeller eller garasje under bakken skal ikke ligge lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m, og gulv i garasje som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Utover dette tillates det ikke kjeller.

Kote for 200 års flom +0,5m er:

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

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

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

§14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1

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

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

Offentlig kommunalteknisk anlegg.

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

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

§16 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

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

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

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

§17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4

Felles avkjørsel.

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

Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4

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

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

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

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

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

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

Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

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

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

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oVTR8 er rømningstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.

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

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

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

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

e) **Strukturlyd.**

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

f) **Vibrasjoner**

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

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

Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken.

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

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

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

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

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

Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.

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

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

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

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

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1

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

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

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

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

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

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.

Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02

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

Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og oAVG1

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2

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

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

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

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

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

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

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

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

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1

Felles parkering.

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

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

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4

Offentlig turvei.

Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3

Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

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

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

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3

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

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

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1

Offentlig friområde, anlegg for lek.

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

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2

Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.

Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

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

HENSYNSSONER

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

§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31

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

HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1

HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1

HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2

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

HFF06-12 omfatter felt oGNA06

HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08

HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03

HFF16-22 omfatter felt oGNA04

HFF23 omfatter felt oGNA06

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

HFF25-26 omfatter felt oGNA08

HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08

HFF28 omfatter felt SENTR04

HFF29 omfatter felt SENTR03

HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09

HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

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

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

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

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1

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

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.

Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

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

§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7

HKM1 omfatter felt LJORD1

HKM2 omfatter felt oGS14

HKM3 omfatter felt FOKOT1

HKM4 omfatter felt FOKOT2

HKM5 omfatter felt FOKOT3

HKM6-7 omfatter felt SENTR04

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

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

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2

Feltene omfatter deler av felt FOKIN1

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

Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)

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

HBN1 omfatter oGNA11

HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)

§41 RIGG- OG ANLEGGSSOMRÅDE

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

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

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

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.
- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.
- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.
- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.
- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**

Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:

Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

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

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

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

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

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

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

4/11-69

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Jongstubben 7, Sandvika.

981-61.

49

3

118-120.

16/10-69.

Nybygg.

Boligblokk.

Kaare Jonsson A/S, Filestredet 27, OSLO 1.

Arkitekt H. Kollb-Christensen.

Kaare Jonsson A/S.

Torstein Olsen
e.f.

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.

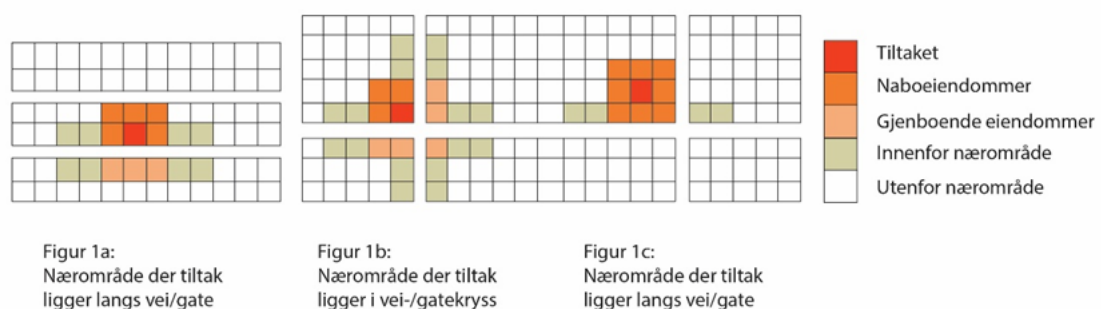
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 støyuutsatt, 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 gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

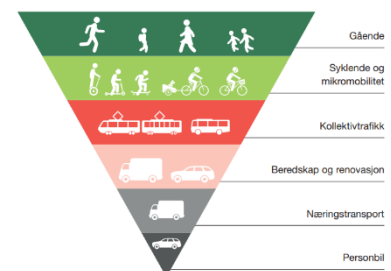
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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, ekstradelere mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, 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.

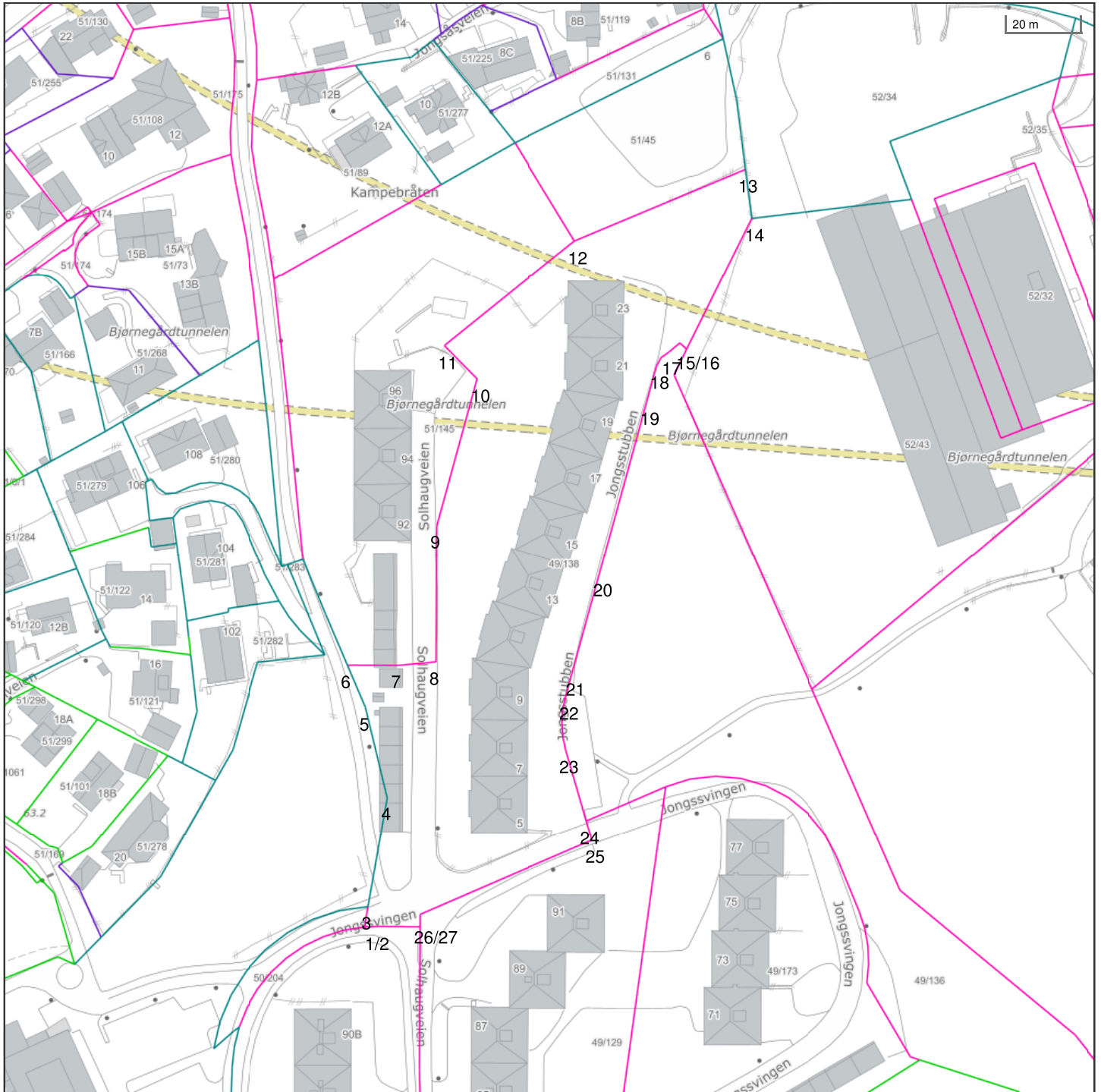
Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

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.

Eiendomskart for eiendom 3201 - 49/138//32

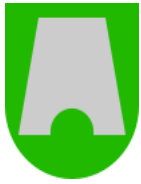


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		9 635,20 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640032,37	Øst	584632,55
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6639906,04	584604,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,49	
2	6639905,8	584601,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82	34,18
3	6639911,4	584601,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
4	6639941,48	584606,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,43	
5	6639966,19	584599,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,57	
6	6639977,61	584594,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,54	
7	6639977,86	584608,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,83	
8	6639979,08	584619,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,55	
9	6640016,42	584618,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,35	
10	6640056,97	584628,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,80	
11	6640065,83	584619,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,77	
12	6640095,44	584654,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,97	
13	6640116,13	584700,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,80	
14	6640102,74	584702,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,54	
15	6640066,39	584685,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,12	
16	6640068,02	584684,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,53	
17	6640065,5	584681,16	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,86	7,87
18	6640061,55	584677,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,36	5,80
19	6640051,62	584675,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,24	
20	6640004,5	584663,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,58	
21	6639976,79	584656,59	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,57	
22	6639970,29	584654,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	
23	6639955,65	584655,39	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,83	26,51
24	6639936,39	584661,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,19	
25	6639931,11	584663,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
26	6639909,6	584616,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,51	
27	6639906,21	584616,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,39	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.06.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA								

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.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	49	Bnr:	138	Fnr:		Snr:	32
Adresse:	Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
61/981	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
02/1039	Fasadeendring	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	147 310,94 kr
Feiing	7 508,00 kr
Renovasjon	136 656,19 kr
Vann	119 217,19 kr
Sum	410 692,32 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	70 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	273 312,38 kr	0,00 kr
Vann etter areal	7250 m2	39,38 kr	1/1	0 %	285 468,75 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	7250 m2	48,75 kr	1/1	0 %	353 437,50 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	40 stk	105,00 kr	1/1	0 %	4 200,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	68 stk	171,00 kr	1/1	0 %	11 628,00 kr	0,00 kr
				Sum	928 046,63 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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.



