

Æ

Lychesvingen 28

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?	18
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	371

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

Lychesvingen 28, 1337 Sandvika, Etasje: 3

MATRIKSEL

Gnr. 7 Bnr. 62 Snr. 34 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 135 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 132 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15 kvm

AREAL

Primærom: 129 kvm, Bruksareal: 135 kvm, BRA-i: 132 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 15 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

1984

TOMT

Eiet tomt 19696 kvm

PRISANTYDNING

11 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Knut Johnsen Takstdato: 31.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,-
Andel fellesformue kr. 0,-

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-))

kr 288 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 788 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 11 797 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 223,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kommunale avgifter, parkering, tv/internett, bygningsforsikring, vaktmester, trappevask m.m.

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader

EIER

Selvete Sejdiu

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Lychesvingen 28, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Denne gjennomgående leiligheten i byggets 3. etasje har adkomst via heis og felles trappegang. Leiligheten består av en entré, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, tre soverom og en bod. Her finner du en innbydende bolig med godt lysinnslipp, gode planløsninger og en nordvestvendt balkong som forlenger stuen på sommeren. Du har også tilgang til en sydøst-vendt balkong fra soverom 1 og 3.

Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. I 2020 ble det installert nytt kjøkken med hvitevarer, nytt bad med moderne løsninger, ny membran og varmekabler, samt nye gulv. I 2021 ble sikringsskapet oppgradert, og balkongen fikk en betongrehabilitering. I 2023 ble overflatene i stuen og gangen fornyet, inngangspartiet oppgradert med mikrosement, og peisen fikk en ny, moderne finish med ekte bronse.

Beliggenheten i Sandvika sentrum er meget attraktiv med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter. Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra byens støy. Nærheten til sjøen gir muligheter for båtturer, kajakkpadling og strandliv, mens de flotte turområdene langs Sandvikselven og kyststien inviterer til rekreasjon året rundt. Kalvøya og Kadettangen ligger en kort spasertur unna og byr på badestrender og grøntarealer.

Her har du også tilgang til et bredt spekter av servicetilbud med restauranter, kafeer, dagligvarebutikker, Sandvika Storsenter og kulturtilbud som kino og teater. Med nærhet til Blommenholm barneskole og Ramstad ungdomsskole, samt flere barnehager, er dette et ideelt hjem for familier. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med hyppige avganger til Oslo og Gardermoen fra Sandvika stasjon, som ligger kun fire minutters gange fra boligen.

HØYDEPUNKTER:

- **GJENNOMGÅENDE 4-ROMS SELVEIER**
- **OPPGRADERT VESENTLIG I 2020-2023**
- **KJØKKEN FRA 2020**
- **TO BALKONGER**
- **SOLRIKE UTEOMRÅDER**
- **ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING**
- **GOD Plass TIL SPISESTUEDEL**
- **3 SOVEROM HVORAV TO AV SOVEROMMENE HAR UTGANG TIL BALKONG**
- **PENT FLISLAGT BADEROM**
- **PRAKTISK VASKEROM**
- **SEPARAT TOALETT**
- **PEIS**
- **HEIS**
- **PARKERING I FELLES GARASJEANLEGG**
- **TV/INTERNETT INKL. I FELLESKOSTNADER**
- **BOD I U. ETASJE**
- **SVÆRT SENTRAL BELIGGENHET**
- **KORT VEI TIL "ALT"!**

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3.etasje.

Leiligheten består av:

Entré, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, tre soverom og bod.

Parkering: Leiligheten disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg.

Lagring: Bod i underetasje på ca. 3 kvm.

Oppgraderinger gjort gjennom årene:

2020:

- Nytt kjøkken fra elkjøp
- Hvitevarer
- Nytt bad, sluk, vannrør, baderomsmøbler fra Sandvika Rørservice AS.
- Ny membran
- Nye varmekabler
- Nytt toalett med nye vannrør
- Ny varmtvannsbereder
- Nye gulv

2021:

- Sikringssskap
- Betongrehabilitering av sade på balkong og terrasse

2023:

- Overflater på alle vegger i stuen og gang
- Inngangsparti i microsement

- Ny peise vegger med ekte bronse
- Nytt tak

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger meget attraktivt og sentralt til i Sandvika sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter og servicetilbud i Sandvika, samt til sjøen og flotte turmuligheter. God tilgang på offentlig kommunikasjon, samt flere skoler og barnehager i nærområdet.

Aktivitet og fritid:

10 minutter å gå til sjøen med mulighet for båtturer, kajakk, badeliv og turer. Flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Meget kort vei til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei opp til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Fra leiligheten er det ca.15 min kjøretur til Vestmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kvelds åpne bakker vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Gangvei/kyststi i «begge retninger» - til Høvikodden med Hennie Onstad kunstsenter og Friområdet langs fjorden ved Veritas. Det er også kort vei til Bekkestua/Nadderud/Gjønnes, som byr på svømmehall, håndballhall, fotballbaner, Nadderud Stadion, flere treningssentre, Bekkestua arena m.m. Bekkestua arena består av innendørs aktivitetshall, utendørs skatepark, Spillhuset.com, Circa Cirkus og Capoeira. Her finner du også et mindre rom for aktiviteter som f.eks. bursdagsfeiring, møter, bordtennis etc. Kort vei er det også til flere ridesentre og tennisbaner. For golfentusiastene ligger både Grini og Haga golfbaner i nærområdet.

Servicetilbud:

Det er få minutters gange til Sandvika sentrum med et bredt utvalg av restauranter, kafeer, dagligvarebutikker. Sandvika storsenter og en rekke kulturtilbud (kino, teater, bibliotek etc. ligger kun 7 minutters gange fra leiligheten hvor du bl.a. finner flere store matbutikker, apotek, Sats, flere restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer. I 2025 åpner nye Helgerud-gården med stort utvalg service og aktiviteter. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Sandvika som ligger kun en kort spasertur fra boligen. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei Bekkestua senter.

Skoler og barnehager:

Leiligheten sokner til Blommenholm barneskole og Ramstad ungdomsskole. De nærmeste barnehagene er Blommenholm barnehage, Damstua barnehage og International Montessori som alle ligger ca. 5 min gange fra leiligheten. Et godt utvalg av videregående skoler finner du også innen gangavstand, med

Sandvika og Valler vgs. som et par av de nærmeste.

Offentlig kommunikasjon:

Det er et godt utvalg av offentlig kommunikasjon i området. Tog til Oslo tar 16 minutter og har hyppige avganger. Fra boligen er det ca. 4 min gange til Sandvika stasjon som regnes som et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både buss, tog og flytog. Fra Sandvika med bil tar det ca. 5 minutter uten trafikk til Oslo. Fra Sandvika stasjon til Gardemoen tar det ca. 40 min med flytoget.

BEBYGGELSE

Området består primært av blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 19696 kvm

Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker, lekestativer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 5 etasjer og to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør fra Scadania AS med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med karmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012 i soverom 1. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre og to-lags glass fra byggeår i øvrige rom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 135 kvm

Standard

STANDARD

Entré:

Velkommen hjem! Leiligheten har en innbydende entré som tar deg videre inn til en romslig gang. Fra gangen er det tilgang til samtlige rom i leiligheten.

Stue/spisestue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen har god plass til sofa, tv-benk eller annen ønsket innredning. Den praktiske løsningen gjør at du enkelt har plass til en egen spisestuedel. Her kan du ha langbord for hele familien! Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang som gjør det enkelt å samle venner og familie på større

selskap. Sentralt i stuen er det også en peis som gir varme under kjøligere dager og bidrar til en hyggelig atmosfære. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en nordvest-vendt balkong som fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Balkongen ble total rehabilitert i 2021/2022.

Kjøkken:

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen med profilerte fronter fra 2020. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Kombiskap med isbitmaskin. Oppvaskmaskin. To integrerte stekeovner. Induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestopper.

Baderom/vaskerom:

Bad - med adkomst fra gang:

Baderom oppgradert i 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med delvegg av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

Vaskerom - med adkomst fra gang:

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med malt strie. Himling i malt mur. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. To hyller av tre på vegg. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2020 plassert i hjørnet. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Toalettrom - med adkomst fra gang:

Toalettrom oppgradert i 2020. Gulv- og veggflater belagt med mikrosegment. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. **Soverom:**

Leiligheten har 3 soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov og ønsker. Det er skyvedørgarderobe i samtlige soverom. Utgang fra soverom 1 og 3 til sydøst-vendt balkong. Balkongen ble total rehabilitert i 2021/2022.

Overflater:

Gulv: Mikrosegment i entré. Parkett i øvrige rom. Lagt parkettgulv i gang og stue/kjøkken i 2020. (Det var opprinnelig flislagt gulv i entré, belagt med mikrosegment i 2023).

Vegg: Mikrosegment i entré og en vegg i gang. Malt tapet og malte flater i øvrige rom. Malt samtlige vegger i 2023. (Det var opprinnelig malte veggflater i entré, belagt med mikrosegment i 2023).

Himling: Malt mur. Malt samtlige himlinger i 2023.

Bemerkelser fra tilstandsrapport:

TG1: 78%
TG2: 20%
TG3: 0%
TGIU: 2%

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Våtrom - Med adkomst fra gang - se side nr. 8 i tilstandsrapporten.

Kjøkken - se side nr. 9 i tilstandsrapporten.

Øvrige rom - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

Etasjeskiller - 3.etasje - se side nr. 10 i tilstandsrapporten.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - se side nr. 11 i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg - se side nr. 11 i tilstandsrapporten.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra oppføringstidspunkt datert 1983, samt for fasaderehabilitering datert 2022.

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.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

ENERGIMERKING

Energattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i felleskostnader

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

EIENDOMSSKATT

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 223,- pr.mnd.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strømforbruket ligger på ca. 8890 kWh per 2024.

Kabel-TV leverandør: Telenor. TV og internett (grunnpakke) er inkl. i felleskostnader.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen felles lån per. d.d.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Polisenummer: SP1344746.8.1

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 963 129,- Som sekundærbolig Kr. 7 459 890,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Agneslund, Orgnr: 975684288

Selveierleilighet i Sameiet Agneslund beliggende i Sandvika, Bærum kommune. Sameiet består av 150 leiligheter og 19 næringsseksjoner.

Følgende arbeider er planlagt i nærmeste fremtid:

- Bytte alle inngangsdører til leilighetene - skal gjøres nå i 2024
- Utskifting av lysarmatur i hovedgarasjen og i resterende trappeoppganger i garasjeanlegget er planlagt utført i 2024.
- Ny beslysning av trappeoppganger
- Skifte garasjeport i gjestegarasjen med port som har bevegesensor i tillegg til mulighet for snortrekk.
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg som er direkte tilknyttet brannvesenet.

Den siste tiden har styret jobbet med følgende saker:

- Rehabilitering av takene - 2023
- Rensing av ventilasjonsanlegg - 2023
- Fasaderenovering - 2021
- Ny membran på takterrasse i Lychesvingen 26.
- Lekkasje fra tak i Lychesvingen 30 reparert.
- Ny hekk og ny plen foran inngangen til nr 26, 28 og 30.
- Opparbeidet uteområdet
- Satt opp måkeskremmel på tak

Det må påregnes generelt vedlikehold av sameie.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

FORRETNINGSFØRER

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

STYREGODKJENNING

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Hunder må holdes i bånd på sameiets område. Hundelort skal fjernes omgående.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

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

1927/900597-1/100 Erklæring/avtale
07.01.1927

DOM AV 141226 OM AT BNR 32 IKKE HAR GANGSTI OVER D.E. OG IKKE KAN KREVE EN PORT FJERNET

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1955/1631-2/100 Bestemmelse om veg
21.02.1955

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/307604-2/100 Erklæring/avtale

19.12.1966

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. LAGERHALLER

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/9-1/100 Erklæring/avtale

03.01.1967

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. LAGERHALLER

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

1969/306849-2/100 Best. om vann/kloakkledn.

25.09.1969

BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1969/306850-2/100 Erklæring/avtale

25.09.1969

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

KONTORBRAKKE OG FIRMASKILT

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1969/309411-2/100 Erklæring/avtale

23.12.1969

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. GARASJE

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/406664-2/100 Erklæring/avtale

05.06.1972

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. SKUR

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1981/14112-2/100 Best. om vann/kloakkledn.

06.07.1981

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/21391-272/100 Pantsettelseserklæring

12.10.1982

BELØP: NOK 10.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1008976

Prior. etter 90% av verditakst, uten opptrinnsrett.

Gjelder denne registerenheten med flere

1982/21392-2/100 Best. om adkomstrett

12.10.1982

Rettighetshaver: Gnr 7 bnr 32

Gjelder denne registerenheten med flere

1986/31256-2/100 Best om garasje/parkering

20.10.1986

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:7 Bnr:261

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:7 Bnr:262

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:7 Bnr:263

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 3201-7/62

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/867425-1/200 Best. om vann/kloakkledn.

24.10.2008

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3525631-1/200 Erklæring/avtale

22.12.2020 21:00

Rettighetshaver: BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

Bestemmelse om rassikringstiltak

Bestemmelse om adkomstrett for ettersyn, vedlikhold,

reparasjon og fornying

Tiltak som kan forringerassikringstiltaket kan ikke iverksettes

uten samtykke fra Bærum kommune

Gjelder også fremtidig fradelte parseller

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

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

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

([https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20\(10666427\).docx](https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/23424/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20Kommuneplanens%20arealdel%202022-42%20-%20Med%20punkter%20unntatt%20rettsvirkning%20(10666427).docx))

Delarealer Delareal 2 106 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 19 695 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 200401

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=200401>)

Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.10.2010

Bestemmelser -

(<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9261/200401.pdf>)

Delarealer Delareal 19 696 m

Arealbruk Boligområde, Nåværende

OmrådenavnB1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1973003

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1973003>)

Navn SANDVIKSÅSEN, vestre del

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12.09.1979

Bestemmelser -

(<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/8817/1973003.pdf>)

Delarealer Delareal 1 906 m

Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 17 789 m

Formål Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1999018

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1999018>)

Navn MALMSKRIVERVEIEN 20

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Utgått/erstattet

Ikrafttredelse 20.06.2001

Bestemmelser -

(<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9163/1999018.pdf>)

Delarealer Delareal 742 m
Formål Felles avkjørsel
Delareal 482 m
Formål Kjørevei
Id 1990010
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=1990010)
Navn SANDVIKA ØST
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.1991
Bestemmelser -
[https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9010/1990010.p](https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9010/1990010.pdf)
df
Delarealer Delareal 390 m
Formål Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021019
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3024&planidentifikasjon=2021019)
Navn FELLE PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT.
(Planprogram med byplangrep)
Status Planforslag
Plantype Områderegulering

Det bygges mye i Sandvika sentrum og området er stadig i utvikling. Styret vil følge opp følgende kjente saker i kommende periode opplyser sameiet Agneslund gjennom informasjon fra forretningsfører :

"Viken-bygget"
Det mye omtalte nye kontorbygget ved bussterminalen/Coop Extra-bygget, tiltenkt Viken fylkeskommune, er nå skrinlagt, men at det kan komme ny reguleringsplan for annet bygg.

Malmskriverveien 20:
En ny videregående skole skal bygges på hjørnetomten ved snuplassen i svingen av Malmskriverveien. Grunneier Entra har fått plass til et bygg på 8 etasjer.

Utvikling av Helgerud:
<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunn>
sutvikling/stedsutvikling-i-barum/sandvika/sandvika-sentrum-
ost-nyhetsbrev-juni-2021/

Sjøfront- e18:
<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunn>
sutvikling/stedsutvikling-i-barum/sandvika/sandvika-sjøfront/

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-
)

kr 288 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 11 788 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 11 797 950,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema 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:

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)
Innhenting av servitutter (14x240per stk) (Kr.3 360)
Look (Kr.2 875)
Foto (Kr.5 350)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.7 925)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)
Markedspakke 1 (Kr.33 025)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 11 500 000,-) (Kr.115 000)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.223 595)

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

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 bygningsssakkyndiges 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.