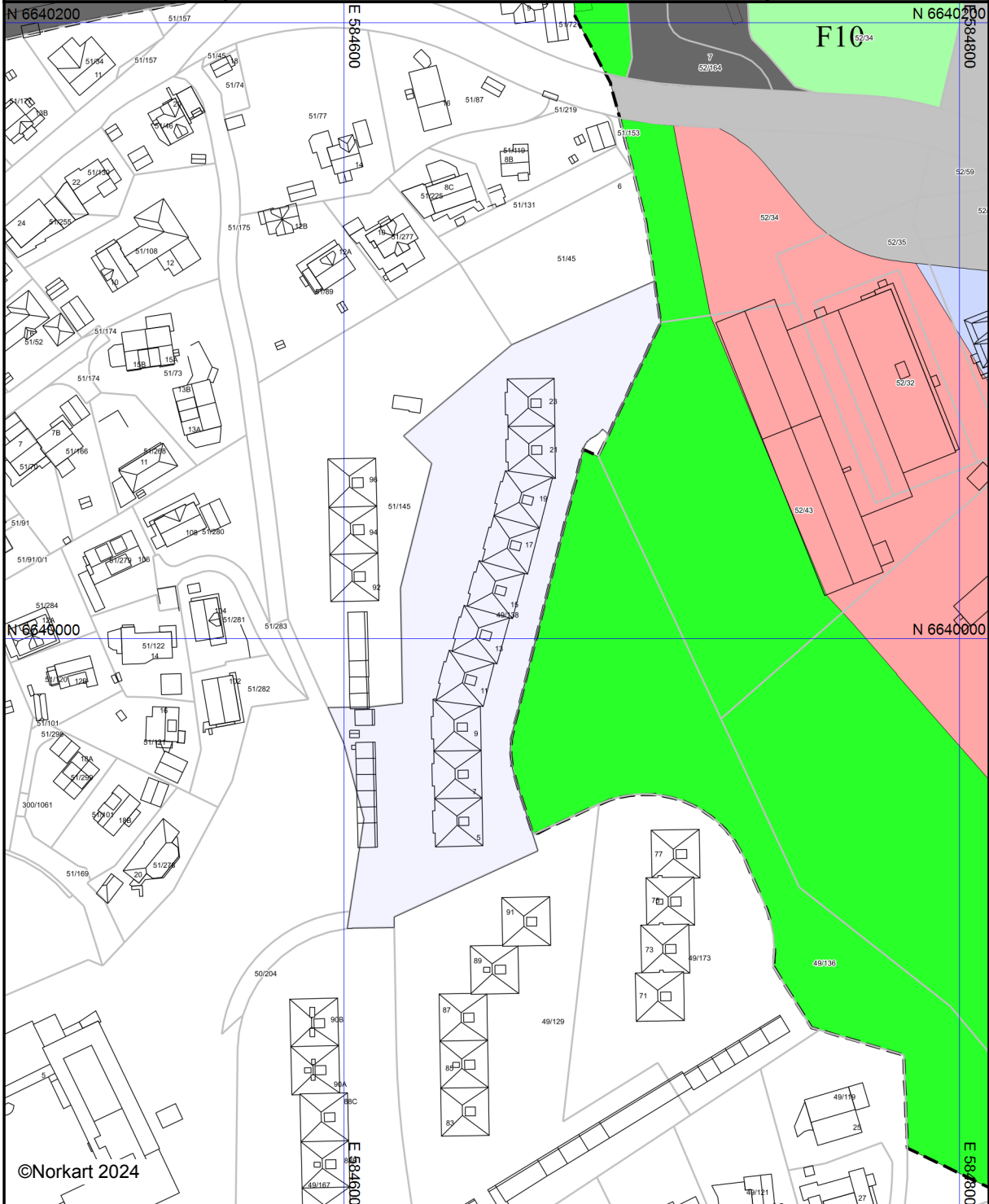
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 49/138/0/32
Adresse: Jongsstubben 15
Utskriftsdato: 25.06.2024
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







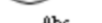
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Kontor - framtidig
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Park/turveg - nåværende
-  Park/turveg - framtidig
-  Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Vegareal - framtidig
-  Fotgjengerstrøk - framtidig
-  Jernbaneareal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Tegnforklaring


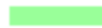
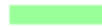
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - fremtidig
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende









Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Eiendom	3201 49/138		
Utskriftsdato	25.06.2024	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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK

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	13.01.1976	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/70		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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	49/138, 49/138/0/1, 49/138/0/2, 49/138/0/3, 49/138/0/4, 49/138/0/5, 49/138/0/6, 49/138/0/7, 49/138/0/8, 49/138/0/9, 49/138/0/10, 49/138/0/11, 49/138/0/12, 49/138/0/13, 49/138/0/14, 49/138/0/15, 49/138/0/16, 49/138/0/17, 49/138/0/18, 49/138/0/19, 49/138/0/20, 49/138/0/21, 49/138/0/22, 49/138/0/23, 49/138/0/24, 49/138/0/25, 49/138/0/26, 49/138/0/27, 49/138/0/28, 49/138/0/29, 49/138/0/30, 49/138/0/31, 49/138/0/32, 49/138/0/33, 49/138/0/34, 49/138/0/35, 49/138/0/36, 49/138/0/37, 49/138/0/38, 49/138/0/39, 49/138/0/40, 49/138/0/41, 49/138/0/42, 49/138/0/43, 49/138/0/44, 49/138/0/45, 49/138/0/46, 49/138/0/47, 49/138/0/48, 49/138/0/49, 49/138/0/50, 49/138/0/51, 49/138/0/52, 49/138/0/53, 49/138/0/54, 49/138/0/55, 49/138/0/56, 49/138/0/57, 49/138/0/58, 49/138/0/59, 49/138/0/60, 49/138/0/61, 49/138/0/62, 49/138/0/63, 49/138/0/64, 49/138/0/65, 49/138/0/66, 49/138/0/67, 49/138/0/68, 49/138/0/69, 49/138/0/70
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	49/138, 49/138/0/1, 49/138/0/2, 49/138/0/3, 49/138/0/4, 49/138/0/5, 49/138/0/6, 49/138/0/7, 49/138/0/8, 49/138/0/9, 49/138/0/10, 49/138/0/11, 49/138/0/12, 49/138/0/13, 49/138/0/14, 49/138/0/15, 49/138/0/16, 49/138/0/17, 49/138/0/18, 49/138/0/19, 49/138/0/20, 49/138/0/21, 49/138/0/22, 49/138/0/23, 49/138/0/24, 49/138/0/25, 49/138/0/26, 49/138/0/27, 49/138/0/28, 49/138/0/29, 49/138/0/30, 49/138/0/31, 49/138/0/32, 49/138/0/33, 49/138/0/34, 49/138/0/35, 49/138/0/36, 49/138/0/37, 49/138/0/38, 49/138/0/39, 49/138/0/40, 49/138/0/41, 49/138/0/42, 49/138/0/43, 49/138/0/44, 49/138/0/45, 49/138/0/46, 49/138/0/47, 49/138/0/48, 49/138/0/49, 49/138/0/50, 49/138/0/51, 49/138/0/52, 49/138/0/53, 49/138/0/54, 49/138/0/55, 49/138/0/56, 49/138/0/57, 49/138/0/58, 49/138/0/59, 49/138/0/60, 49/138/0/61, 49/138/0/62, 49/138/0/63, 49/138/0/64, 49/138/0/65, 49/138/0/66, 49/138/0/67, 49/138/0/68, 49/138/0/69, 49/138/0/70

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOUSSAID NORA OTNES F100788*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	JONGSSTUBBEN 15 1337 1337 SANDVIKA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jongsstubben 15	H0102	49/138/0/32	90	4	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3201-49/136	Grunneiendom	8/1400

Adresse

Vegadresse: Jongsstubben 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1337 SANDVIKA	Kirkesogn	01060801 Tanum
Grunnkrets	1511 Jong 11	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	12 Jong		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6689477		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	07.08.1963

1: Bygning 6689477: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 07.08.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10415
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10415
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	70

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	13.04.1962	13.04.1962
Tatt i bruk	07.08.1963	07.08.1963
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jongsstubben 15	H0102	49/138/0/32	90	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	2083	0	2083	0	0	0
H03	18	2083	0	2083	0	0	0
H02	20	2083	0	2083	0	0	0

H01	20	2083	0	2083	0	0	0
K01	0	2083	0	2083	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 49/138

Bruksnavn		Beregnet areal	9635.2
Etablert dato	27.02.1963	Historisk oppgitt areal	9639
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.ervert
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640032.37	584632.55	0	Ja	9635.2	

Eiendom	3201 49/138		
Utskriftsdato	25.06.2024	Antall datasett	94

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.

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.

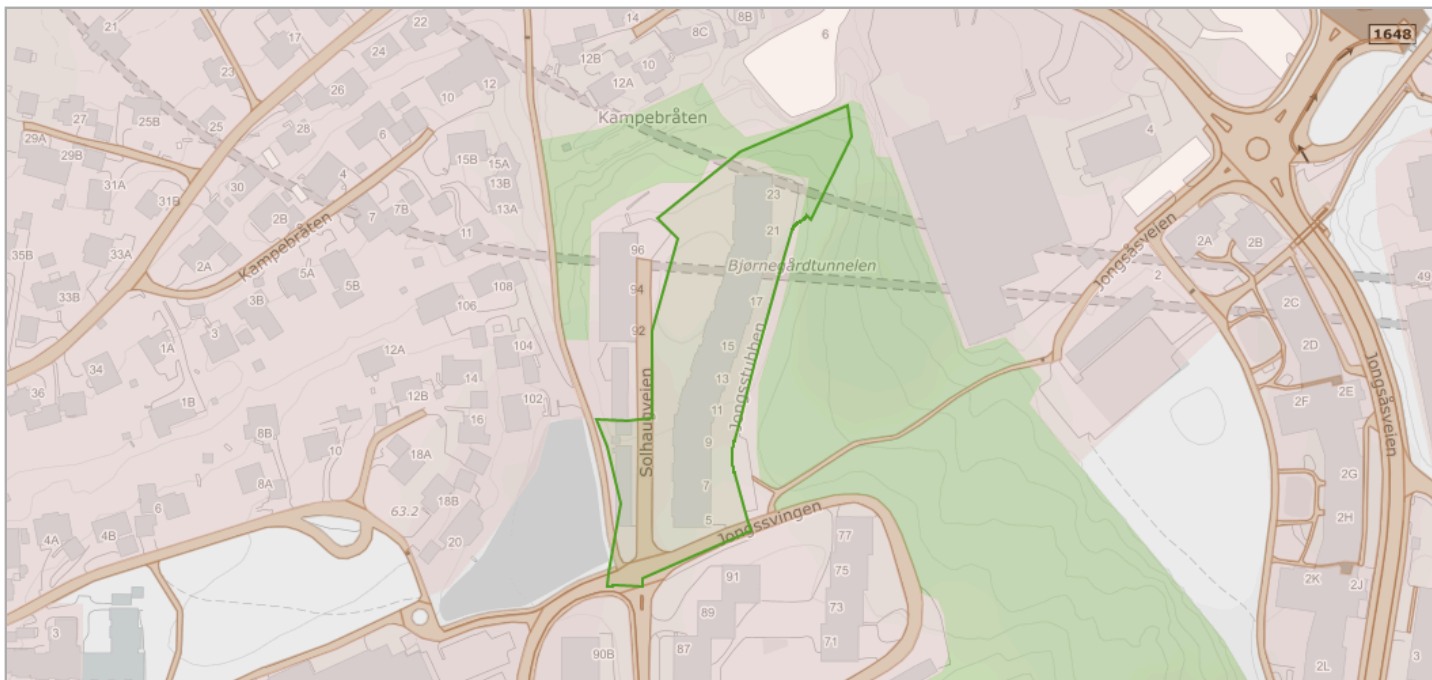
15 Berørte datasett

- 📍 FKB-AR5
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper - DN-håndbok 13
- 📍 Radon
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Tettsteder
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0

79 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Akvakulturlokaliteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledning
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 Flomsone
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepstrie naturområder
- 📍 Jordsmønn - Jordkvalitet
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannsmitteområder
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindriftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Steinsprang - aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Vernskog
- 📍 Vindkraft
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Foreslåtte naturvernområder
- 📍 Grunnvannsborehull
- 📍 Gyteområder
- 📍 Hoved- og biled, arealavgrensning
- 📍 Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Låsettingsplasser
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Utvalgte naturtyper
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 📍 Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2024
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

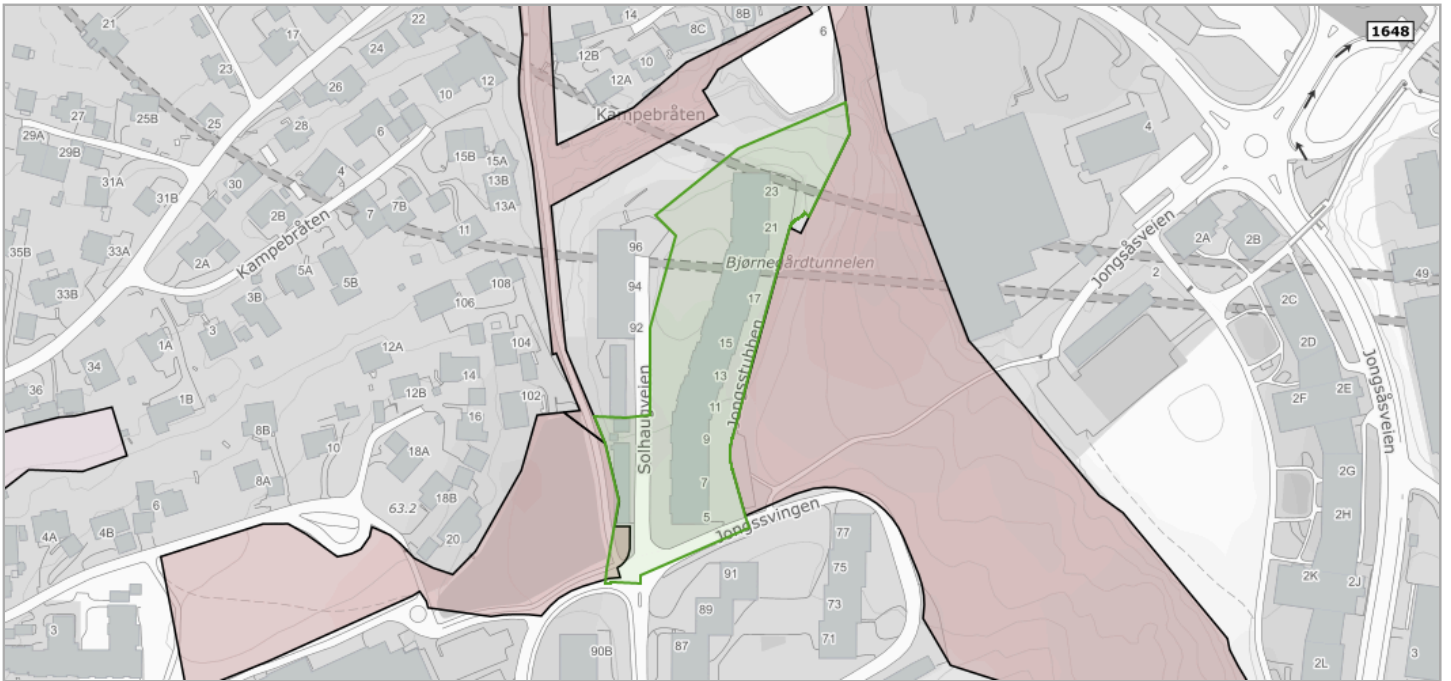
 Bebyggelse
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Skog	Jorddekt	Middels	Blandingsskog	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

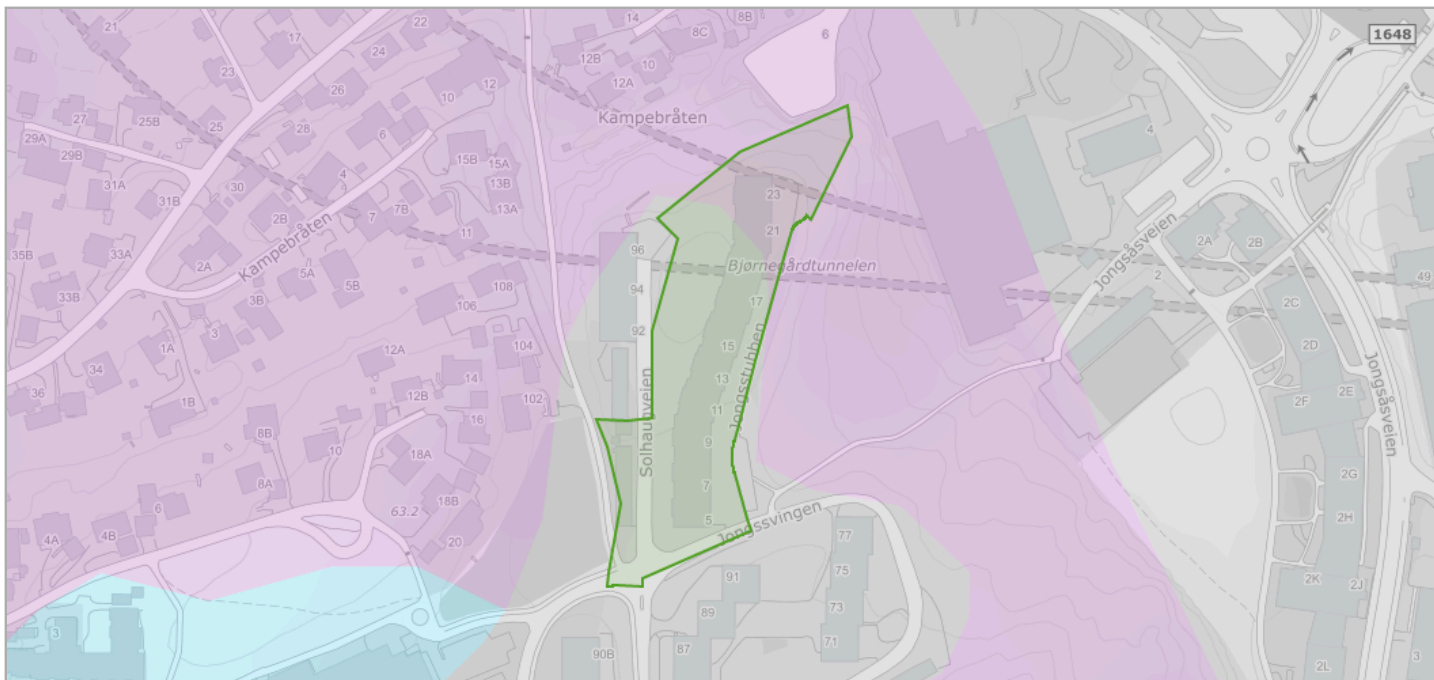
Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
■ Svært viktig friluftslivsområde
■ Registrert friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Frivertdi	Faktaark
Solhaugveien hundejordet	lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015161)
Torbjørnskleiva - Jongsåsvingen	grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015319)
Jongsåsveien - Solhaugveien	grønnKorridor	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00015512)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.03.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

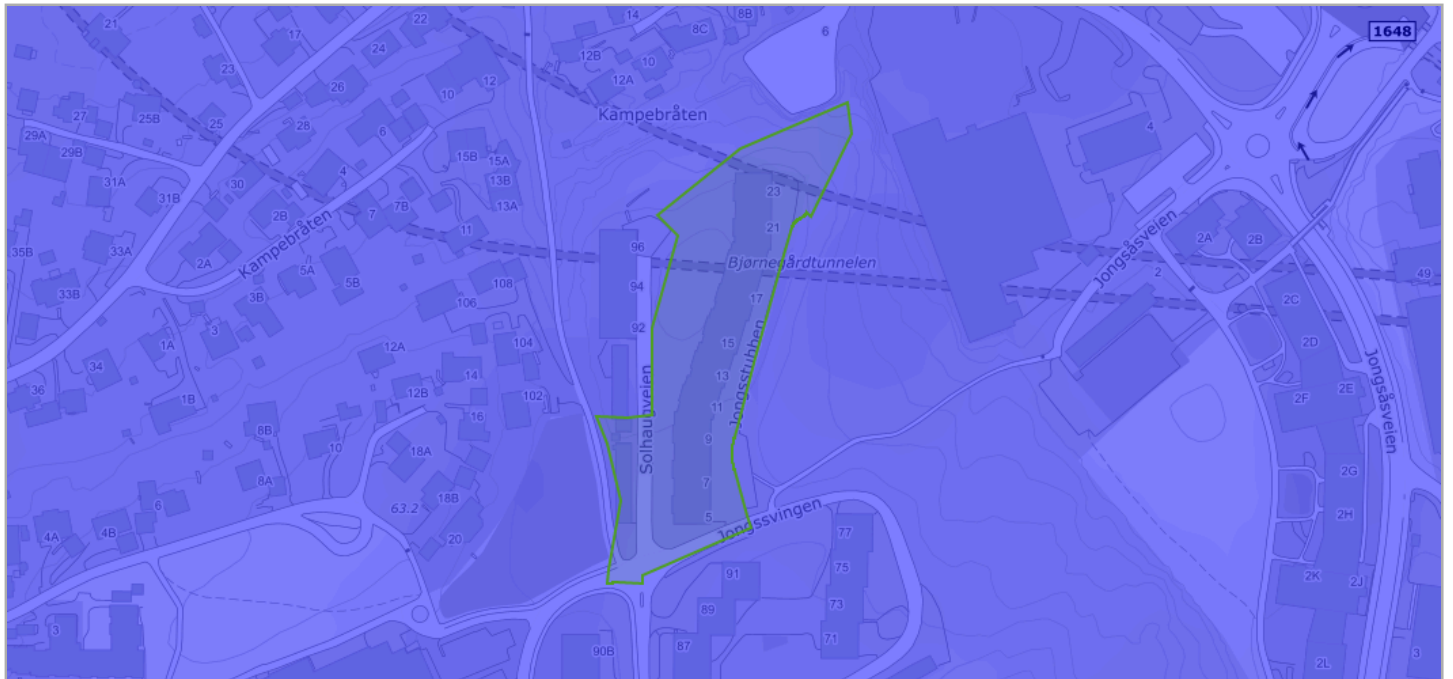
Løsmasser N50/N250
<ul style="list-style-type: none"> ■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke ■ Forvittringsmateriale ■ Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