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



Lychesvingen 28, 1337 SANDVIKA Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15057759

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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



















































































































XENZ

-15°C



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

















28















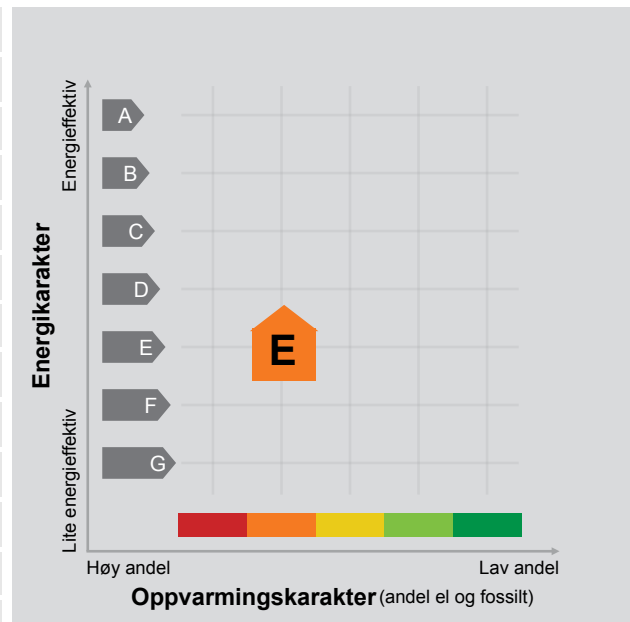


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Lychesvingen 28
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	62
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117686337
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	f5f7b4e5-2520-43fb-9578-b47289db80c4
Dato	11.06.2024



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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime 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	1984
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	132
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lychesvingen 28
Postnummer: 1337
Sted: SANDVIKA
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0301
Dato: 11.06.2024 7:36:37
Energimerkenummer: f5f7b4e5-2520-43fb-9578-b47289db80c4

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 62
Seksjonsnummer: 34
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 117686337

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 neckkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lychesvingen 28
1337 SANDVIKA
Gnr./Bnr.: 7/62
Seksjonsnr. : 34
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 135 m²

Totalt bruksareal (BRA): 135 m²

Befaring

Befaringsdato: 31.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

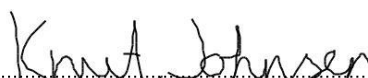
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

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	31.05.2024
Referansenummer	15057759
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0308
Hjemmelshaver/selger	Selvete Sejdiu
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Selvete Sejdiu
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	13.06.2024 08:52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Lychesvingen 28
Postnummer/sted	1337 SANDVIKA
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	7/62
Seksjonsnr.	34
Tomt	Eiet tomt: 19696 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1984		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Agneslund beliggende i Sandvika, Bærum kommune. Sameiet består av 150 leiligheter og 19 næringsseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer og to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong. Utvendige fasader kledd med teglstein og liggende kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør fra Scadania AS med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med karm/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012 i soverom 1. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre og to-lags glass fra byggeår i øvrige rom. Oppvarming med elektrisitet i kombinasjon med vedfyring i stue.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest-vendt balkong.

Utgang fra soverom 1 og 3 til sydøst-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg garasje plass i felles garasjeanlegg og bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



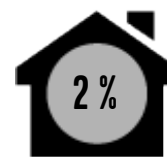
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra gang.		Overflater gulv	8	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv		
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Annet	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
		Annet	10	
Etasjeskiller - 3.etasje.		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

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 befaringsstidspunktet.

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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etasje	132			132	15
	Entré, gang, bad, vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, tre soverom og bod.				To balkonger.
1 underetasje		3		3	
		Bod.			
SUM	132	3		135	15
Total bruksareal: 135 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue/kjøkken på 8 m² (TBA).

Balkong fra soverom 1 og 3 på 7 m² (TBA).

Bod i 1.underetasje på 3 m² (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles bod med eget skap og sykkelrom.

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 129 m² P-ROM og 3 m² S-ROM.


Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Baderom oppgradert i 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med delvegg av glass og metall. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - 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 38,9 %, temperatur 23,5 grader C og duggpunkt 8,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Overflater gulv





Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under to gulvfiser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Vaskerom fra byggeår. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Vegger med malt strie. Himling i malt mur. Vegghengt utslagsvask med to-greps armatur. Stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. To hyller av tre på vegg. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 plassert i hjørnet. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Overflater vegger	Det er registrert enkelte hull etter tidligere innfestinger på vegg, men de er tettet.
	Fukt i tilliggende 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 37,9 %, temperatur 23,8 grader C og duggpunkt 9,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Men det er oppkant ved terskel oppmålt til ca. 50 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber 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.
	Overflater gulv	Gulvbelegg bærer preg av alder.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredningen med profilerte fronter fra 2020. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Overskap med vitrinedører. Kombiskap med isbitmaskin. Oppvaskmaskin. To integrerte stekeovner. Induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk plassert i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har monteret lekkasjestopper.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TG 2 Annet

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt må etableres.

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang.

Toalettrom oppgradert i 2020. Gulv- og veggflater belagt med mikrosement. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning på vegg over servant. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning


Øvrige rom

Gulvflate belagt med mikrosement i entré. Parkett i øvrige rom. Vegger med mikrosement i entré og en vegg i gang. Malt tapet og malte flater i øvrige rom. Himling i malt mur. Profilerte innerdører samt to-fløyet dør med glassfelt til soverom 1. Skyvedørgarderobe i samtlige soverom.

Oppgraderinger: Lagt parkettgulv i gang og stue/kjøkken i 2020. Malt samtlige vegger og himlinger i 2023. (Opprinnelig flislagt gulv og malte veggflater i entré) belagt med mikrosement i 2023.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv i samtlige soverom bærer preg av alder og slitasje. Til informasjon: Enkelte hakk på parkettgulv i stue.
	Innerdører	Innerdør til samtlige soverom har behov for justering. Det er registrert profillister utilfredsstillende festet på dør til soverom 2 og bod.
	Annet	Det er registrert sprekk på glass til skyvedør i soverom 3.

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

Skorstein av teglstein fra byggeår. Peisovn i stue.


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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 3. etasje.


Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm og ca. 7 mm kryssmåling i stue.
---	-----------------	---

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

Varmtvannsbereider plassert i vaskerom. Inspeksjonsluke for tilførselsrør av kobber og hovedstoppekraner plassert i bod. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner plassert i bod. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Leiligheten har ventilasjon med naturlig tilluft via vindusventiler kombinert med mekanisk avtrekk via bad, kjøkken, toalettrom og vaskerom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Tilførselsrør av kobber i sjakter 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.

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,31 meter takhøyde i bad. Ca. 2,36 meter i soverom 3. Ca. 2,37 meter i vaskerom og soverom 1. Ca. 2,39 meter i soverom 2 og ca. 2,38 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er 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 varmtvannsbereider: Nei.

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: Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte modifiseringer.

Sikringsskap fra 2021.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.


Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann



Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør fra Scadania AS med brannklasse B30, lydklasse 35dB og kikkehull. Balkongdør med kårmer/rammer av tre og tre-lags glass fra 2012 i soverom 1. Balkongdør og vinduer med kårmer/rammer av tre og to-lags glass fra byggeår i øvrige rom.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.
	Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til nordvest-ventd balkong på 8 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 103 cm.

Oppgradering i 2021/2022: Totalt rehabilitert.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 og 3 til sydøst-ventd balkong på 7 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 102 cm.

Oppgradering i 2021/2022: Total rehabilitert.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på rep el anlegg ihht tilsynsrapport fra Elvia. Utført av Elektroentreprenør Guriby AS. Datert 12.01.2021. Samsvarserklæring på lagt varmekabel i bad utført av Elektroentreprenør Guriby AS. Datert 29.06.2020. Samsvarserklæring på montere ramme på stikkontakter på soverom. Utført av Elektroentreprenør Guriby AS. Datert 05.06.2024.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 24.09.2020.
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	Mottatt. Signert av selger 29.05.2024.

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 kompleks 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.

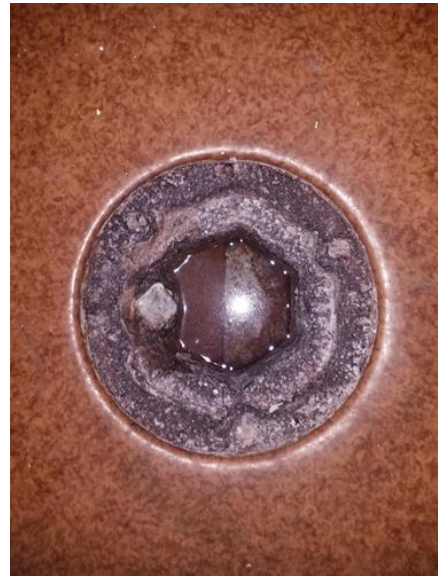
Ytterligere noen eksempler på hva den bygnings sakkyndige ikke vurderer:

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, ombygningmulighet, 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, varmepumper, 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.



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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Lydere. 20



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491244/24105062
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 150

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21392	100	12.10.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	32	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

DAGBOKFØRT

17. OKT 82 21392

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Erklæring

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 7, bnr. 32, 49, 62, 213, 214, 215, 216 og i Bærum, erklærer herved følgende:

Eierne av gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215, 216 og skal ha vederlagsfri kjøreadkomst over gnr. 7, bnr. 32.

Eierne av gnr. 7, bnr. 32 skal ha vederlagsfri kjøreadkomst over gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215, 216 og .

Bærum, den 4. oktober 1982

Hans F. Cypriansen

For Andenes AS Hans Fredrik Cypriansen

Jens Lange Lyche

Jens Lange Lyche

Maren Louise Holtermann

Maren Louise Holtermann

Tom Røkke

Finstadgården A/S

S. A. Stang *Harald Mikkelsen* *Hette Mikkelsen*

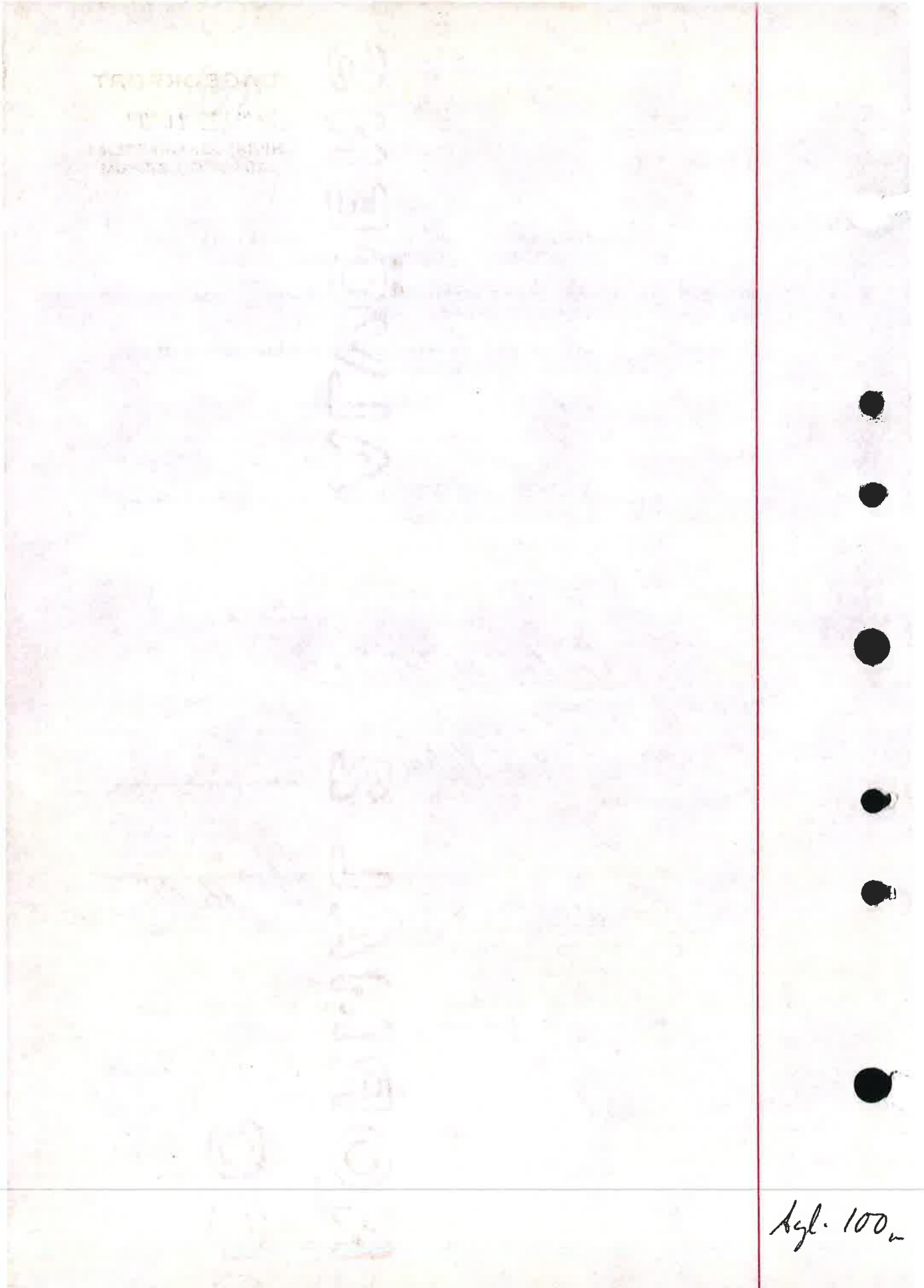
Sameiet Agnešlund, gnr. 7, bnr. 32

Jeg bekrefter herved at ovenstående erklæring er undertegnet i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Torvald H. Brinch

Torvald H. Brinch
advokat

Redd gjenstand
TORVALD H. BRINCH



Agl. 100,-



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491243/24105057
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 149

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14112	100	6.7.1981	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

06. JUL 81 14112

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUMBÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenetUndertegnede som er eier av gnr. 7 br.nr. 62 parsell nr.
Adresse Sandviksveien 163

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestere. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærrglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer. Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører. Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc. Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner. Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann. For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurennes eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes for sømmelige forhold fra vannverkets side.

For frostskaider på stikkledninger som følge av driftstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet. Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig. Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlattelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

den 30/6. 1981

FINSTADGÅRDEN AS
Tom Røhne
Eiers egenhendige underskrift.

TOM RØHNE

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491257/24105127
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 148

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21391	100	12.10.1982	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	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

Side 1

DAGBOKFØRT

17 OKT 82 21391

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

B e g j æ r i n g

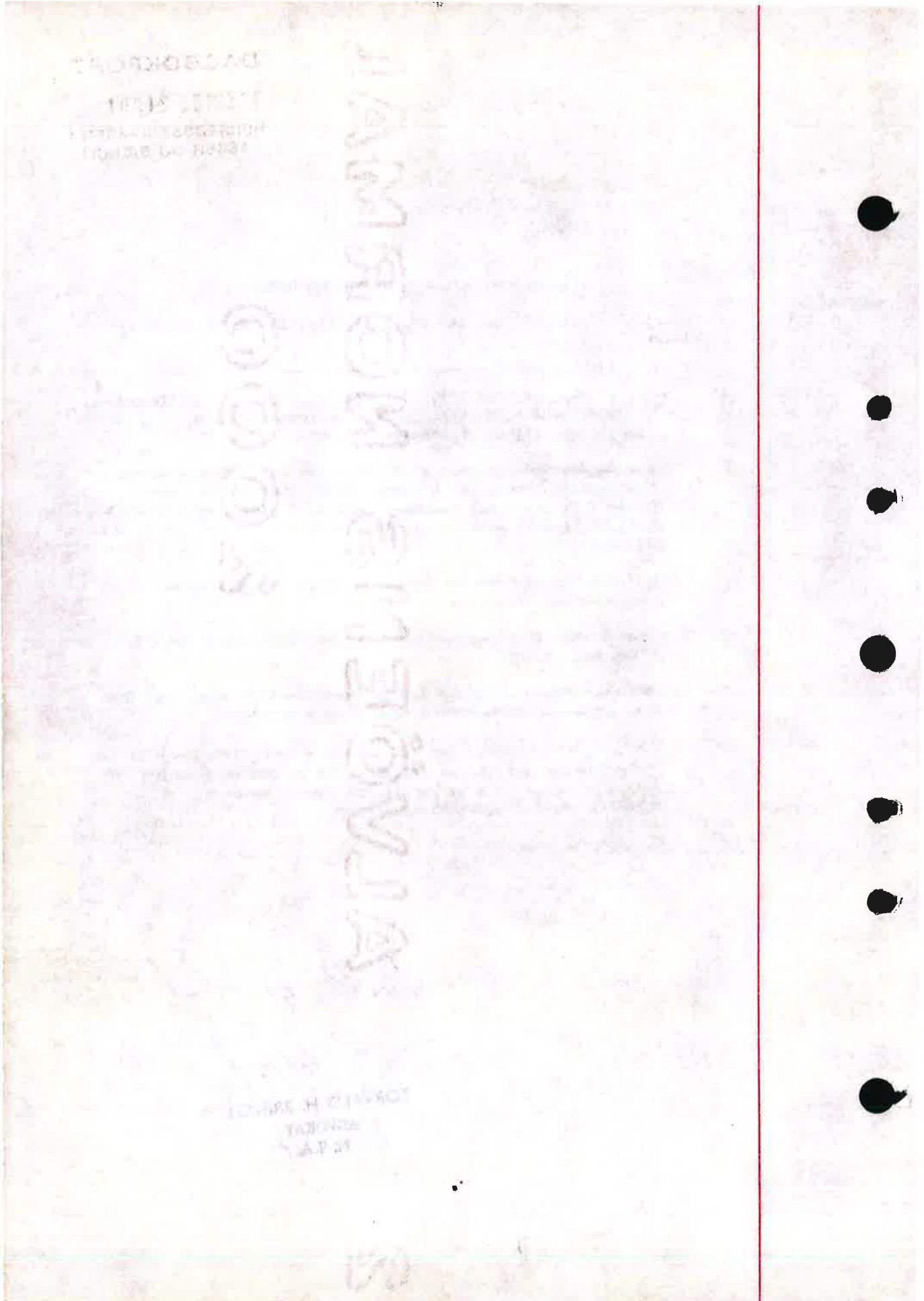
til

ASKER OG BÆRUM HERREDSSKRIVEREMBETE

om oppdeling av gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum i seksjoner.