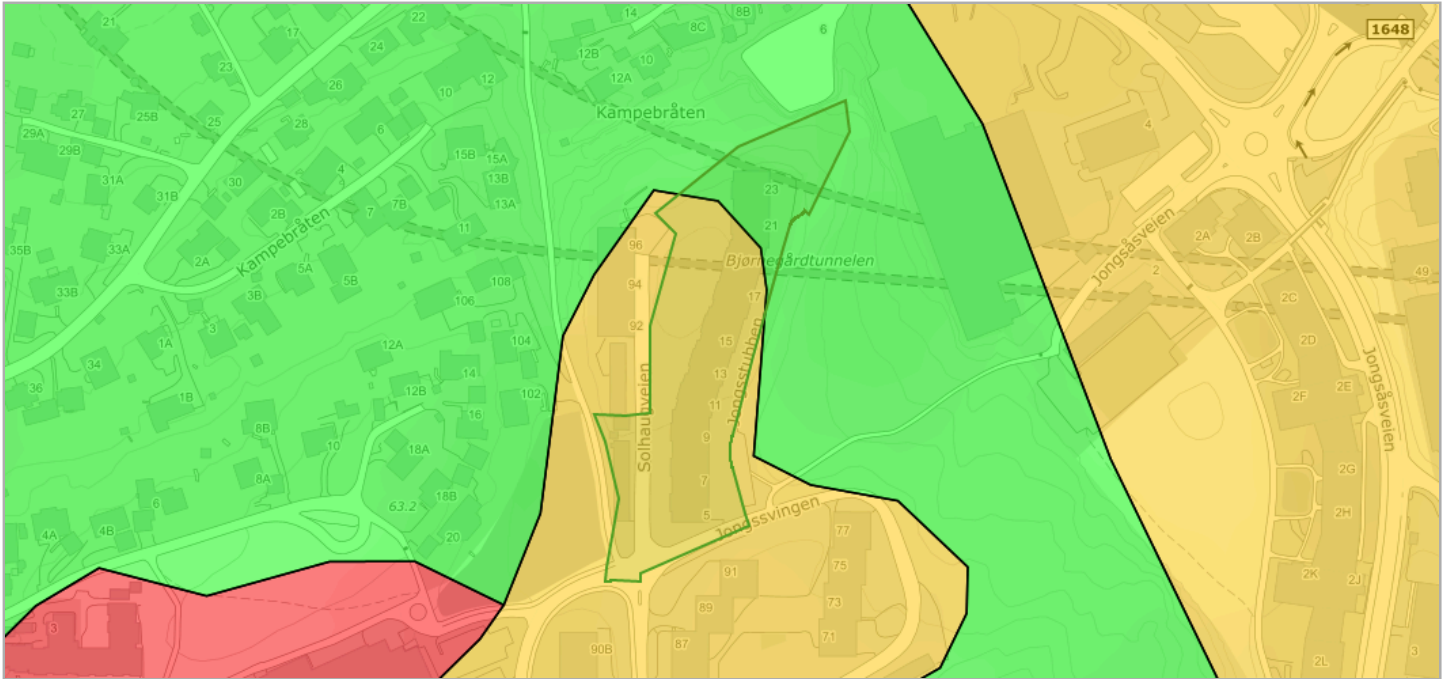
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	24.06.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

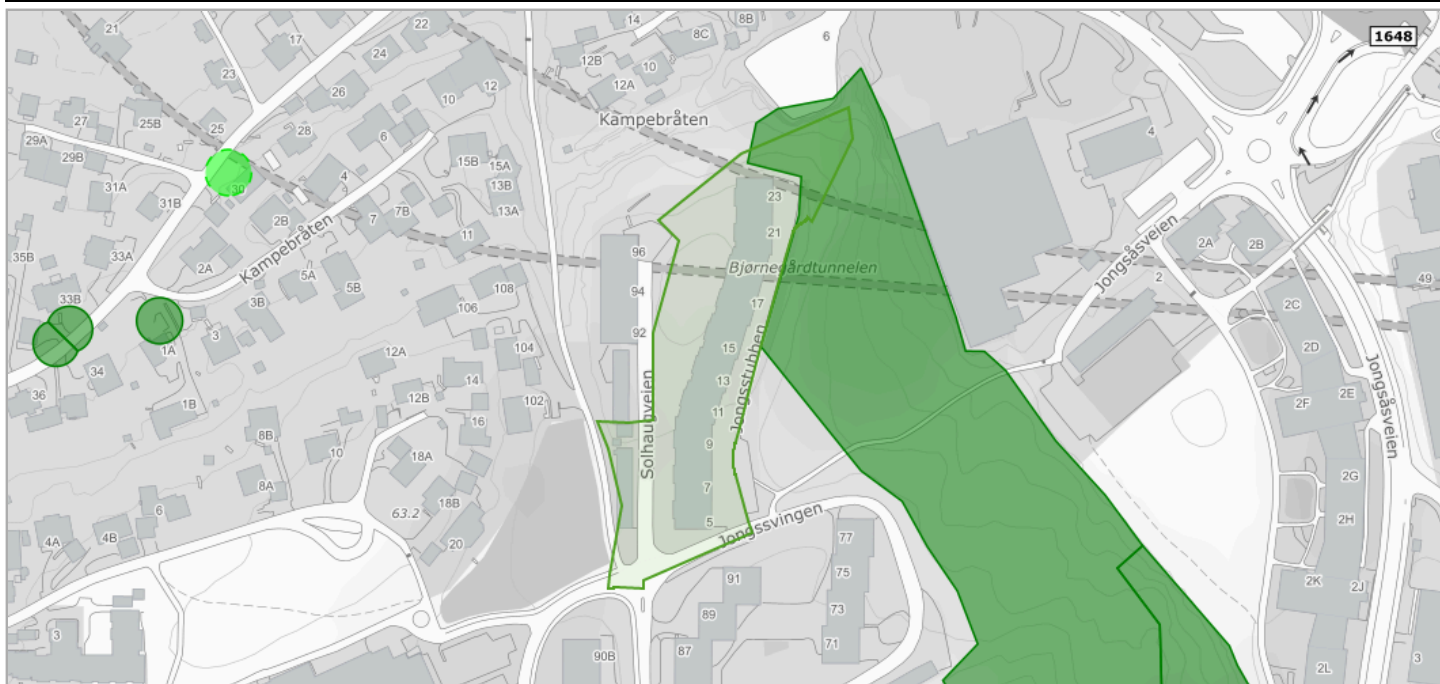
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.06.2024
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdissetingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdissetingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

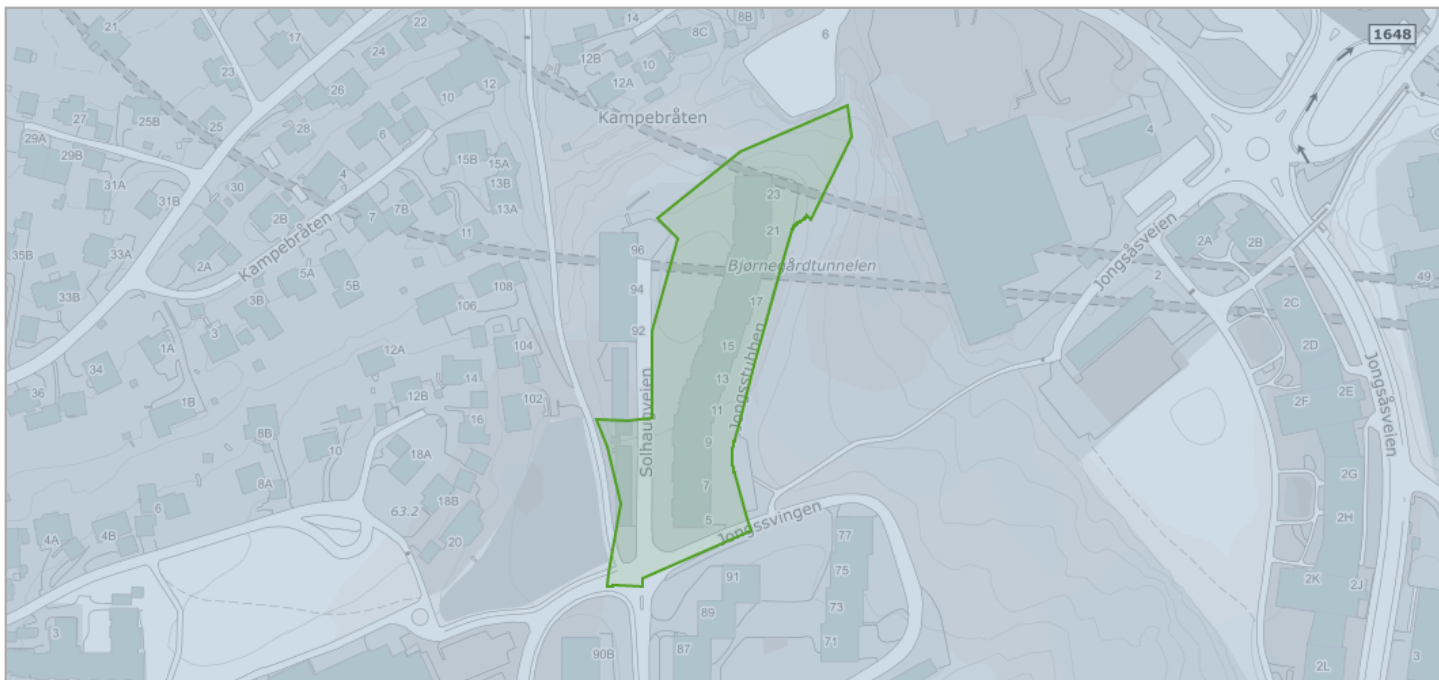
Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig
● Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Jongskollen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00046189)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.06.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

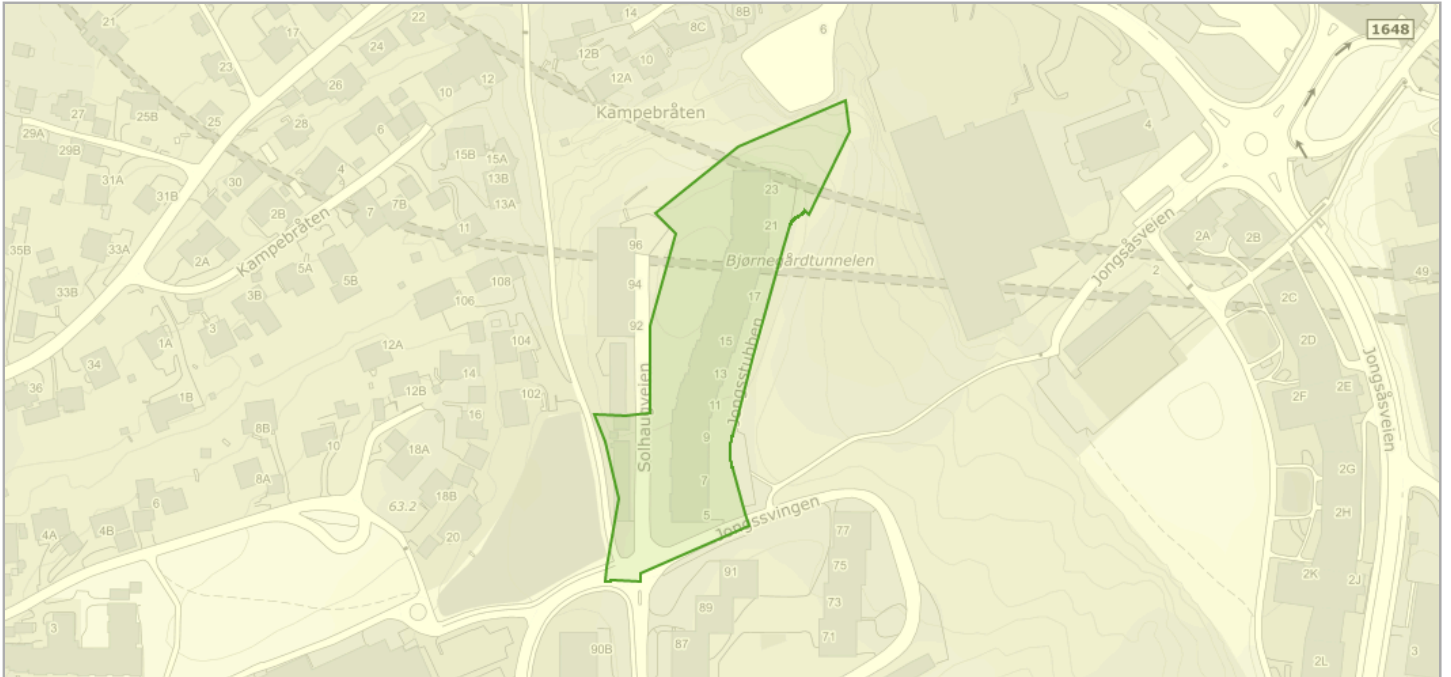
	Kyst - slettelandskap
	Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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 NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra 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.

Tegnforklaring

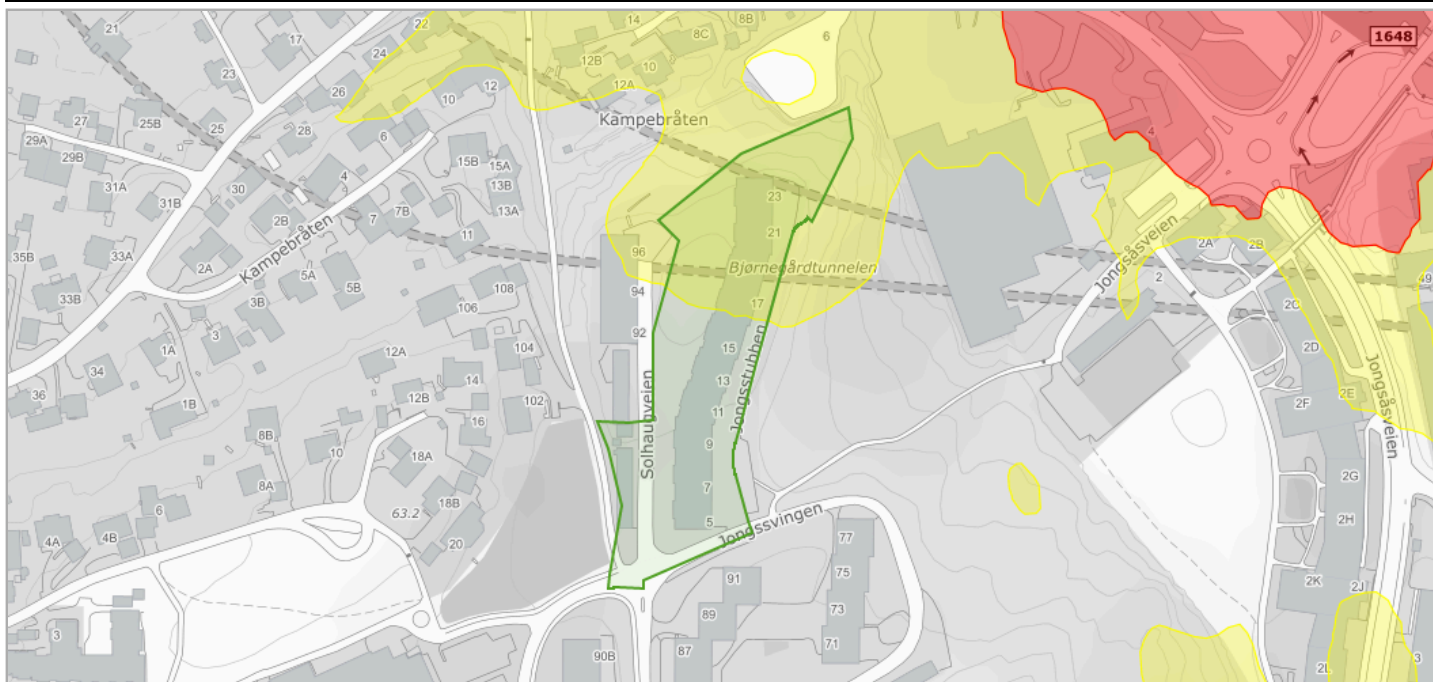
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	24.06.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrenghorhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

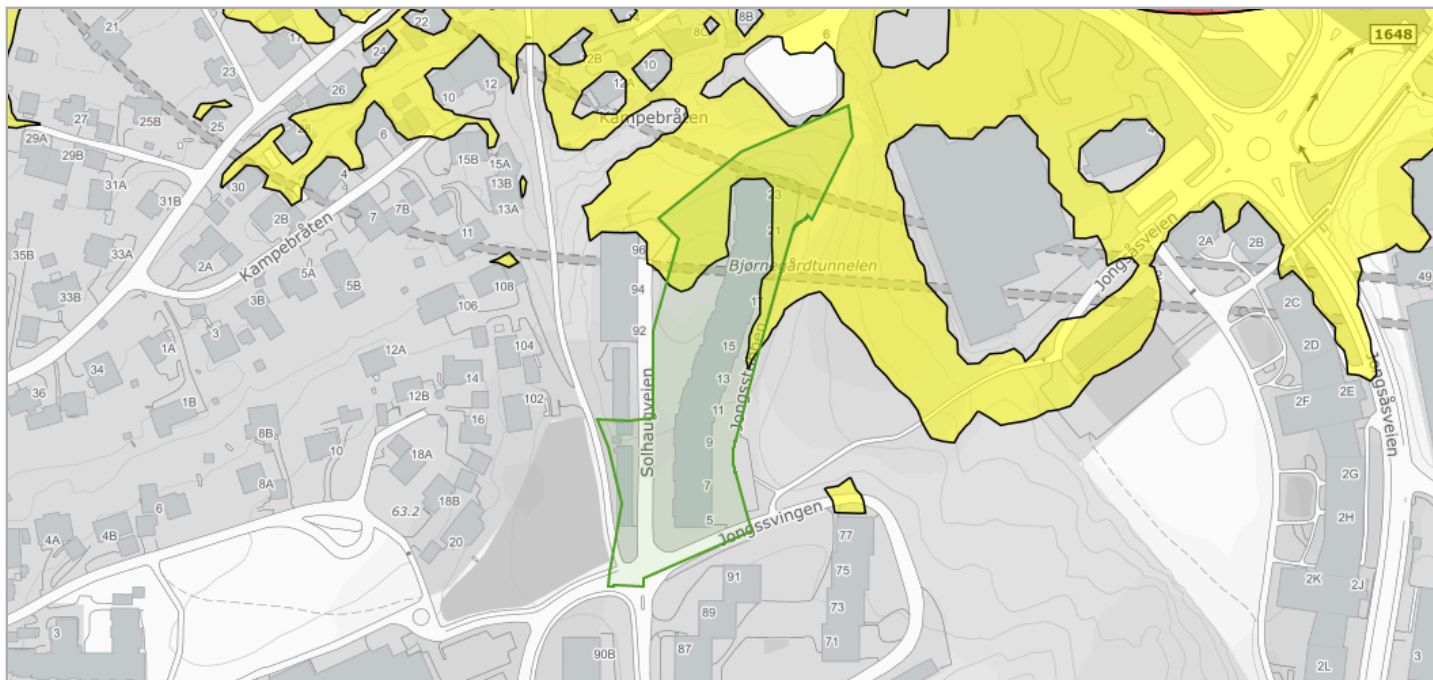
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Støysoner for BaneNORs jernbanenett

Kilde	BaneNOR	Versjon	24.06.2024
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

Tenesta inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysoner. Støysonekarta er eit viktig grunnlag for kommunal arealplanlegging. Støysonekart vert utarbeidd for at utbyggjarar og publikum skal sjå kor støy er eit problem og derfor må være tema i nye planar. Det skal alltid gjerast mer nøyaktige støyberekningar dersom det er aktuelt med utbygging av støyømfintlig bebyggelse innanfor støysonane.