- 1) Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum, eies av undertegnede som skal oppføre bolig/næringsbygg, slik dette fremgår av vedlagte tegninger.
- 2) Eiendommene med bebyggelse begjæres oppdelt i 154 seksjoner. Hver seksjon består av en ideel andel tilsvarende sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over leilighet/lokale samt biloppstillingsplass og bod i.h.t. fordelingslisten.
- 3) Den enkelte seksjonsinnehaver kan fritt overdra eller pantsette sin seksjon.
- 4) Sameiet har ikke innløsnings-, oppløsnings- eller forkjøpsrett etter sameieloven.
- 5) Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, kan Sameiet pålegge vedkommende å fraflytte eiendommen.
- 6) Sameiet har panterett for kr. 10.000.- uten opptrinnsrett til sikkerhet for dekning av fellesutgifter. Panteretten har sikkerhet etter 90 % av verditakst avgitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.
- 7) Fordelingsliste.
Se neste side.

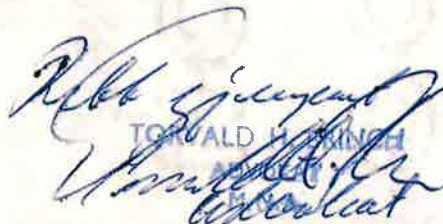
Per Gjengent
Forvald H. Brinch
FORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.

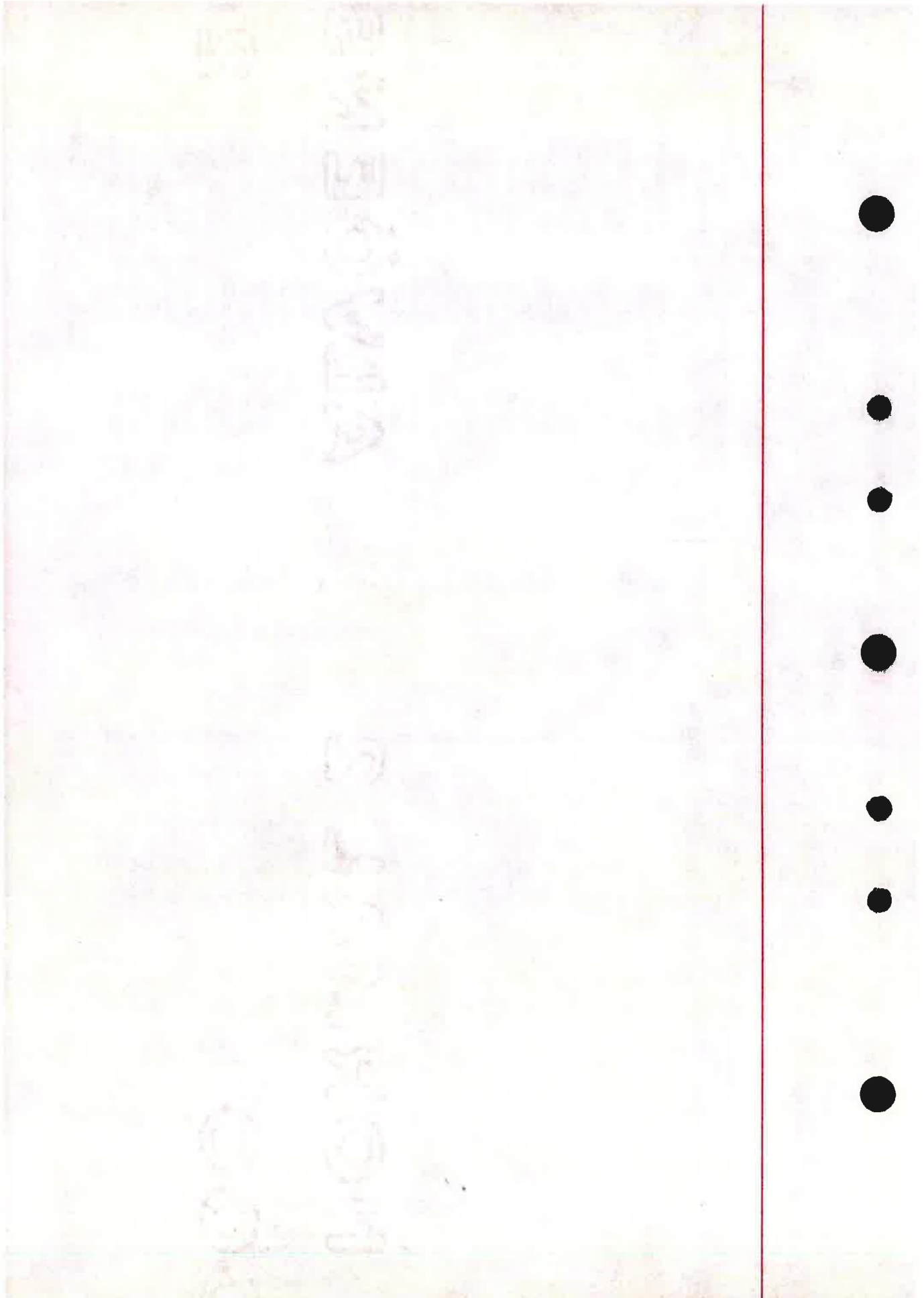


Side 2

Fordelingsliste. Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum

Seksjon	Bygning	Lokale/leilighet	Etasje	Bruttoareal m ²	Biloppst.pl.	Bod	Sameiebrøk
1	32	32-11	1	176	32-11	32-11	176/31.408
2	32	32-21	2	176	32-21	32-21	176/31.408
3	32	32-31	3	176	32-31	32-31	176/31.408
4	32	32-22	2	111	32-22	32-22	111/31.408
5	32	32-32	3	111	32-32	32-32	111/31.408
6	32	32-13	1	176	32-13	32-13	176/31.408
7	32	32-23	2	176	32-23	32-23	176/31.408
8	32	32-33	3	176	32-33	32-33	176/31.408
9	34	34-11	1	176	34-11	34-11	176/31.408
10	34	34-21	2	176	34-21	34-21	176/31.408
11	34	34-31	3	176	34-31	34-31	176/31.408
12	34	34-22	2	111	34-22	34-22	111/31.408
13	34	34-32	3	111	34-32	34-32	111/31.408
14	34	34-13	1	176	34-13	34-13	176/31.408
15	34	34-23	2	176	34-23	34-23	176/31.408
16	34	34-33	3	176	34-33	34-33	176/31.408
17	30	30-11	1	155	30-11	30-11	155/31.408
18	30	30-12	1	109	30-12	30-12	109/31.408
19	30	30-13	1	181	30-13	30-13	181/31.408
20	30	30-21	2	185	30-21	30-21	185/31.408
21	30	30-22	2	109	30-22	30-22	109/31.408
22	30	30-23	2	207	30-23	30-23	207/31.408
23	30	30-31	3	185	30-31	30-31	185/31.408
24	30	30-32	3	109	30-32	30-32	109/31.408
25	30	30-33	3	207	30-33	30-33	207/31.408
26	30	30-41	4	202	30-41	30-41	202/31.408
27	30	30-42	4	109	30-42	30-42	109/31.408
28	28	28-11	1	175	28-11	28-11	175/31.408
29	28	28-12	1	106	28-12	28-12	106/31.408
30	28	28-13	1	153	28-13	28-13	153/31.408


 TORVALD H. HØIVANG



Side 3

Fordelingsliste. Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum

Seksjon	Bygning	Lokale/leilighet	Etasje	Bruttoareal m ²	Biloppst.pl.	Bod	Sameiebrøk
31	28	28-21	2	199	28-21	28-21	199/31.408
32	28	28-22	2	106	28-22	28-22	106/31.408
33	28	28-23	2	178	28-23	28-23	178/31.408
34	28	28-31	3	199	28-31	28-31	199/31.408
35	28	28-32	3	106	28-32	28-32	106/31.408
36	28	28-33	3	178	28-33	28-33	178/31.408
37	28	28-41	4	199	28-41	28-41	199/31.408
38	28	28-42	4	106	28-42	28-42	106/31.408
39	28	28-43	4	178	28-43	28-43	178/31.408
40	28	28-53	5	332	28-53	28-53	332/31.408
41	26	26-11	1	178	26-11	26-11	178/31.408
42	26	26-12	1	107	26-12	26-12	107/31.408
43	26	26-13	1	168	26-13	26-13	168/31.408
44	26	26-21	2	202	26-21	26-21	202/31.408
45	26	26-22	2	107	26-22	26-22	107/31.408
46	26	26-23	2	194	26-23	26-23	194/31.408
47	26	26-31	3	202	26-31	26-31	202/31.408
48	26	26-32	3	107	26-32	26-32	107/31.408
49	26	26-33	3	194	26-33	26-33	194/31.408
50	26	26-42	4	268	26-42	26-42	268/31.408
51	26	26-43	4	194	26-43	26-43	194/31.408
52	24	24-11	1	171	24-11	24-11	171/31.408
53	24	24-12	1	160	24-12	24-12	160/31.408
54	24	24-21	2	185	24-21	24-21	185/31.408
55	24	24-22	2	184	24-22	24-22	184/31.408
56	24	24-31	3	185	24-31	24-31	185/31.408
57	24	24-32	3	184	24-32	24-32	184/31.408
58	24	24-41	4	185	24-41	24-41	185/31.408
59	24	24-42	4	184	24-42	24-42	184/31.408
60	22	22-11	1	171	22-11	22-11	171/31.408

Torvald H. Brinch
 TORVALD H. BRINCH
 ADVOKAT
 H.N.A.
Advokat

Fordelingsliste. Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum

Seksjon	Bygning	Lokale/leilighet	Etasje	Bruttoareal m ²	Biloppst.pl.	Bod	Sameiebrøk
61	22	22-12	1	160	22-12	22-12	160/31.408
62	22	22-21	2	185	22-21	22-21	185/31.408
63	22	22-22	2	184	22-22	22-22	184/31.408
64	22	22-31	3	185	22-31	22-31	185/31.408
65	22	22-32	3	184	22-32	22-32	184/31.408
66	22	22-41	4	185	22-41	22-41	185/31.408
67	22	22-42	4	184	22-42	22-42	184/31.408
68	20	20-11	1	171	20-11	20-11	171/31.408
69	20	20-12	1	160	20-12	20-12	151/31.408
70	20	20-21	2	185	20-21	20-21	185/31.408
71	20	20-22	2	184	20-22	20-22	184/31.408
72	20	20-31	3	185	20-31	20-31	185/31.408
73	20	20-32	3	184	20-32	20-32	184/31.408
74	18	18-11	1	171	18-11	18-11	171/31.408
75	18	18-12	1	160	18-12	18-12	160/31.408
76	18	18-21	2	185	18-21	18-21	185/31.408
77	18	18-22	2	184	18-22	18-22	184/31.408
78	18	18-31	3	185	18-31	18-31	185/31.408
79	18	18-32	3	184	18-32	18-32	184/31.408
80	18	18-41	4	185	18-41	18-41	185/31.408
81	18	18-42	4	184	18-42	18-42	184/31.408
82	16	16-11	1	171	16-11	16-11	171/31.408
83	16	16-12	1	160	16-12	16-12	160/31.408
84	16	16-21	2	185	16-21	16-21	185/31.408
85	16	16-22	2	184	16-22	16-22	184/31.408
86	16	16-31	3	185	16-31	16-31	185/31.408
87	16	16-32	3	184	16-32	16-32	184/31.408
88	23	23-01	Kjeller	213	23-01	23-01	213/31.408
89	23	23-02	Kjeller	170	23-02	23-02	170/31.408
90	23	23-03	Kjeller	170	23-03	23-03	170/31.408

Redd gjeld
 OSVALD H. BRONCK
 ADVOKAT
Osvald H. Bronck

Fordelingsliste. Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum

Seksjon	Bygning	Lokale/leilighet	Etasje	Bruttoareal m ²	Biloppst.pl.	Bod	Sameiebrøk
91	23	23-04	Kjeller	213	23-04	23-04	213/31.408
92	23	23-11	1	205	23-11	23-11	205/31.408
93	23	23-12	1	160	23-12	23-12	160/31.408
94	23	23-13	1	160	23-13	23-13	160/31.408
95	23	23-14	1	205	23-14	23-14	205/31.408
96	23	23-21	2	182	23-21	23-21	182/31.408
97	23	23-22	2	142	23-22	23-22	142/31.408
98	23	23-23	2	142	23-23	23-23	142/31.408
99	23	23-24	2	182	23-24	23-24	182/31.408
100	23	23-31	3	224	23-31	23-31	224/31.408
101	23	23-32	3	160	23-32	23-32	160/31.408
102	23	23-33	3	160	23-33	23-33	160/31.408
103	23	23-34	3	224	23-34	23-34	224/31.408
104	23	23-41	4	223	23-41	23-41	223/31.408
105	23	23-42	4	160	23-42	23-42	160/31.408
106	23	23-43	4	160	23-43	23-43	160/31.408
107	23	23-44	4	223	23-44	23-44	223/31.408
108	23	23-51	5	202	23-51	23-51	202/31.408
109	23	23-52	5	142	23-52	23-52	142/31.408
110	23	23-53	5	142	23-53	23-53	142/31.408
111	23	23-54	5	202	23-54	23-54	202/31.408
112	7	7-01	Kjeller	213	7-01	7-01	213/31.408
113	7	7-02	Kjeller	170	7-02	7-02	170/31.408
114	7	7-03	Kjeller	213	7-03	7-03	213/31.408
115	7	7-11	1	205	7-11	7-11	205/31.408
116	7	7-12	1	160	7-12	7-12	160/31.408
117	7	7-13	1	160	7-13	7-13	160/31.408
118	7	7-14	1	205	7-14	7-14	205/31.408
119	7	7-21	2	182	7-21	7-21	182/31.408
120	7	7-22	2	142	7-22	7-22	142/31.408
121	7	7-23	2	142	7-23	7-23	142/31.408
122	7	7-24	2	182	7-24	7-24	182/31.408
123	7	7-31	3	224	7-31	7-31	224/31.408
124	7	7-32	3	160	7-32	7-32	160/31.408
125	7	7-33	3	160	7-33	7-33	160/31.408