Tegnforklaring

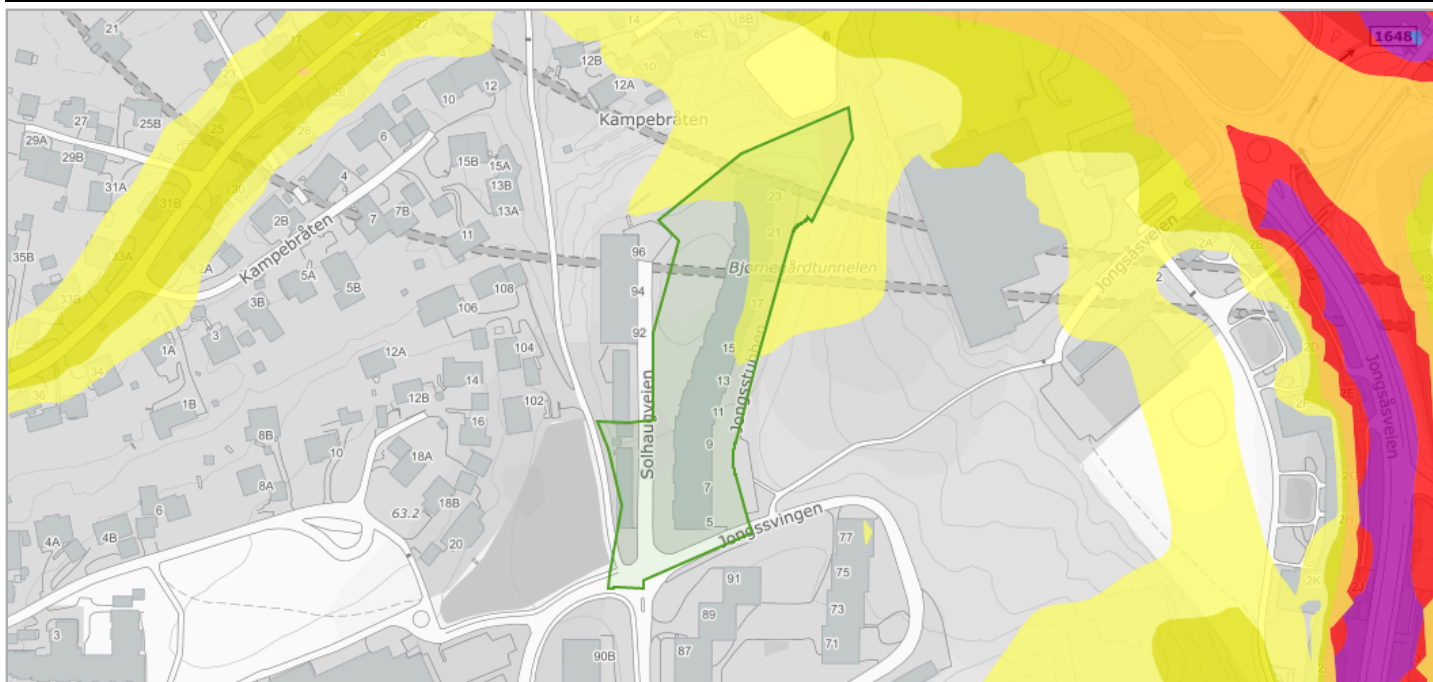
Støysoner
 Lavt støynivå
 Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.05.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

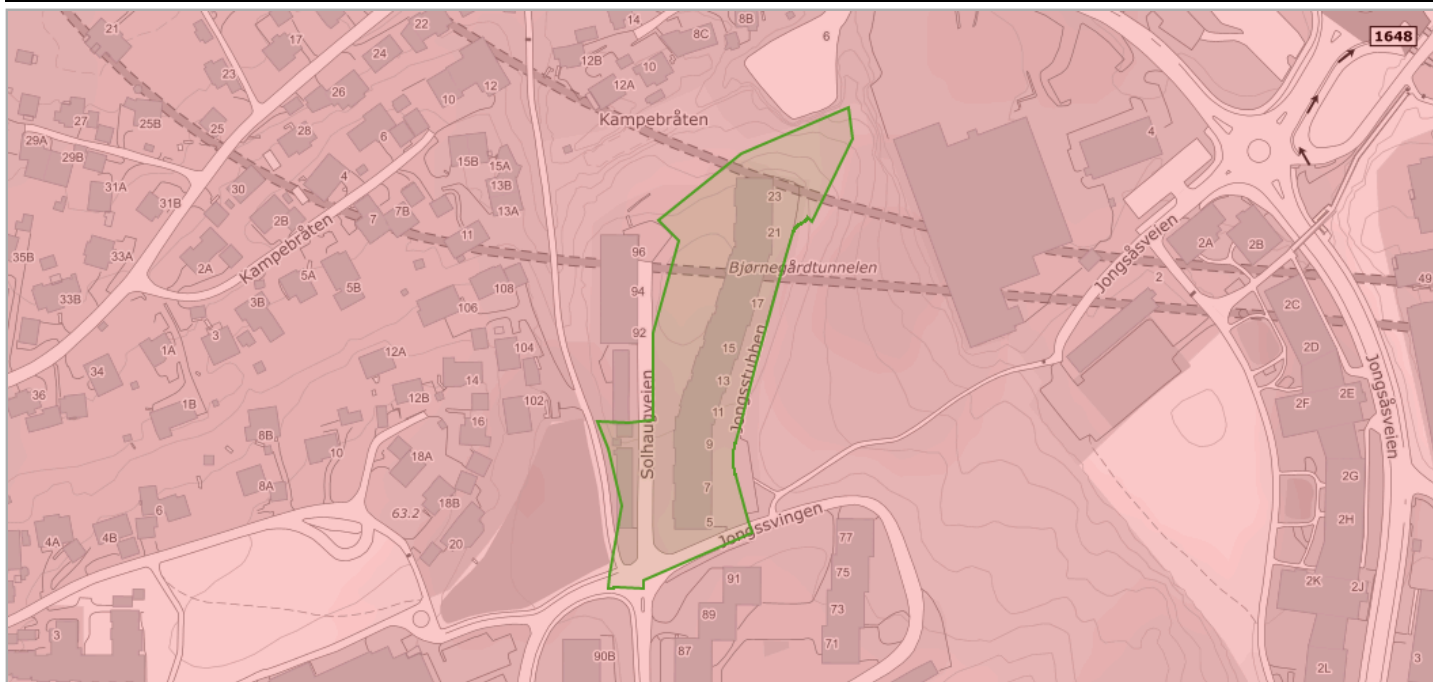
Strategisk støykartlegging
75
70
65
60
55
50

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	24.06.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

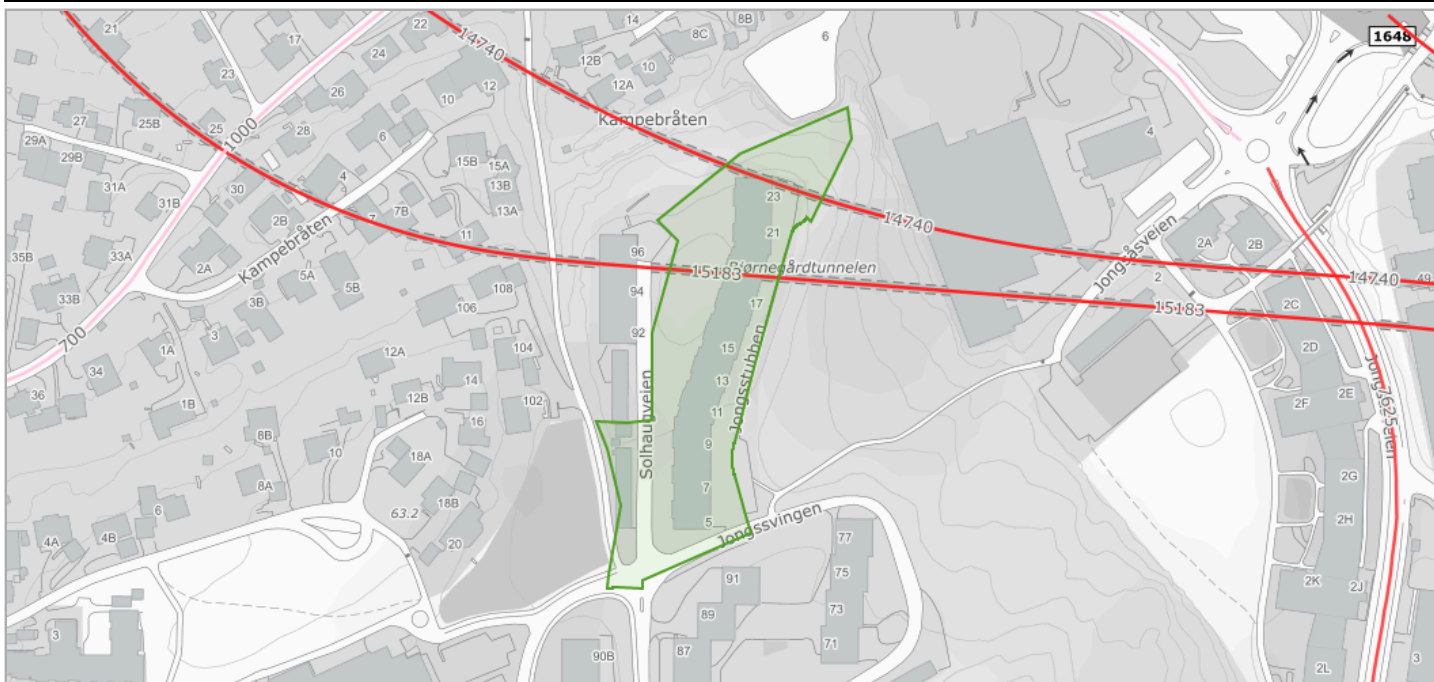
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778

Trafikkmengde

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	21.06.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkstrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg. Følgende egenskapsdata følger med datasettet:..ÅDT_total..ÅDT_andel_lange_kjøretøy..År_gjelder_for..ÅDT_start..ÅDT_slutt- Vegnett som er oppdatert etter ÅDT-beregningene, vil kunne mangle trafikkmengde tall.- De tre nordligste fylkene er ikke helt ferdig med beregningene, for mer oppdaterte data ta kontakt med trafikldata@vegvesen.no.

Tegnforklaring

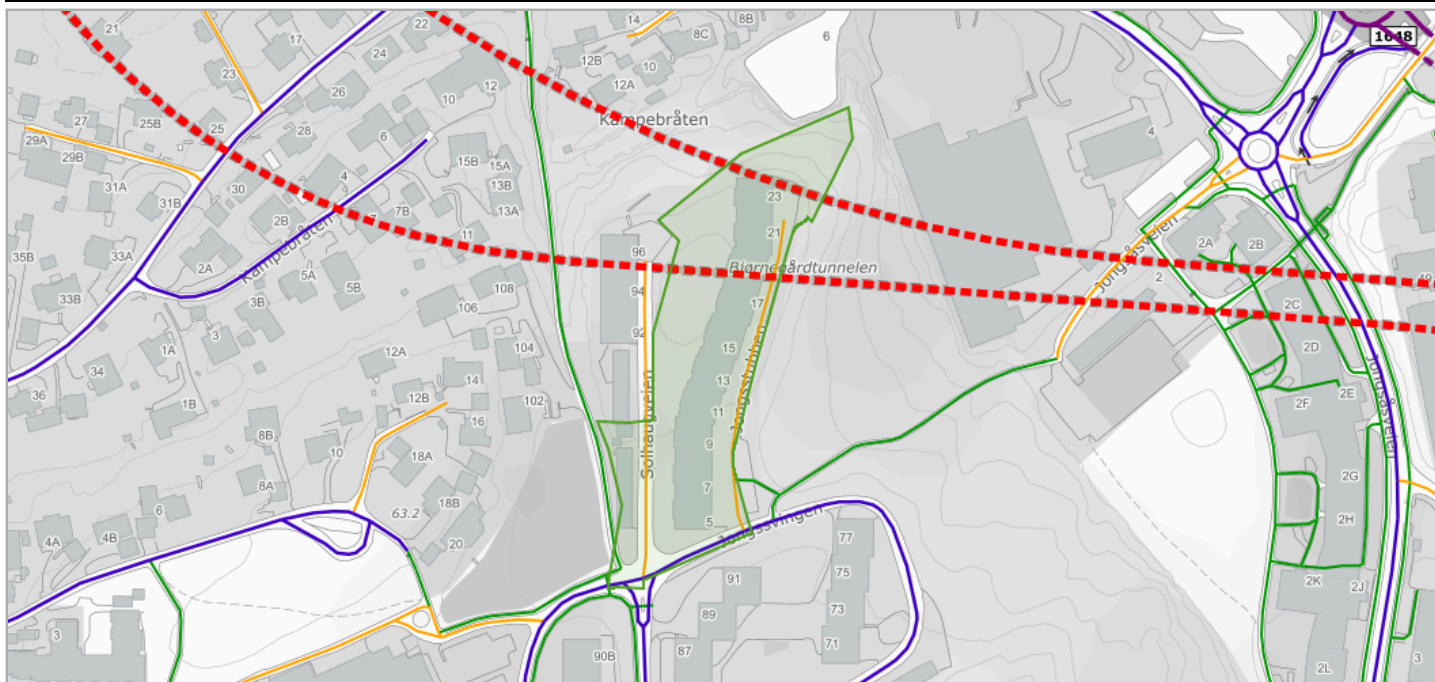
Årsdøgntrafikk
ÅDT 500-1500
ÅDT 5000-10000
ÅDT 10000-20000
Påskrift

Objekter

År	Årsdøgntrafikk
2023	15183
2023	14740

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

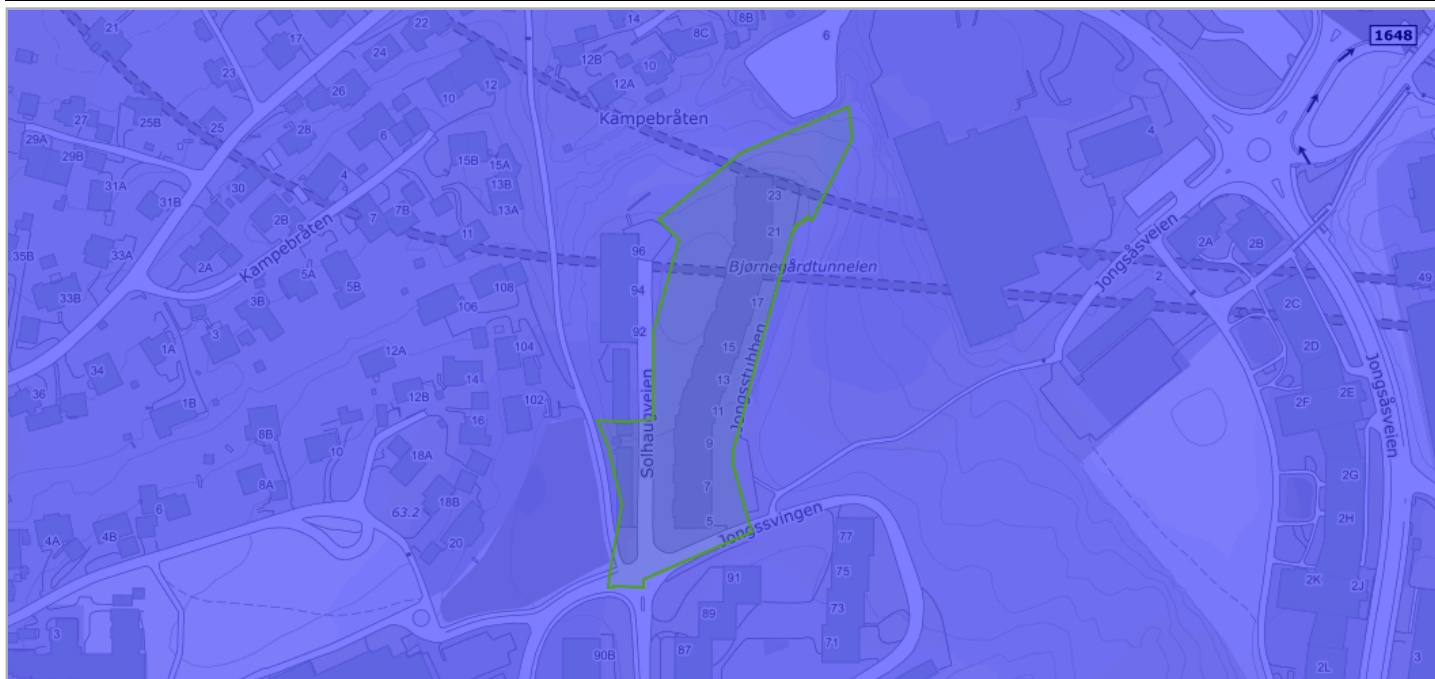
Europaveg	—
Europaveg tunnel	—
Fylkesveg	—
Fylkesveg tunnel	—
Kommunalveg	—
Kommunalveg	—
Privatveg	—
Privatveg	—
Gang - og sykkelveger	—
Gang- og sykkelveg	—
Annet gangareal	—
Annet gangareal	—

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	1664	10
veglenke	K	1661	4
veglenke	E	16	4
veglenke	-	-	3
veglenke	P	1761	3
veglenke	K	7023	2
veglenke	P	1661	2

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.06.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under bakken
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ 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	Delareal 9 635 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550
	Delareal 156 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 9 479 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	Delareal 64 m ² Formål Sentrumsformål Feltnavn SENTR11
	Delareal 63 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Id	1959055 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1959055)
Navn	JONGSMARKA II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.06.1960
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8736/1959055.pdf
Delarealer	Delareal 608 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 8 829 m ² Formål Blokkbebyggelse
Id	1965337 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1965337)
Navn	JONG SKOLE MED OMGIVELSER
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.08.1965
Delarealer	Delareal 135 m ² Formål Park

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal 1 598 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR3
	Delareal 2 742 m ²
	Formål Kjøreveg
	Feltnavn oVT1
	Delareal 507 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR6
	Delareal 172 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR9
	Delareal 292 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR7
	Delareal 1 582 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR4
	Delareal 742 m ²
	Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn oVTR2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