Torvald H. Brinch
TORVALD H. BRINCH
Kartverket

Fordelingsliste. Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum

Seksjon	Bygning	Lokale/leilighet	Etasje	Bruttoareal m ²	Biloppst.pl.	Bod	Sameiebrøk
126	7	7-34	3	224	7-34	7-34	224/31.408
127	7	7-41	4	223	7-41	7-41	223/31.408
128	7	7-42	4	160	7-42	7-42	160/31.408
129	7	7-43	4	160	7-43	7-43	160/31.408
130	7	7-44	4	223	7-44	7-44	223/31.408
131	7	7-51	5	202	7-51	7-51	202/31.408
132	7	7-52	5	142	7-52	7-52	142/31.408
133	7	7-53	5	142	7-53	7-53	142/31.408
134	7	7-54	5	202	7-54	7-54	202/31.408
135	U	U-101	1.u.etg.	378	U-101	U-101	378/31.408
136	U	U-102	1.u.etg.	120	U-102	U-102	120/31.408
137	U	U-103	1.u.etg.	733	U-103	U-103	733/31.408
138	U	U-104	1.u.etg.	146	U-104	U-104	146/31.408
139	U	U-105	1.u.etg.	385	U-105	U-105	385/31.408
140	U	U-106	1.u.etg.	210	U-106	U-106	210/31.408
141	U	U-107	1.u.etg.	262	U-107	U-107	262/31.408
142	U	U-108	1.u.etg.	247	U-108	U-108	247/31.408
143	U	U-109	1.u.etg.	357	U-109	U-109	357/31.408
144	U	U-110	1.u.etg.	217	U-110	U-110	217/31.408
145	U	U-201	2.u.etg.	643	U-201	U-201	643/31.408
146	U	U-202	2.u.etg.	2022	U-202	U-202	2022/31.408
147	U	U-203	2.u.etg.	275	U-202	U-202	275/31.408
148	U	U-204	2.u.etg.	210	U-202	U-202	210/31.408
149	U	U-205	2.u.etg.	262	U-205	U-205	262/31.408
150	U	U-206	2.u.etg.	298	U-206	U-206	298/31.408
151	U	U-207	2.u.etg.	357	U-207	U-207	357/31.408
152	U	U-208	2.u.etg.	217	U-208	U-208	217/31.408
153	U	U-301	3.u.etg.	236	U-301	U-301	236/31.408
154	U	U-302	3.u.etg.	369	U-302	U-302	369/31.408
				<u>31.408</u>			<u>31.408/31.408</u>

[Handwritten signature]
 TORVALD H. BRINCK
 ADVOKAT
[Handwritten signature]

Side 7

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Bærum, den 4. oktober 1982

Hans F. Cypriansen

~~For Andenes AS~~ Hans Fredrik Cypriansen

Jens Lange Lyche

Jens Lange Lyche

Maren Louise Holtermann

Maren Louise Holtermann

FINSTADGÅRDEN A/S

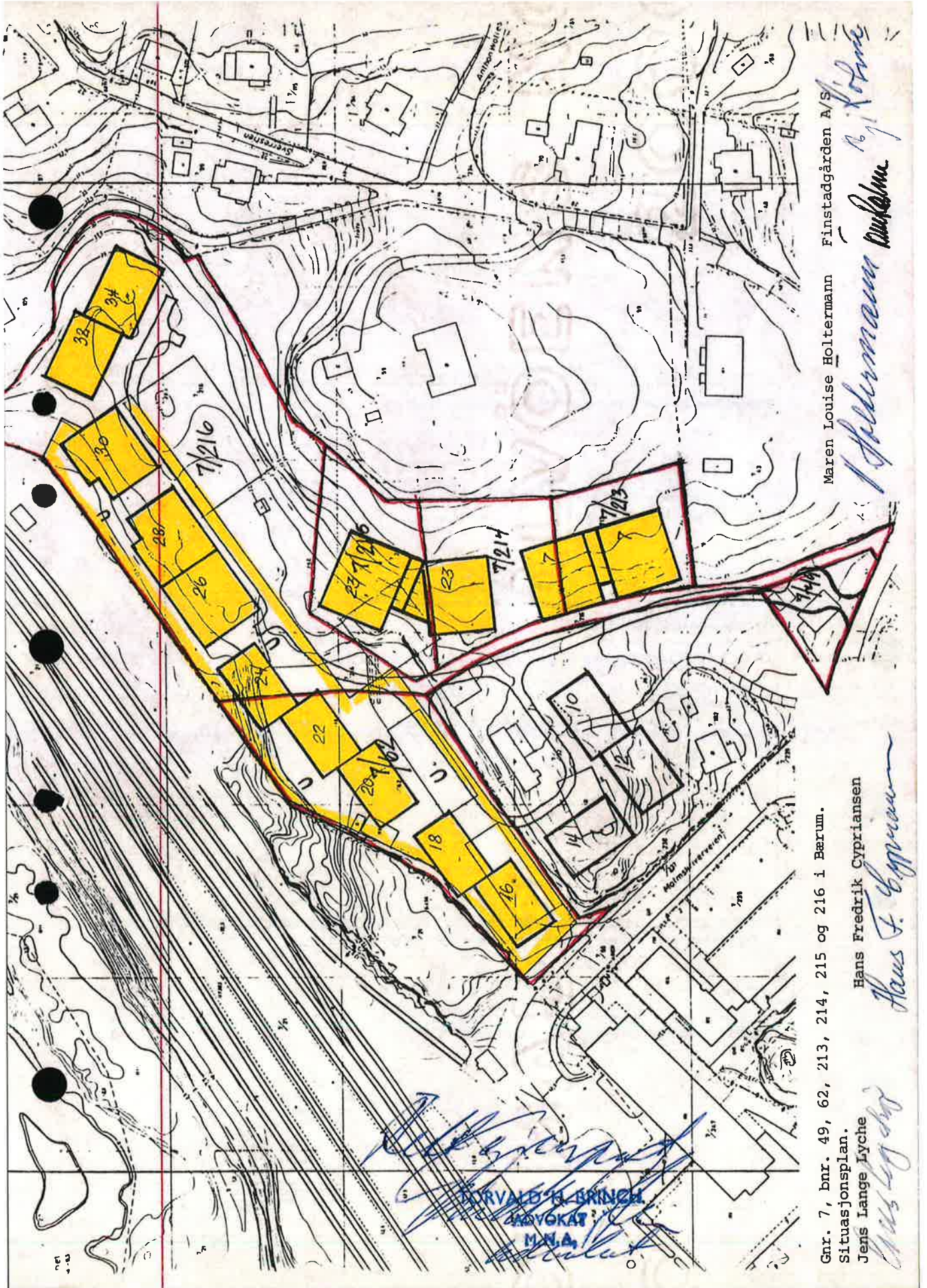
Tom Kølme *Tom Kølme*

Finstadgården A/S

Jeg bekrefter herved at ovenstående oppdelingsbegjæring er undertegnet i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Torvald H. Brinch
Torvald H. Brinch
advokat

Torvald H. Brinch
TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.



Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S
Maren Louise Holtermann

Hans Fredrik Cypriansen
Hans F. Cypriansen

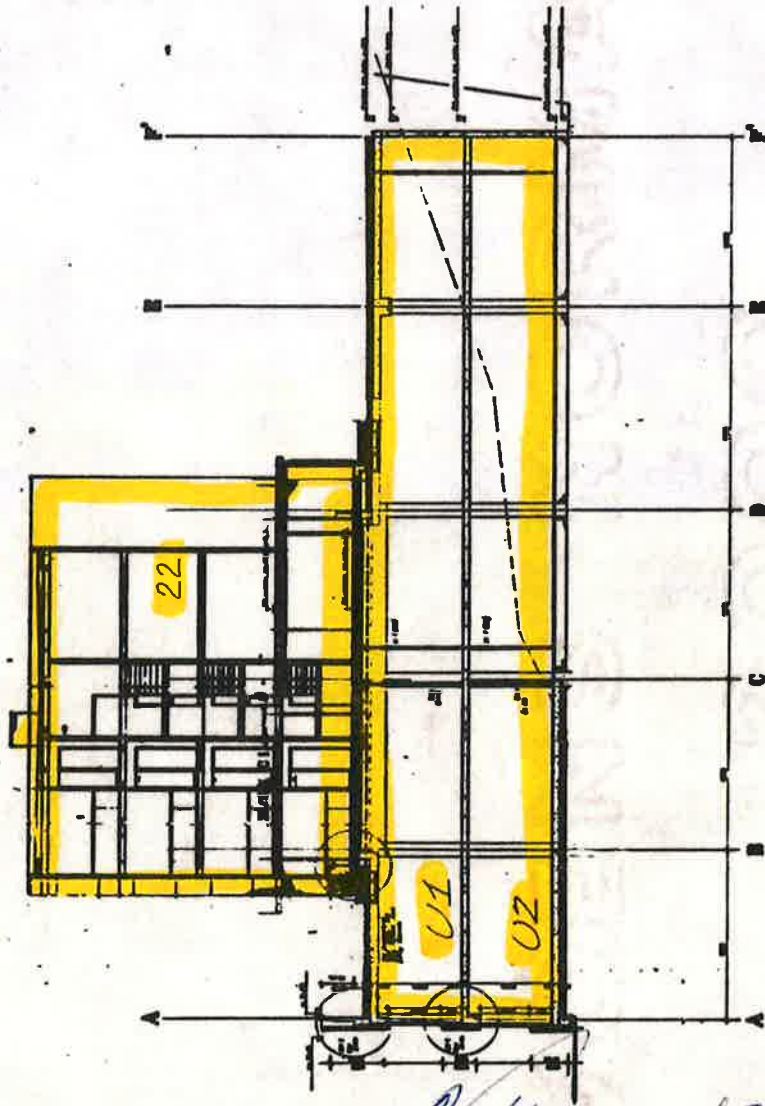
Jens Lange Lyche
Jens Lange Lyche

ORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.N.A.

Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum.

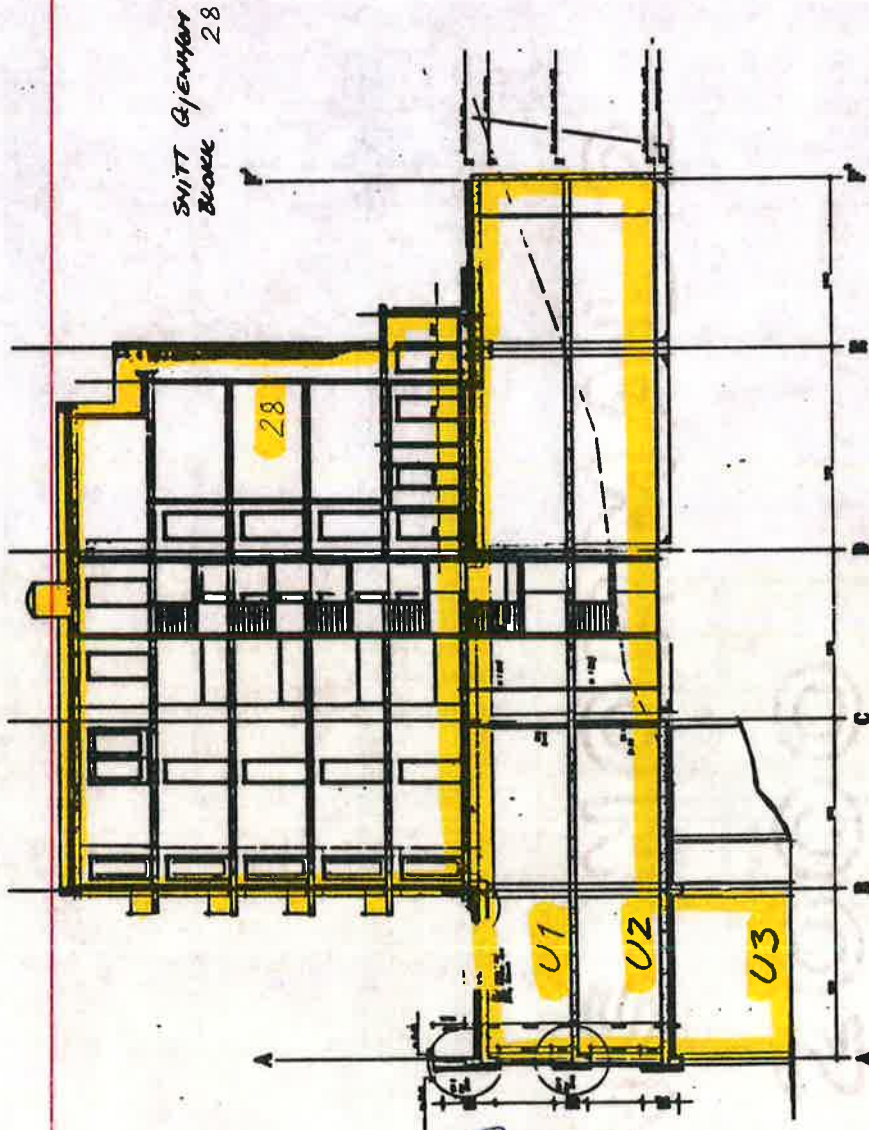
Situasjonsplan.

Jens Lange Lyche



Torvald H. Brinch
TORVALD H. BRINCH
KBYOKAR
M.N.A.

Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Snitt gjennom blokk 22 og underbygning.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S
M. S. Lyche *Hans F. Cyprianus* *Louise Holtermann* *Finstadgården*

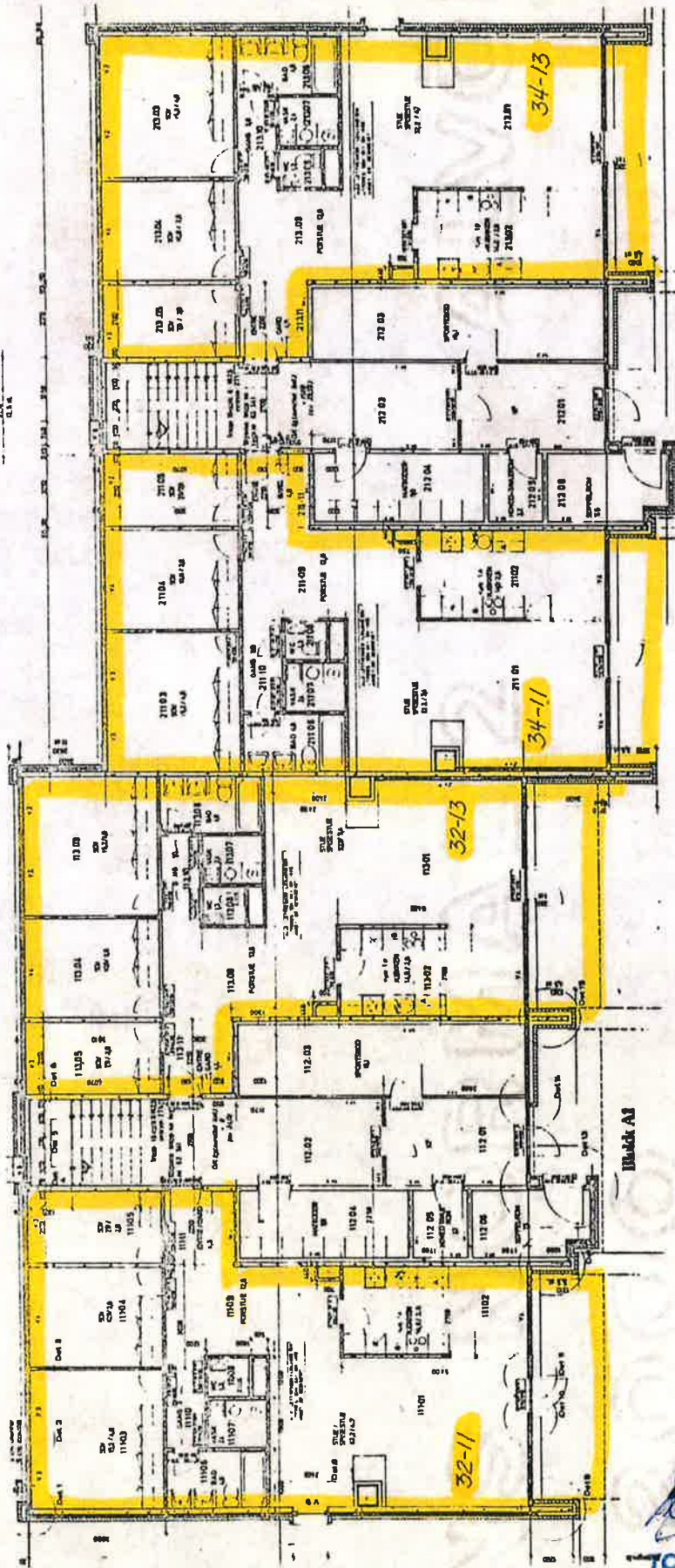


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Snitt gjennom blokk 28 og underbygning.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Jens Lange Lyche
Hans F. Cyprianus
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

Per Brinch
TORVALD H. BRINCH
KONSTRUKTØR
K.M.A.

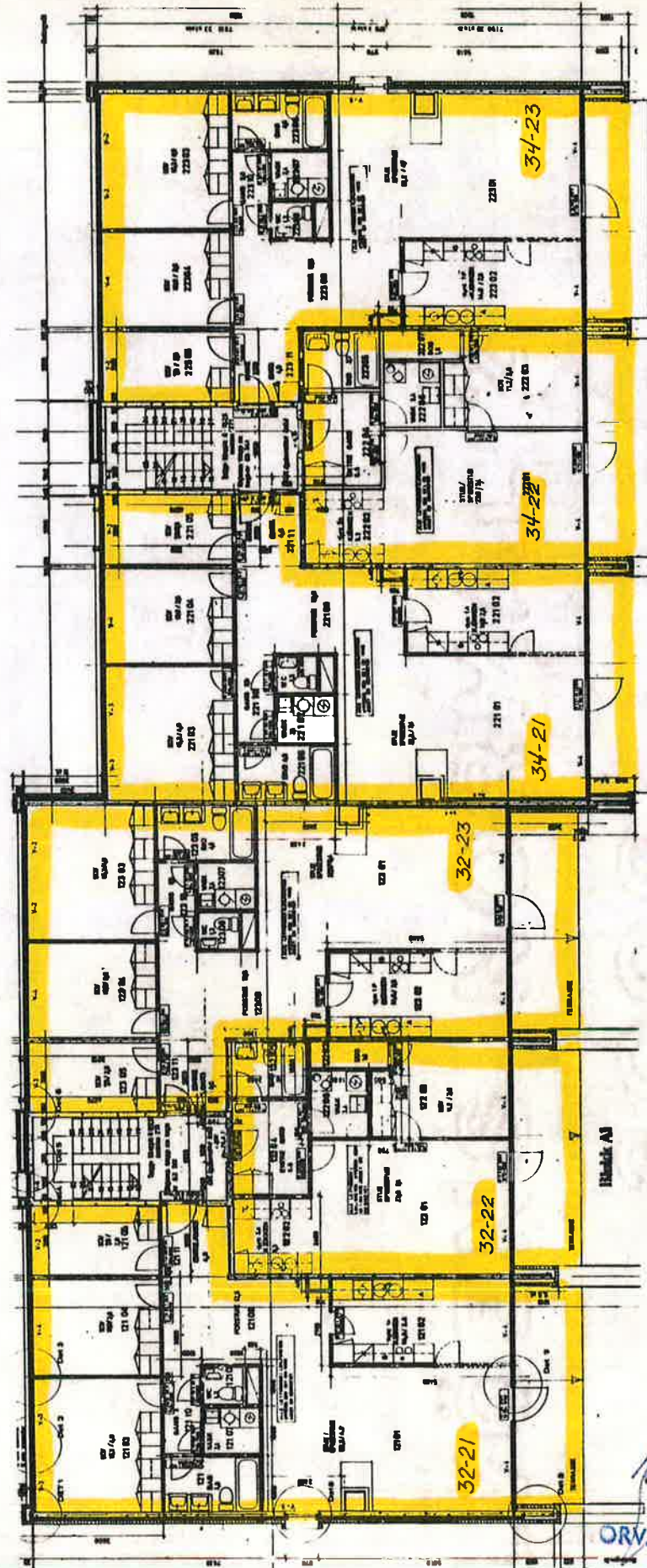
ALV



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 32 og 34.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Jens Lange Lyche
Hans F. Cypriansen
Maren Louise Holtermann

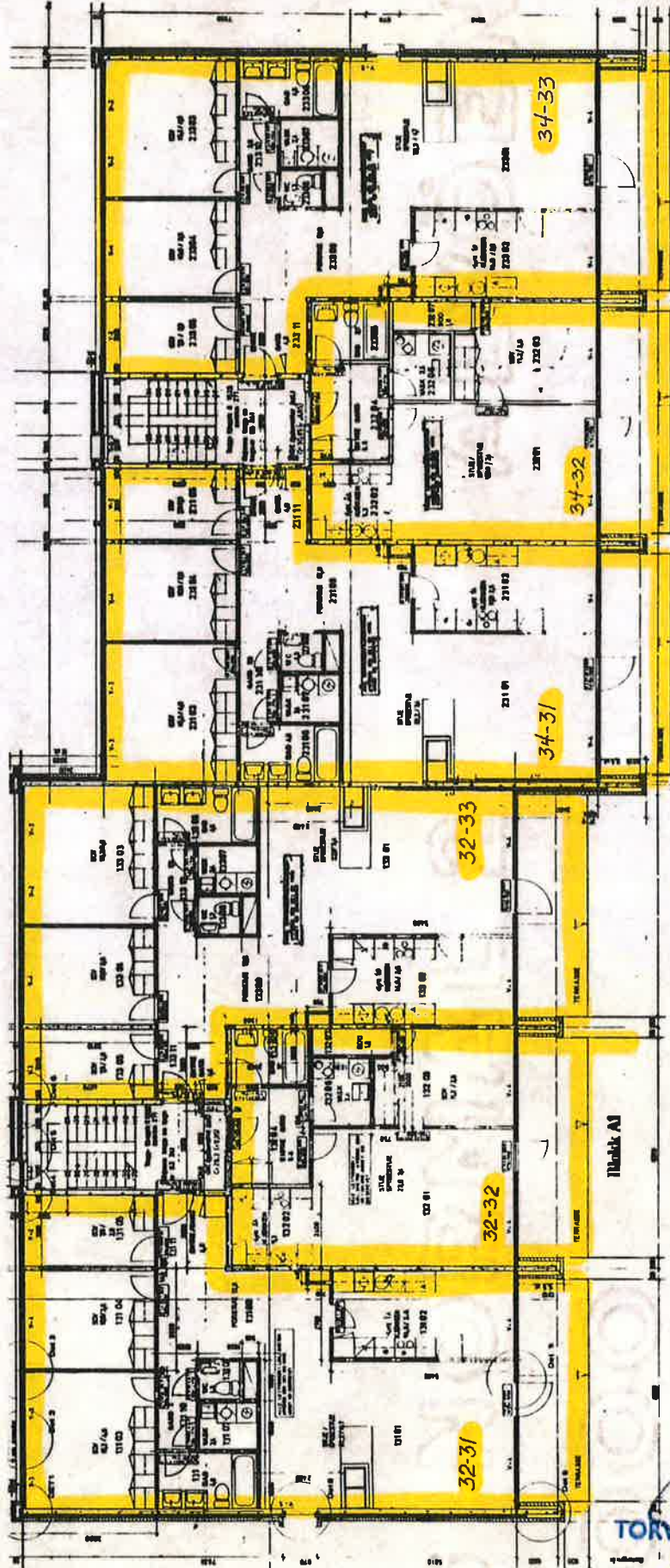
Torvald H. Brinck
TORVALD H. BRINCK
ARKITECT
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 2. etg. bygning 32 og 34
Jens Lange Lyche
Hans Fredrik Cypriansen
Maren Louise Holtermann

Jens Lange Lyche
Hans Fredrik Cypriansen
Maren Louise Holtermann

Per Gjøystad
ORVALD H. BRINCK
ADVOKAT
M.F.A.

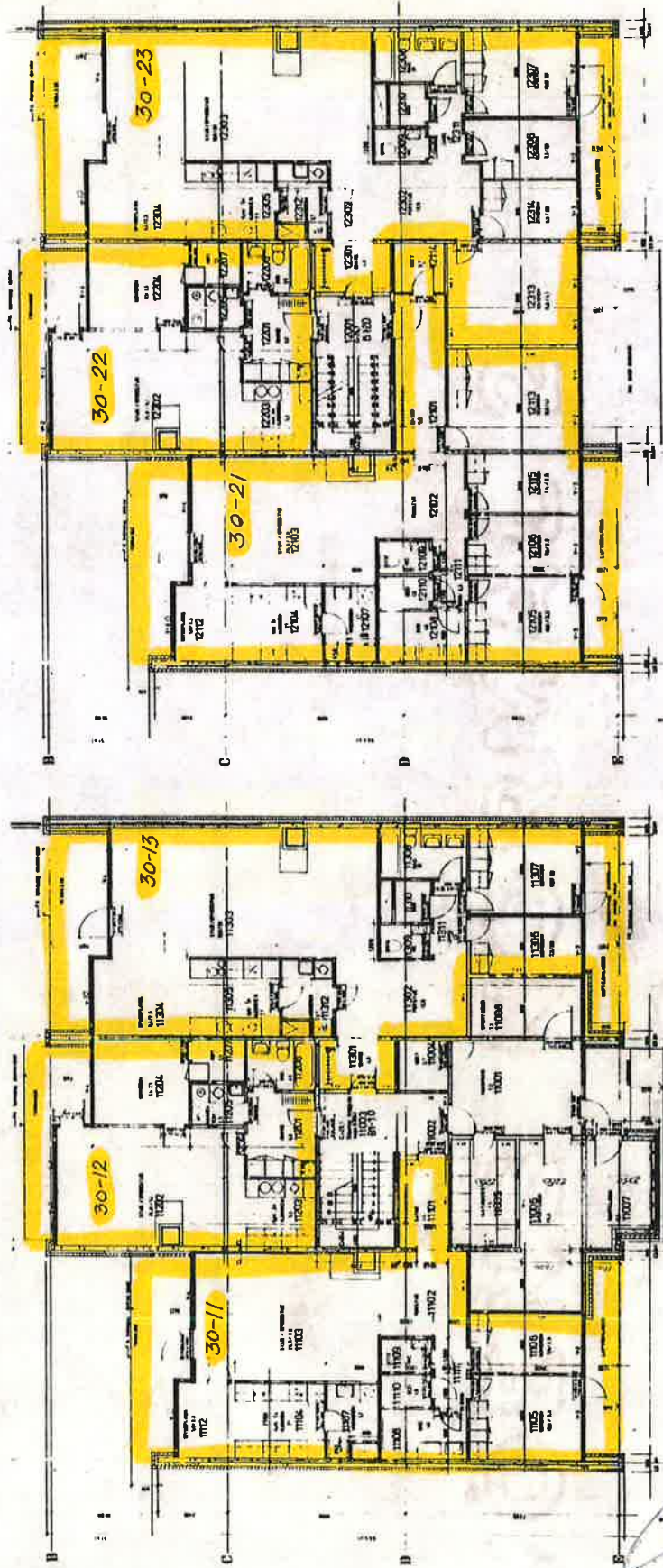


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum. Plantegning 3. etg. bygning 32 og 34.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Jens Lange Lyche
Laus F. Cypriansen
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

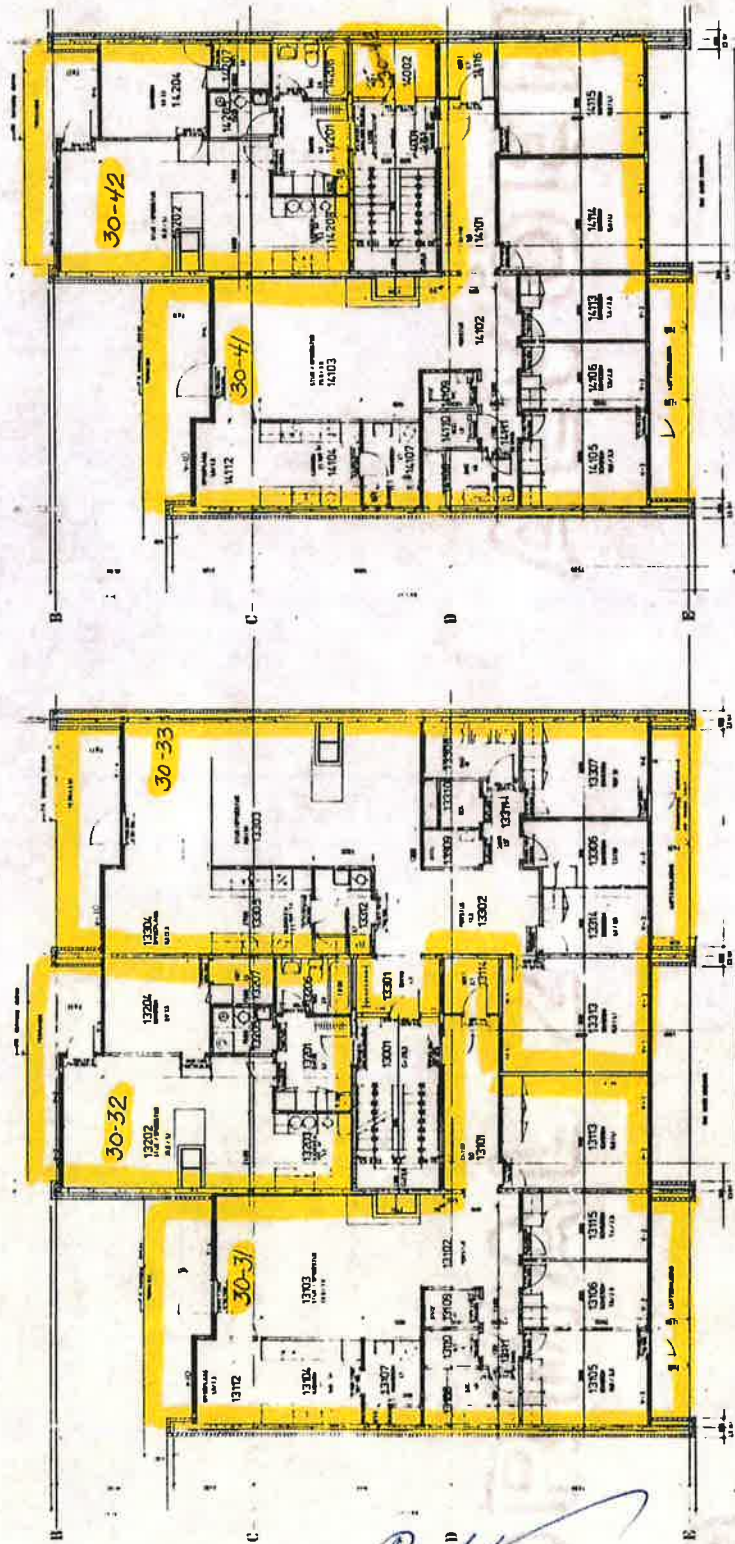
TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT
M.M.A.

Rekt. gjensynt
[Signature]



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. og 2. etg. bygning 30.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann
Husbyggingen Hans F. Kyprianus Holtermann

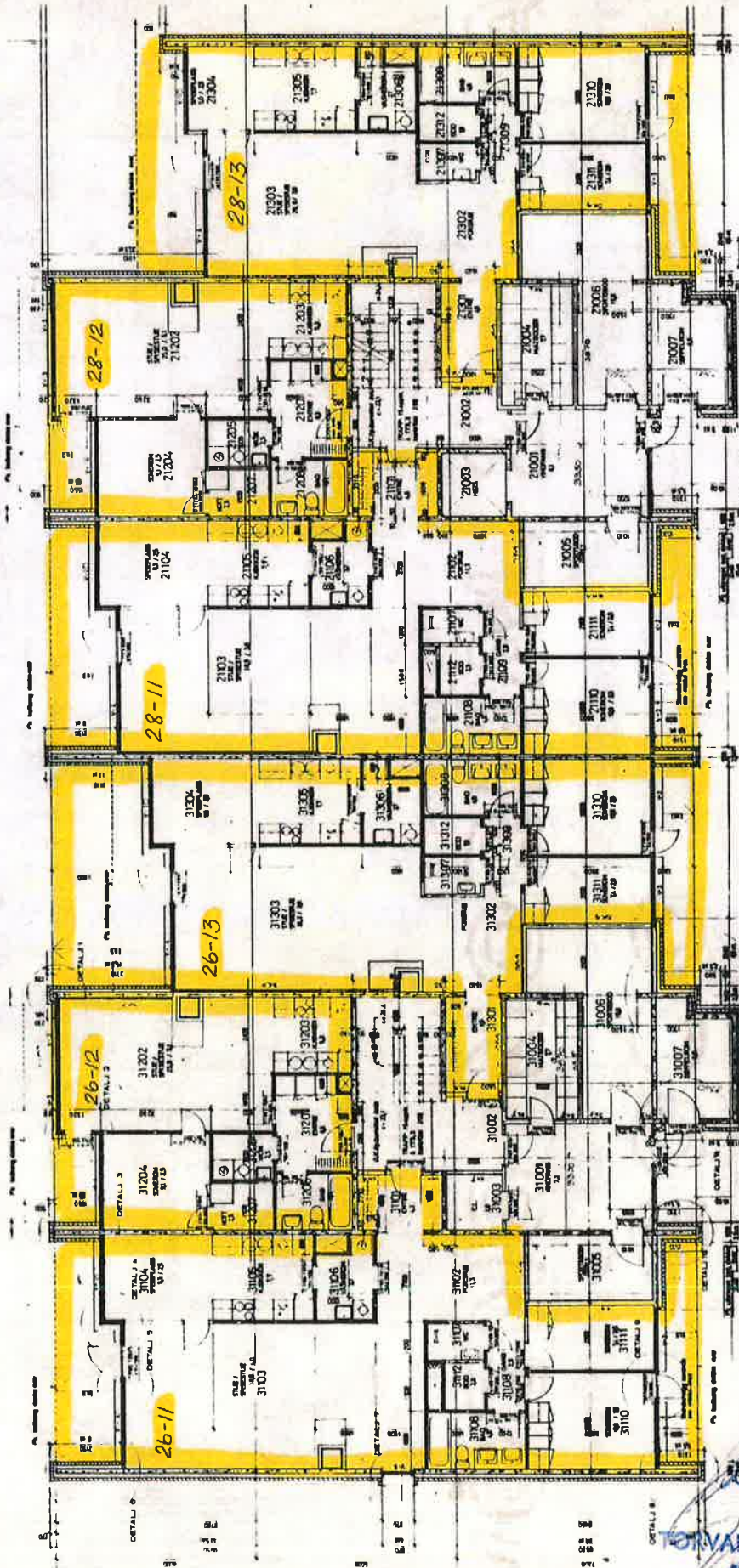
Torvald A. Brinch
TORVALD A. BRINCH
18. 2. 1902