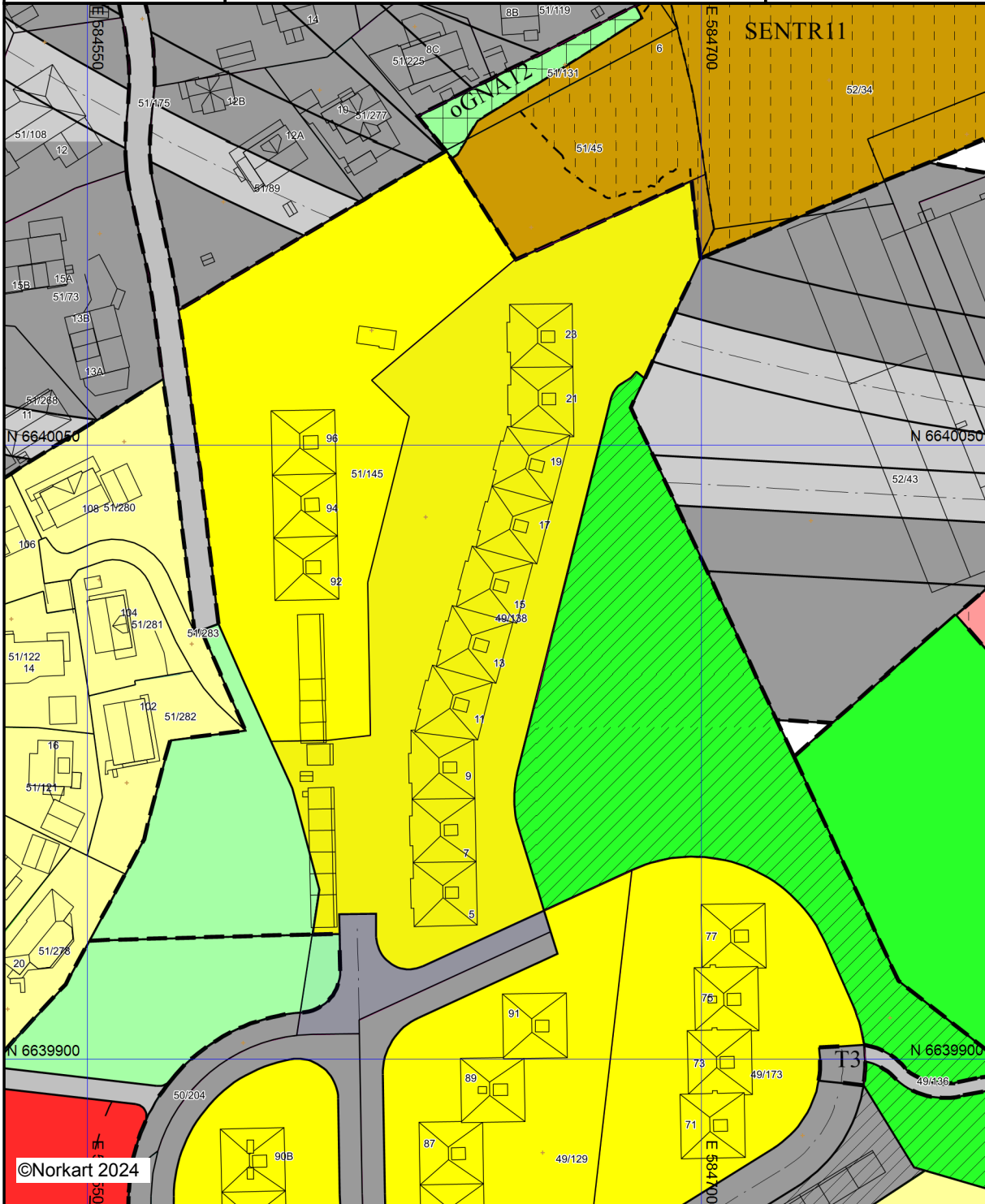
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 49/138/0/32
Adresse: Jongsstubben 15
Dato: 25.06.2024
Målestokk: 1:1500



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 § 8)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 10)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

-  Park
-  Annet friområde



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 27)

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Fellesareal for garasjer


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 11)

-  Sentrumsformål
-  Tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 12)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)

-  Naturområde



Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Båndlegging etter lov om naturvern


Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 13)





-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde


Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

-  Påskrift feltnavn

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 25.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	32
Adresse	Jongsstubben 15, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

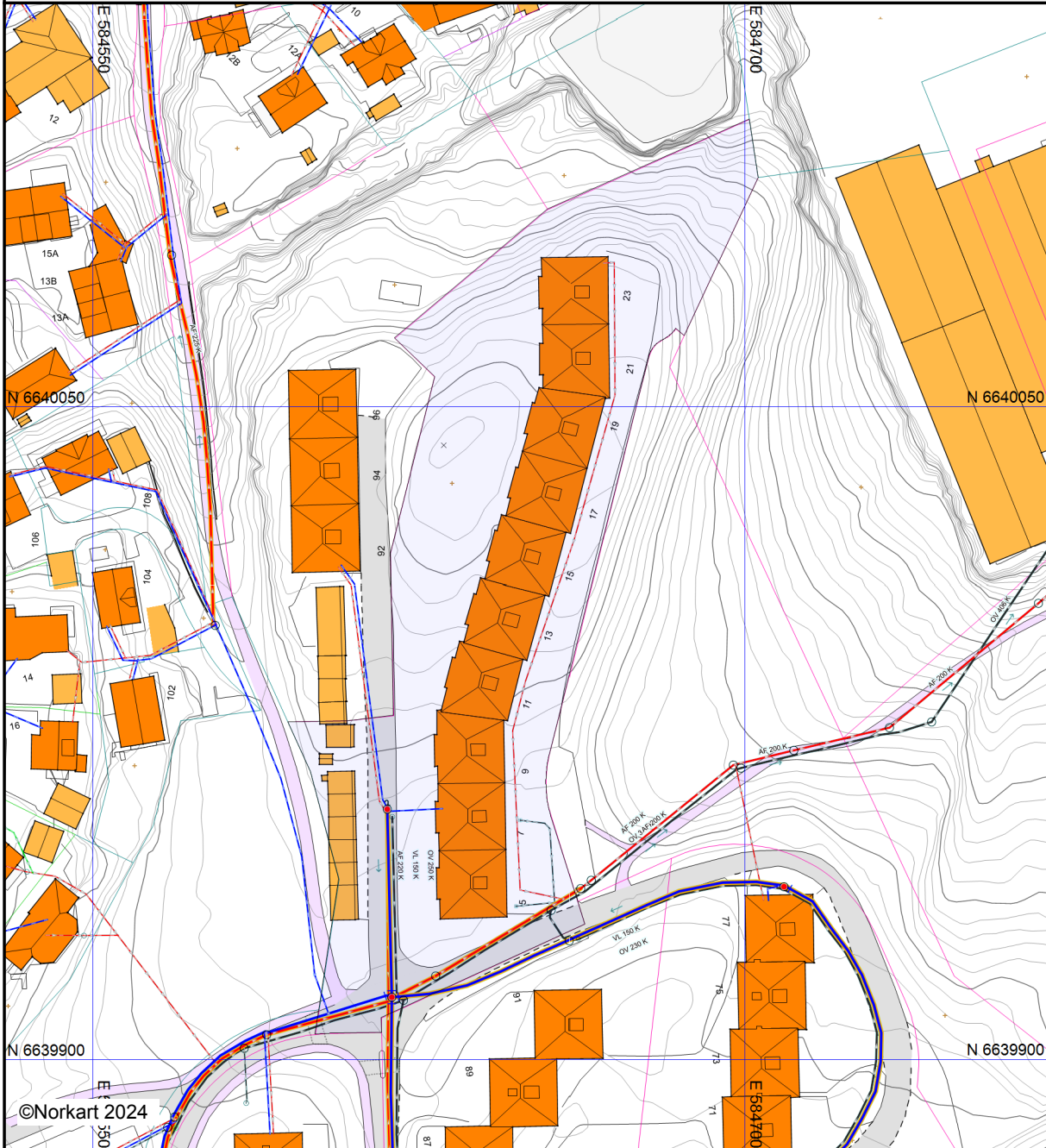
Eiendom: 49/138/0/32
Adresse: Jongsstubben 15
Dato: 25.06.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

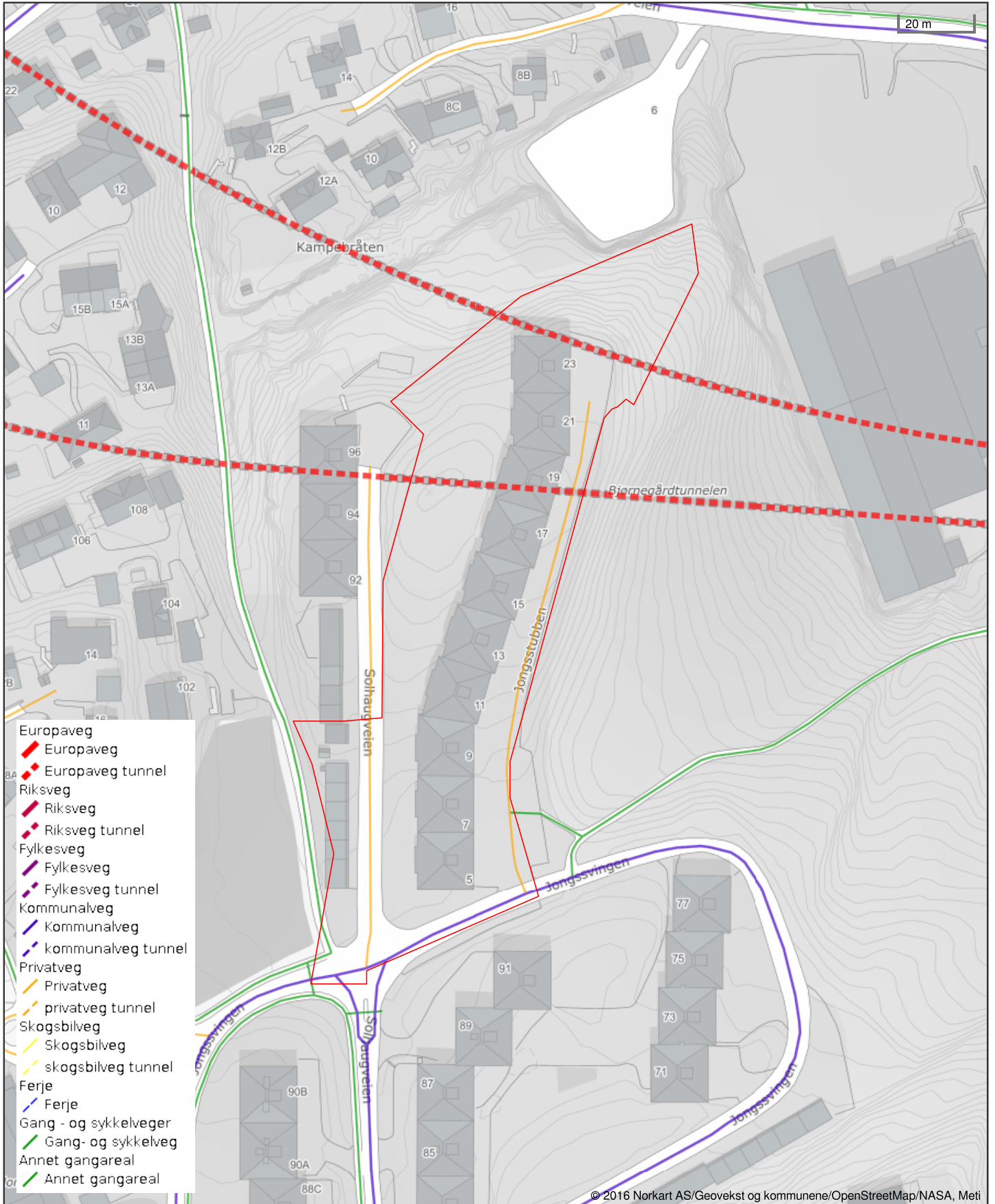
- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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 - 49/138//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

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 eiendomsmeglere.

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/264/3274431/bkllqkijou>
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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@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 Bærum's 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. Verdiovurdering 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