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 3. og 4. etg. bygning 30.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

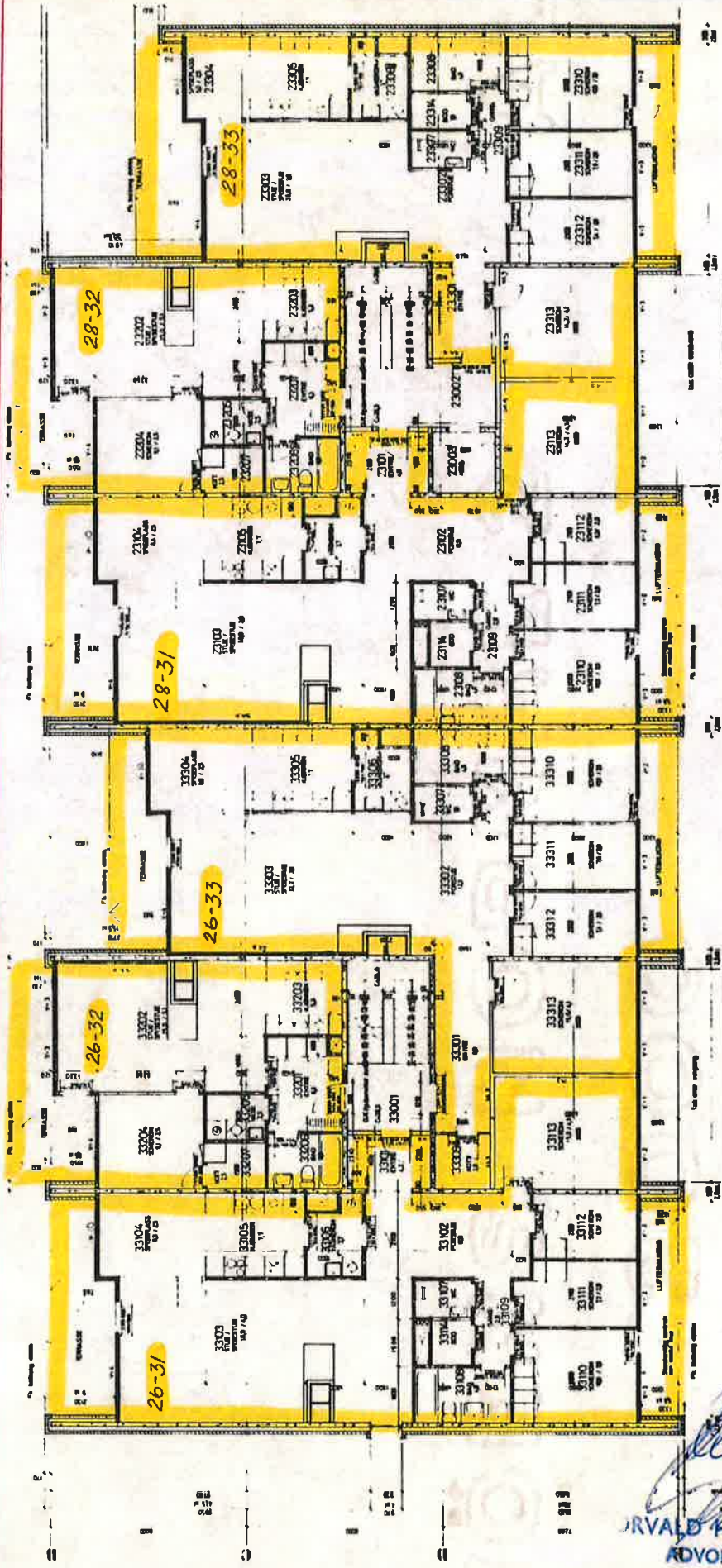
Ansøgende: Hans F. Cypriansen - Hoffsker mann Torstein Nylkøne

Torvald H. Brinch
TORVALD H. BRINCH
ADVOKAT



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 26 og 28.
Jens Lange Lyche
Hans Fredrik Cypriansen
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S
Tøy Røkke
Kåre F. Espersen
Lars Holtermann
Lars Holtermann

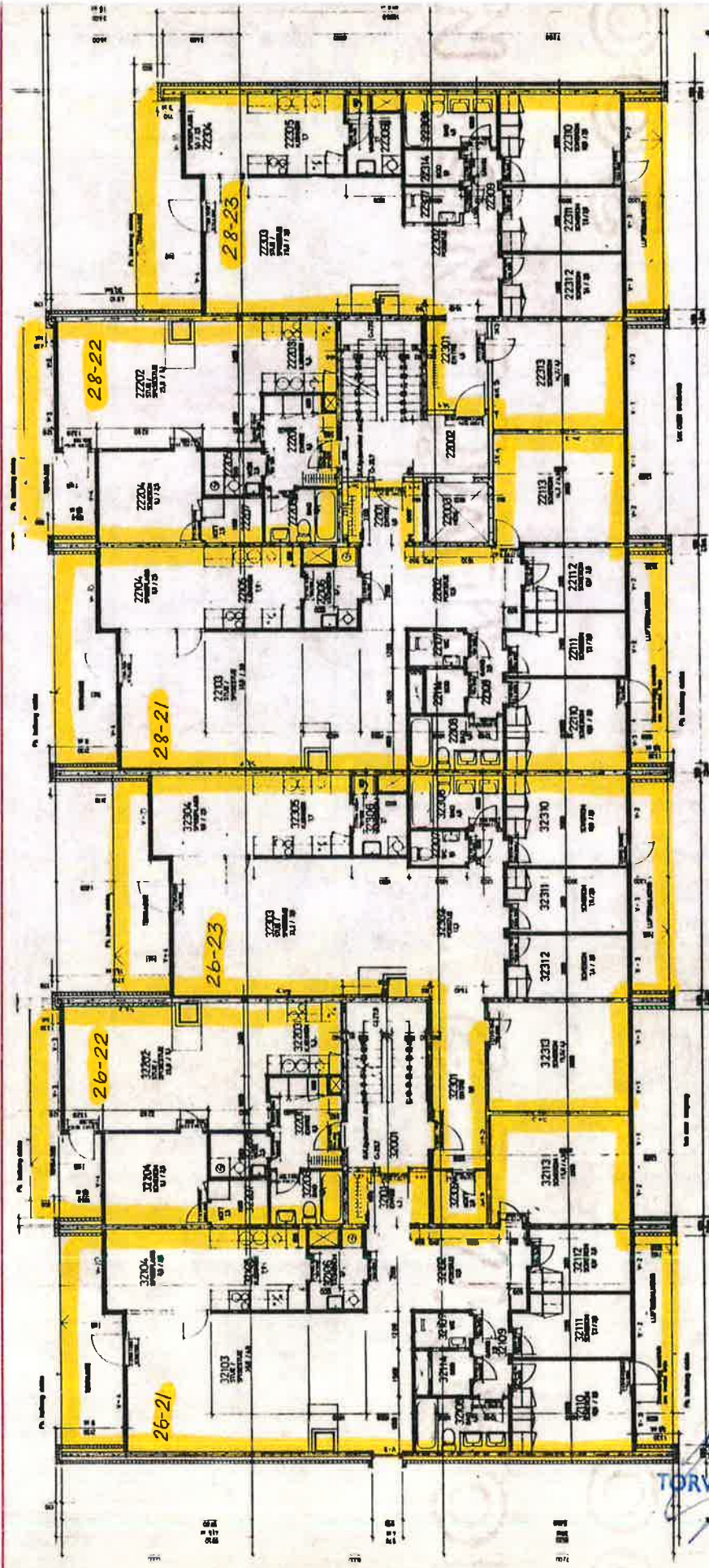
FORVALD H. BRUNN
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum. Plantegning 3. etg. bygning 26 og 28.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Hans Lange Lyche
Hans F. Cypriansen
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

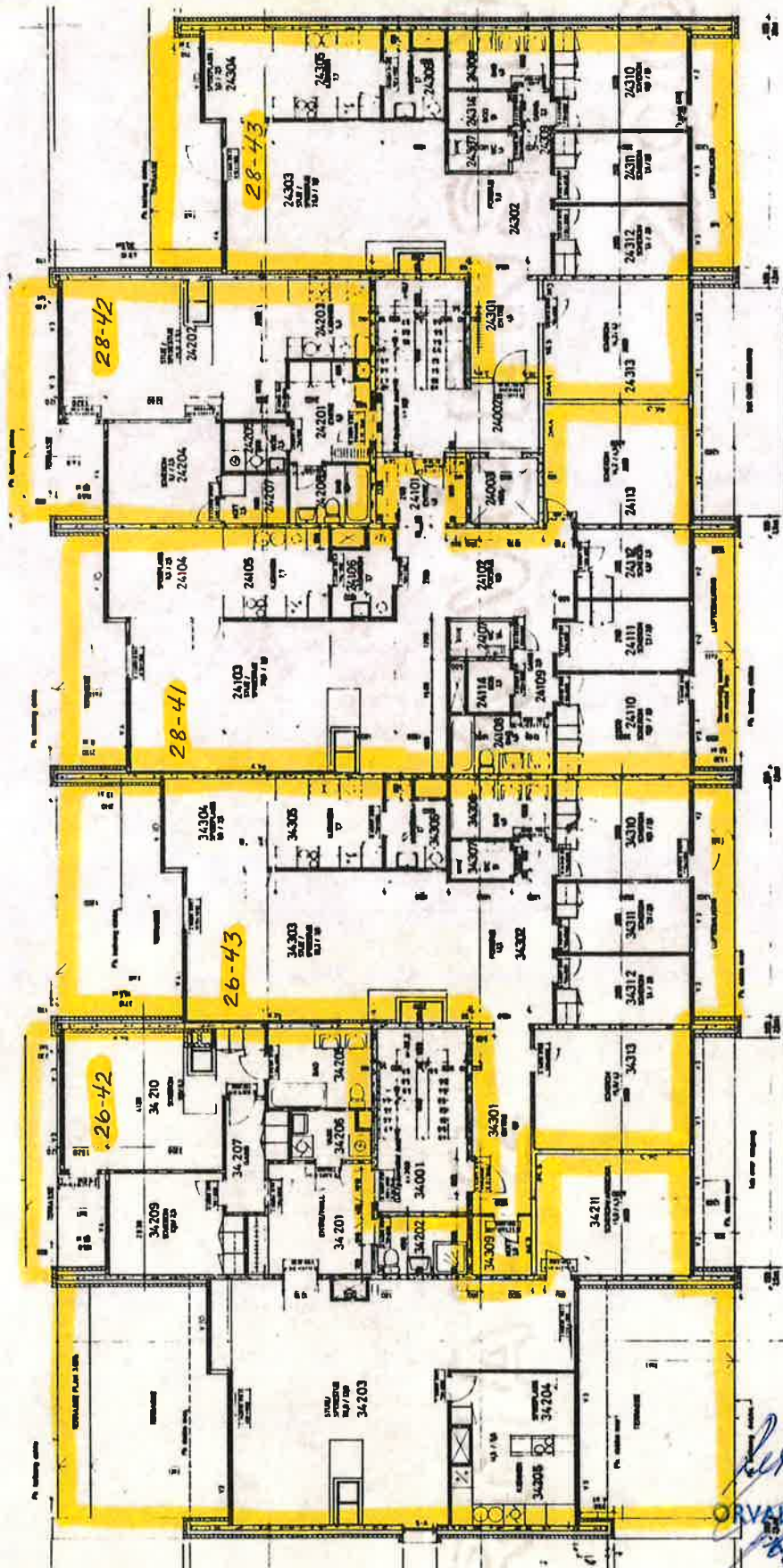
IRVALD H. BRINCK
ADVOKAT
M. N. A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 2. etg. bygning 26 og 28.
Jens Lange Lyche
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

Hans F. Cappriani
Tom John
Byggherre

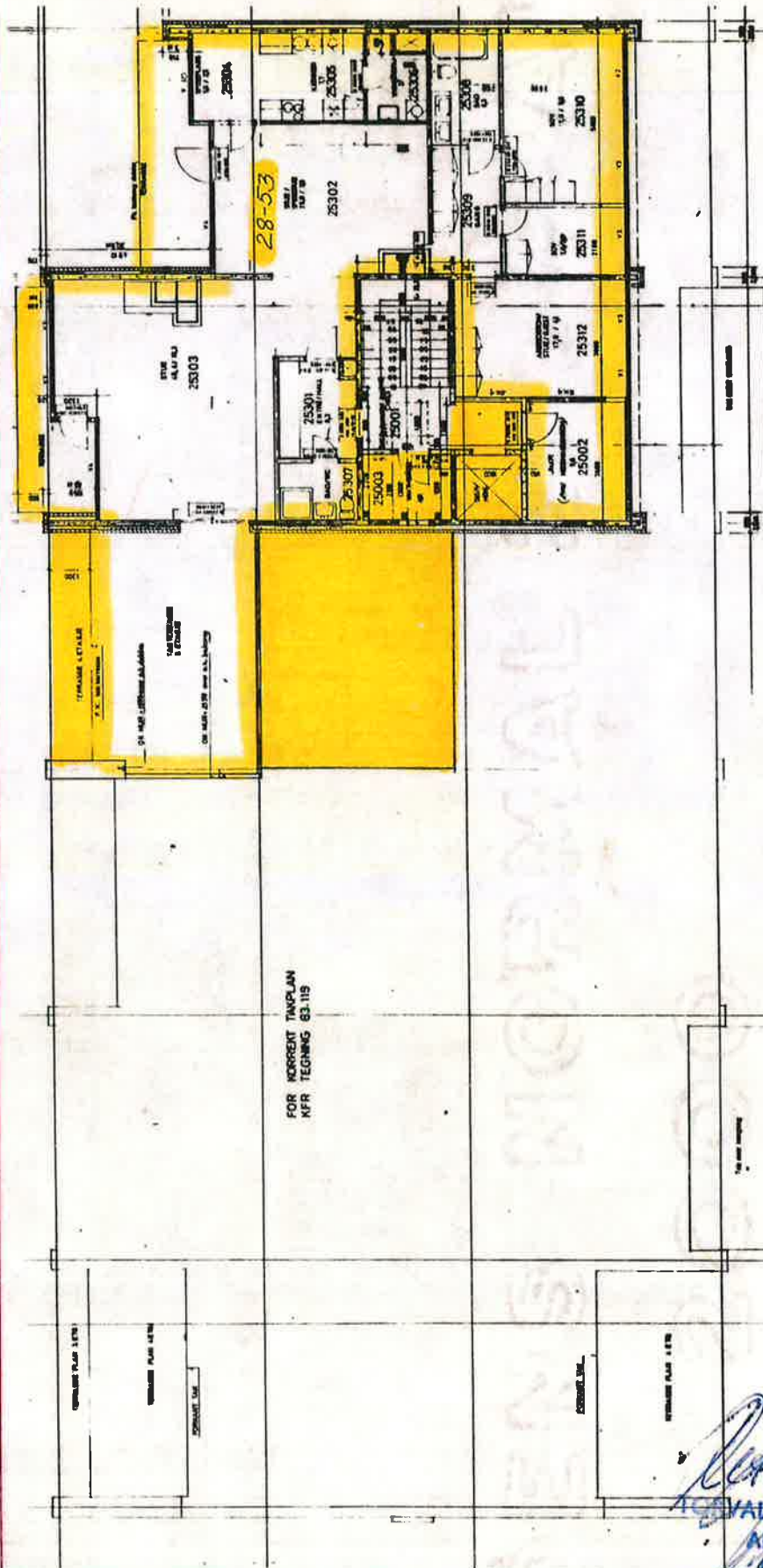
TORVALD
BYGGERE



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 4. etg. bygning 26 og 28.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Handwritten signatures and notes:
Hans F. Cyprianus
Hans F. Cyprianus
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

Handwritten signature:
ORVALD H. BRUNN
ADVOKAT
M. N. 1912

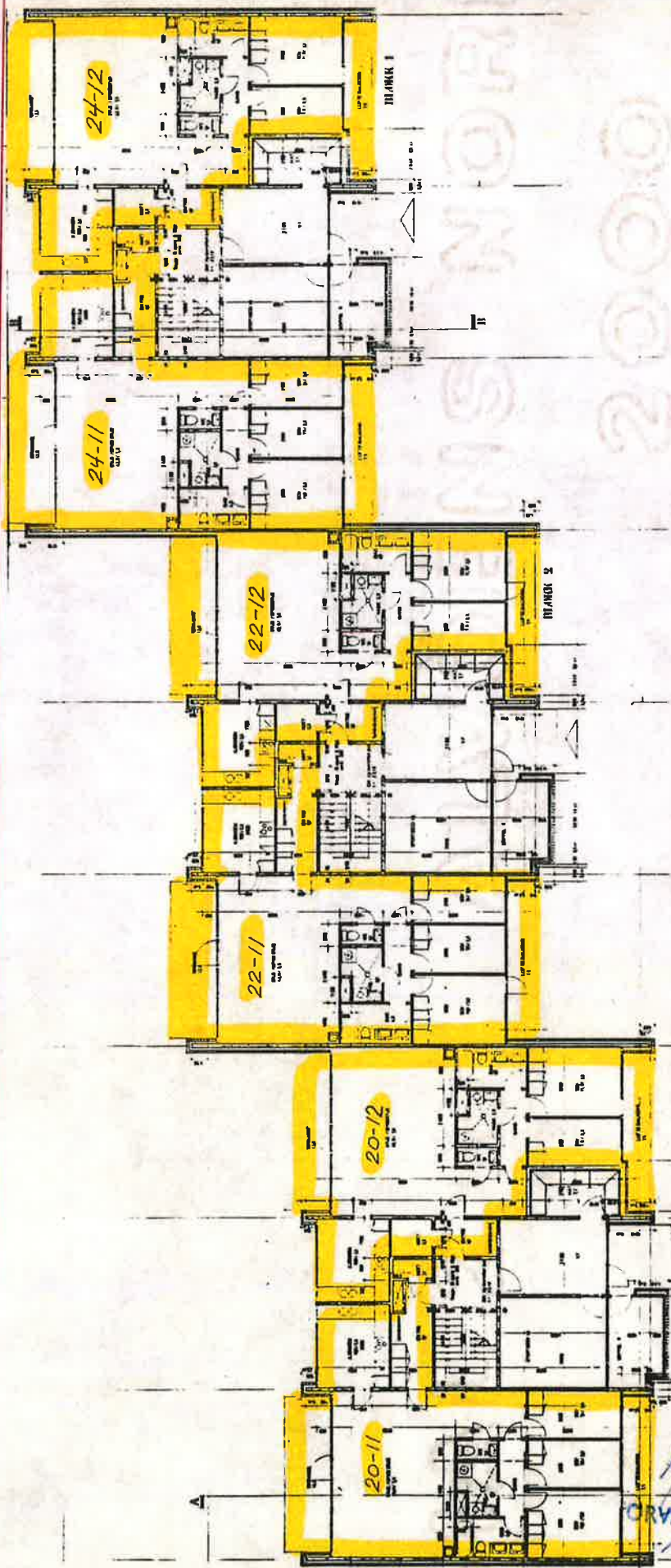


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum. Plantegning 5. etg. bygning 28.
 Jens Lange Lyche
 Hans Fredrik Cypriansen
 Maren Louise Holtermann
 Finstadgården A/S

Handwritten signature: Lars F. Espinass
 LARS F. ESPINASS
 ADVOKAT
 0450

Handwritten signature: Maren Louise Holtermann
 MAREN LOUISE HOLTERMANN

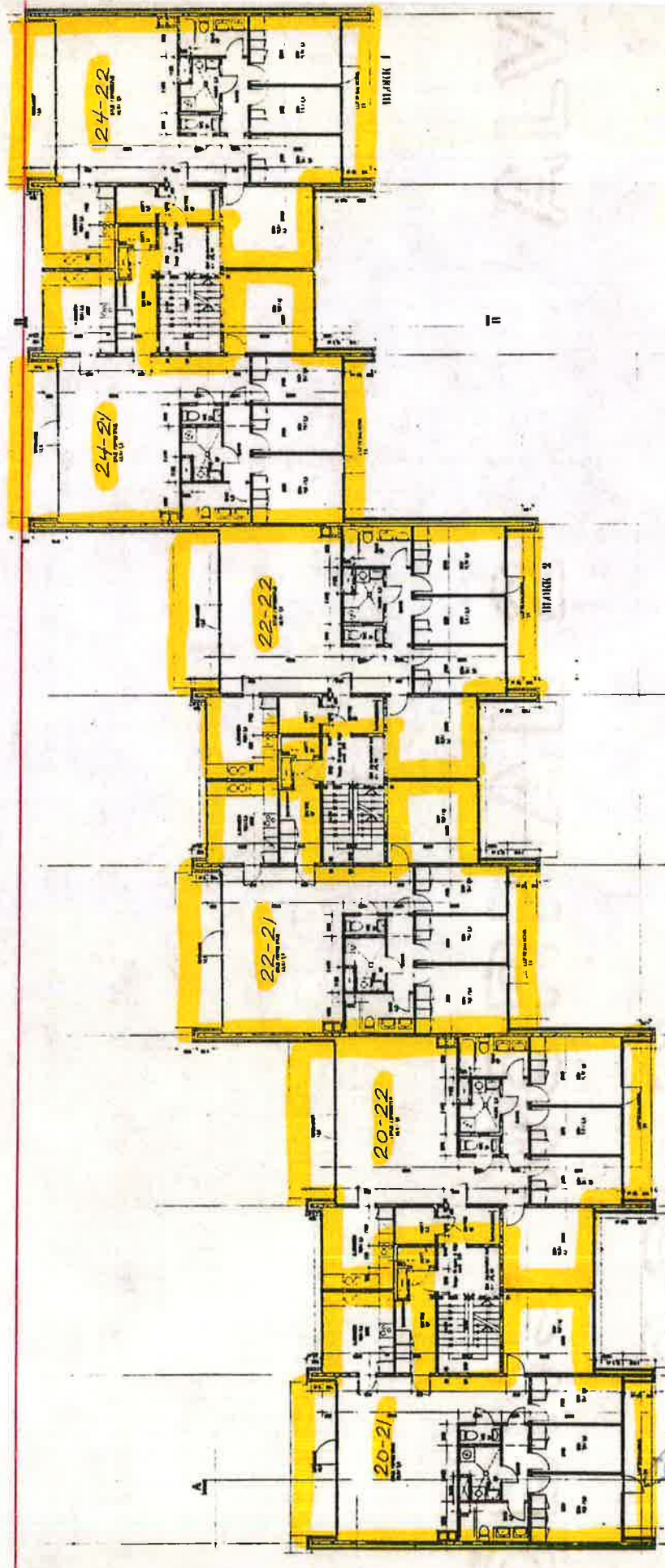
Handwritten signature: Jens Lange Lyche
 JENS LANGE LYCHE



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 20, 22 og 24.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

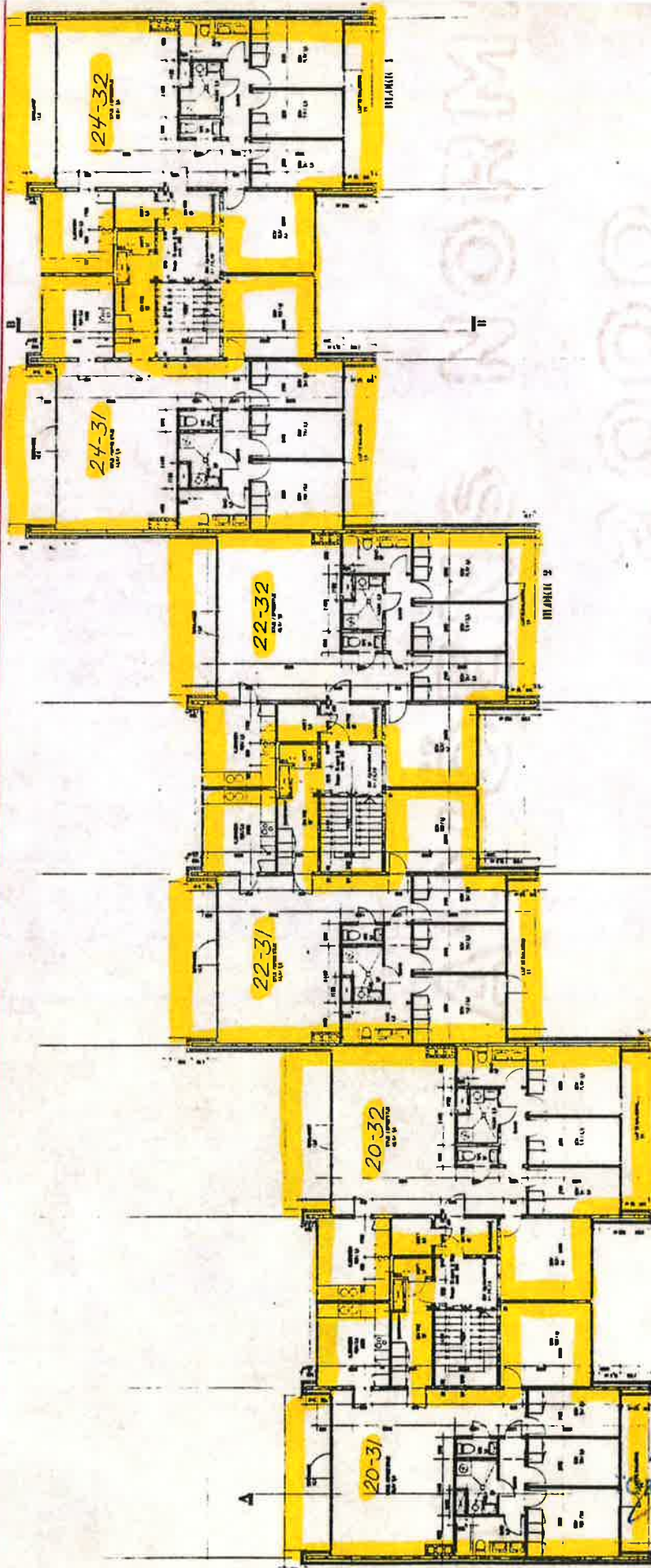
Handwritten signature: Hans F. Espinasse

Handwritten signature: Rolf J. Jørgensen
RYVALD H. BRUNN
ADVOKAT
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 2. etg. bygning 20, 22 og 24.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

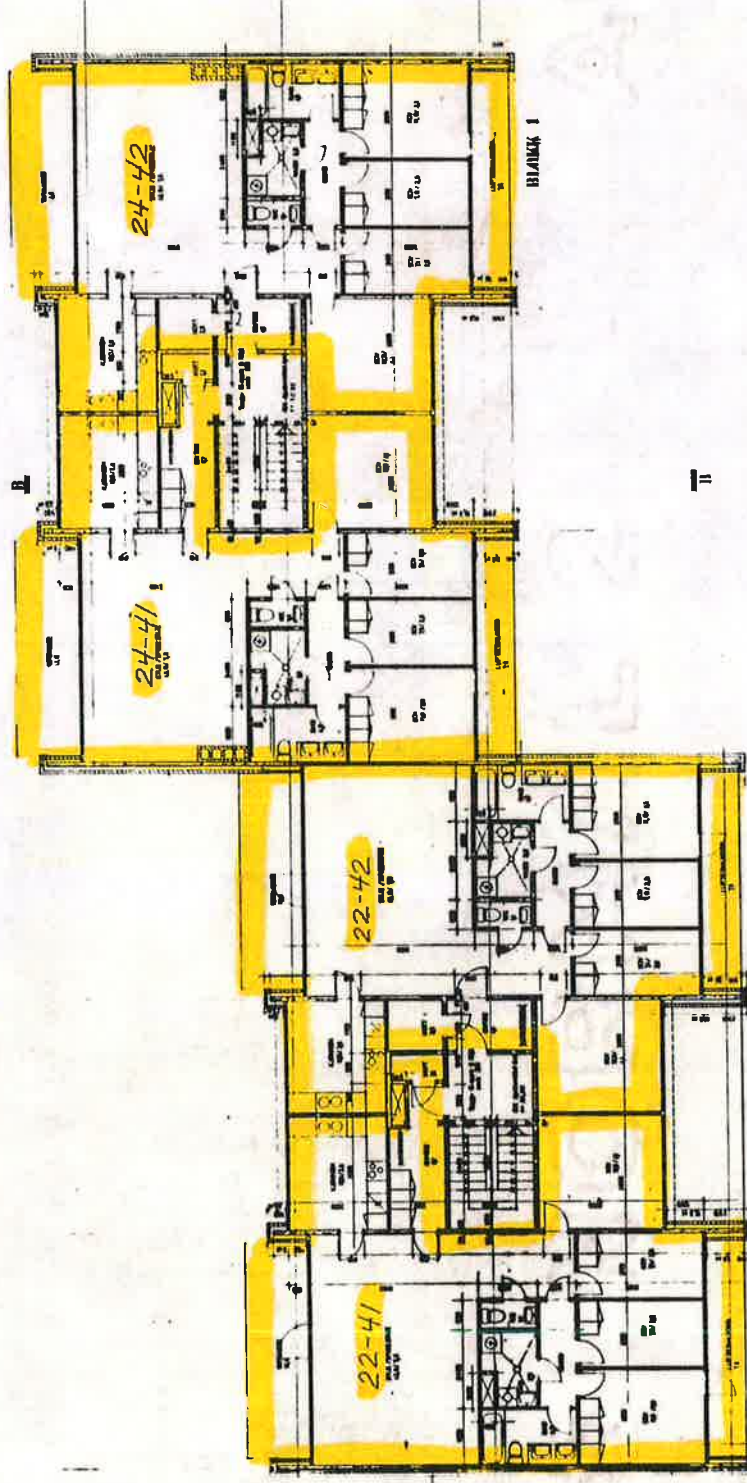
Handwritten signatures and notes:
- *20-21*
- *22-22*
- *24-21*
- *24-22*
- *DRYALD H. ...*
- *ADVOKAT*
- *M.N.A.*
- *Lars F. ...*
- *Taukelu*
- *ty. Kötne*



Gr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 1 Bærum. Plantegning 3. etg. bygning 20, 22 og 24.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Jens Lange Lyche *Hans F. Cypriansen* *Maren Louise Holtermann* *Tam Solm byrå*

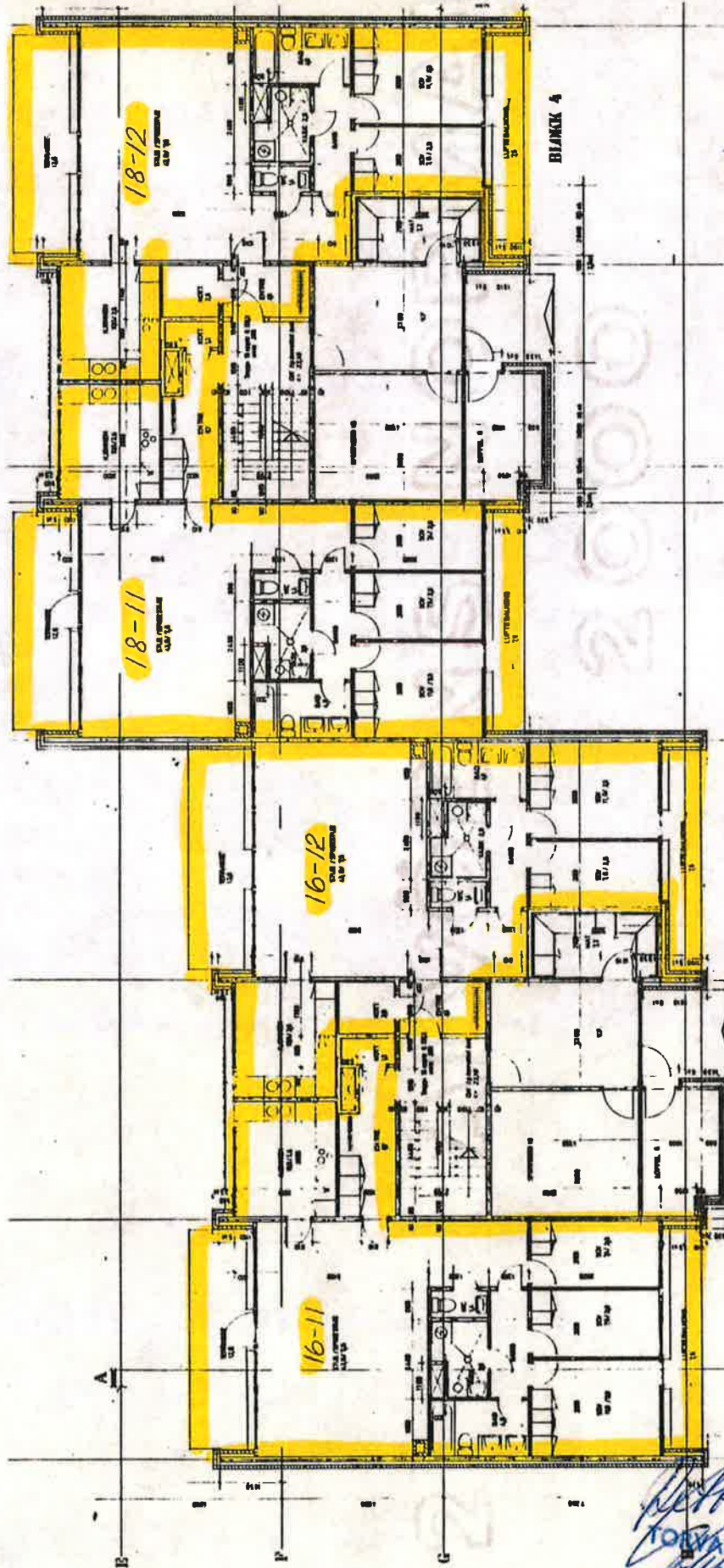
Rest gjengitt
AVAD. H. BRING
ADVOKAT
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 1 Bærum. Plantegning 4. etg. bygning 22 og 24. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Handwritten notes in blue ink:
Sjette bygning
Hans F. Cyprianus
V. Holtermann
Maren Louise
Finstadgården

Handwritten signature: Redt gjengod
TORVALD W. BRINCK
ADVOKAT
11.11.19

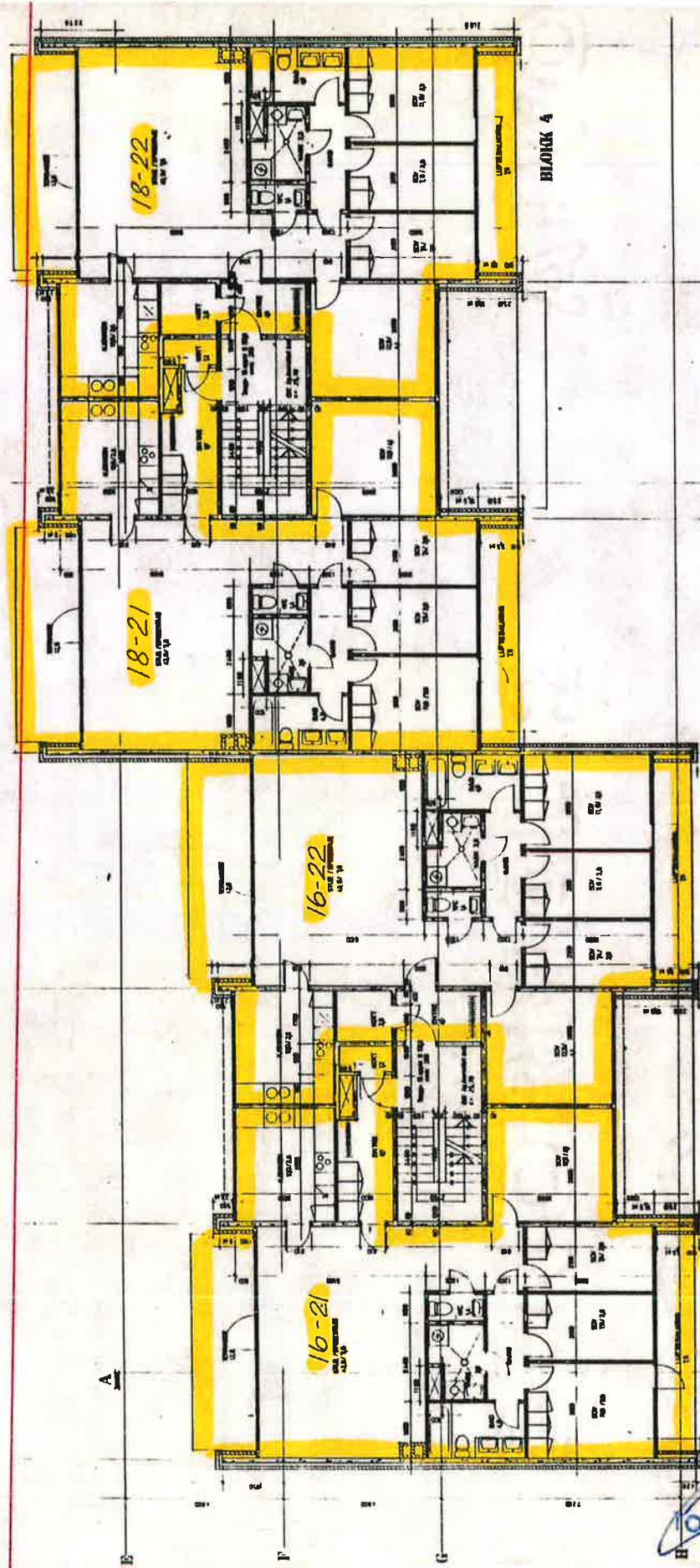


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 16 og 18.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Torvald ...
UADYOKAT
M.N.A.

Hans F. Cypriansen
10m Romm

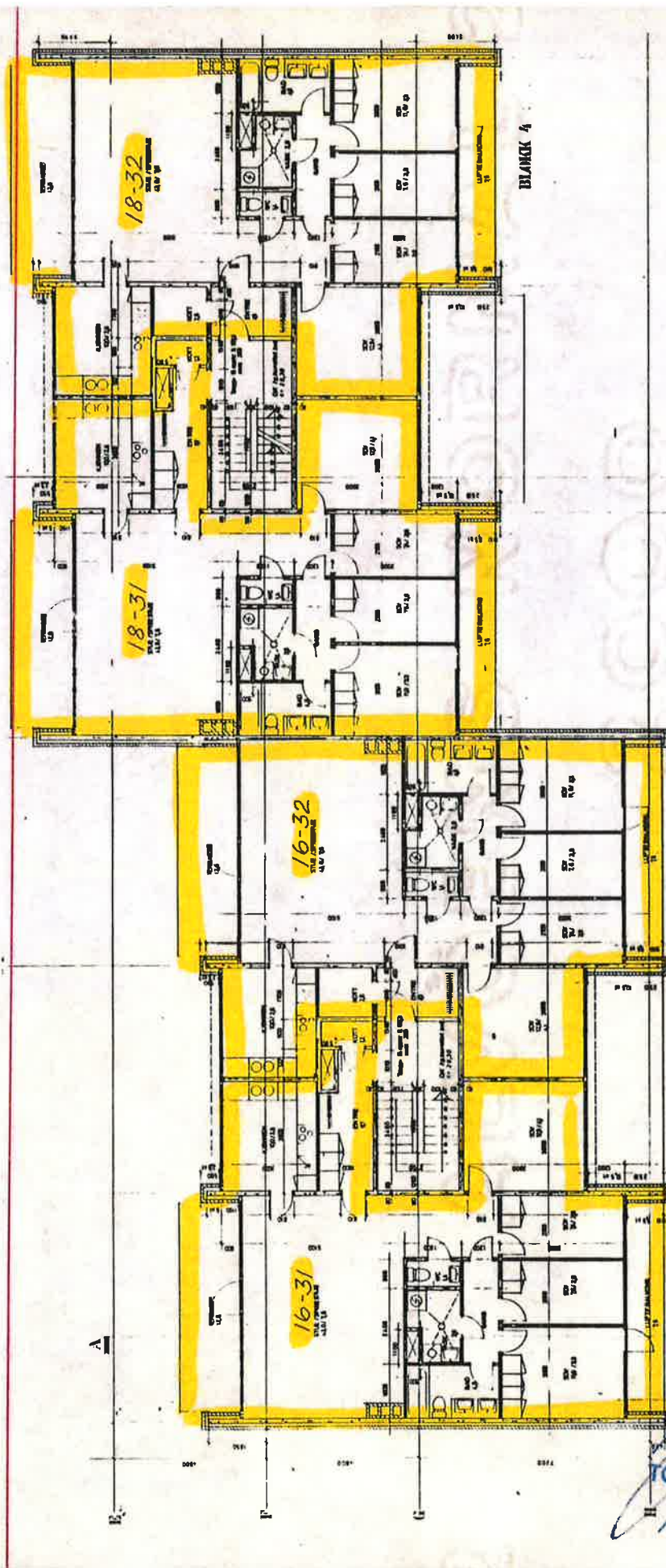
18-12
18-11
16-12
16-11



Gar. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barum. Plantegning 2. etg. bygning 16 og 18.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Lars F. Espinosa
Lars Espinosa
Tom Selmer

Arvid
Arvid
Arvid



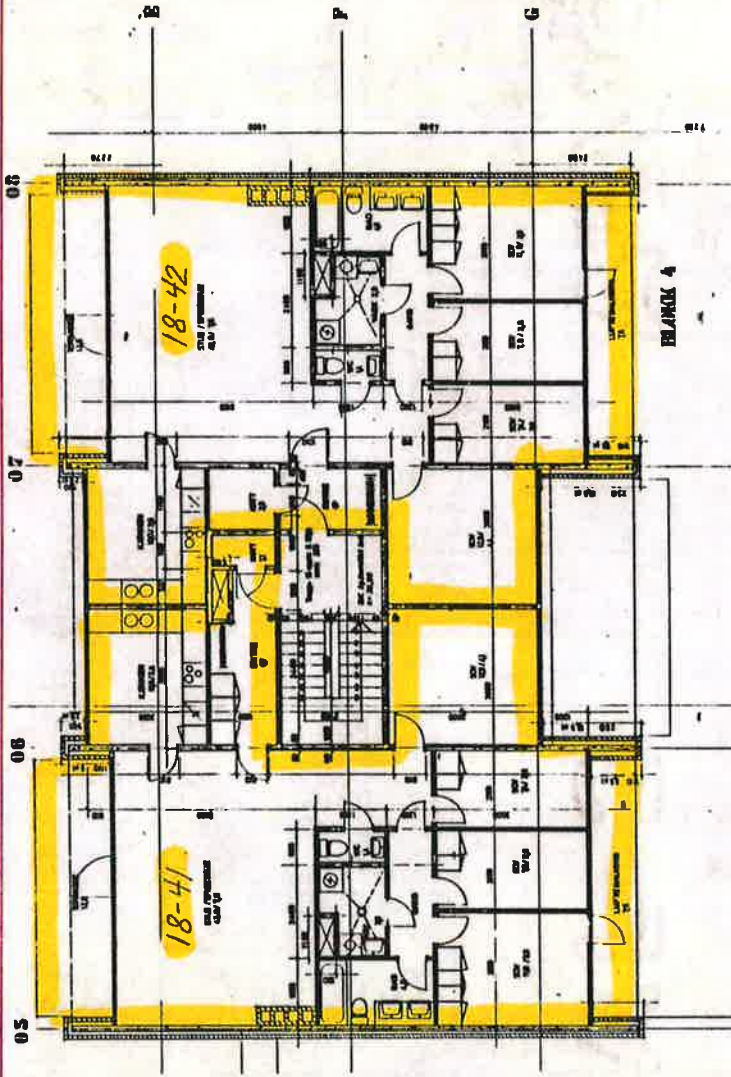
Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 3. etg. bygning 16 og 18.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Tom Solvve Bjørnøme

Lars F. Egner - V. Holtermann

Lange Lyche

TORVALD H. BRINCK
ARKITEKT
M.B.A.

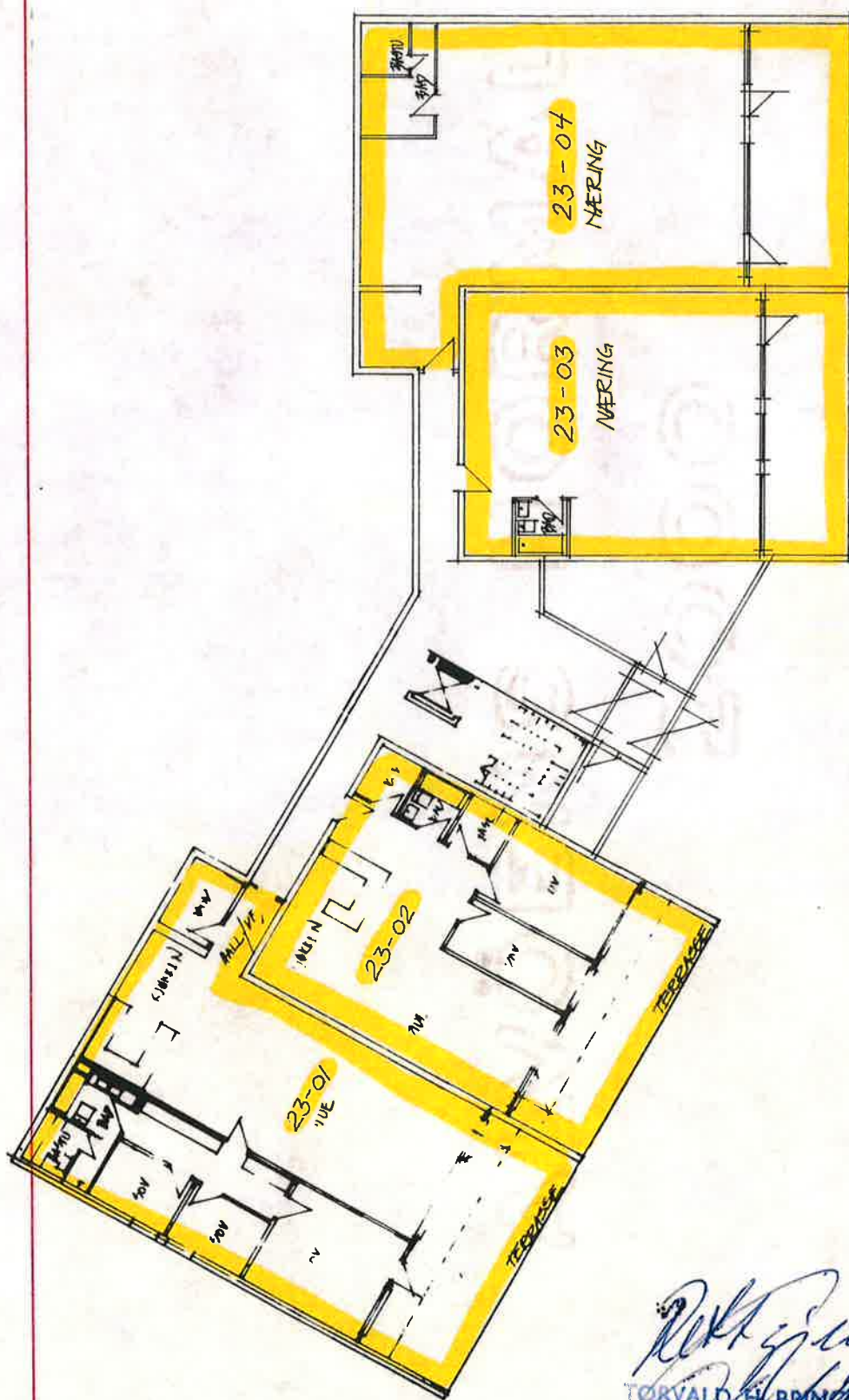


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 4. etg. bygning 18. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Haas F. Cappriani
Jan Solbu

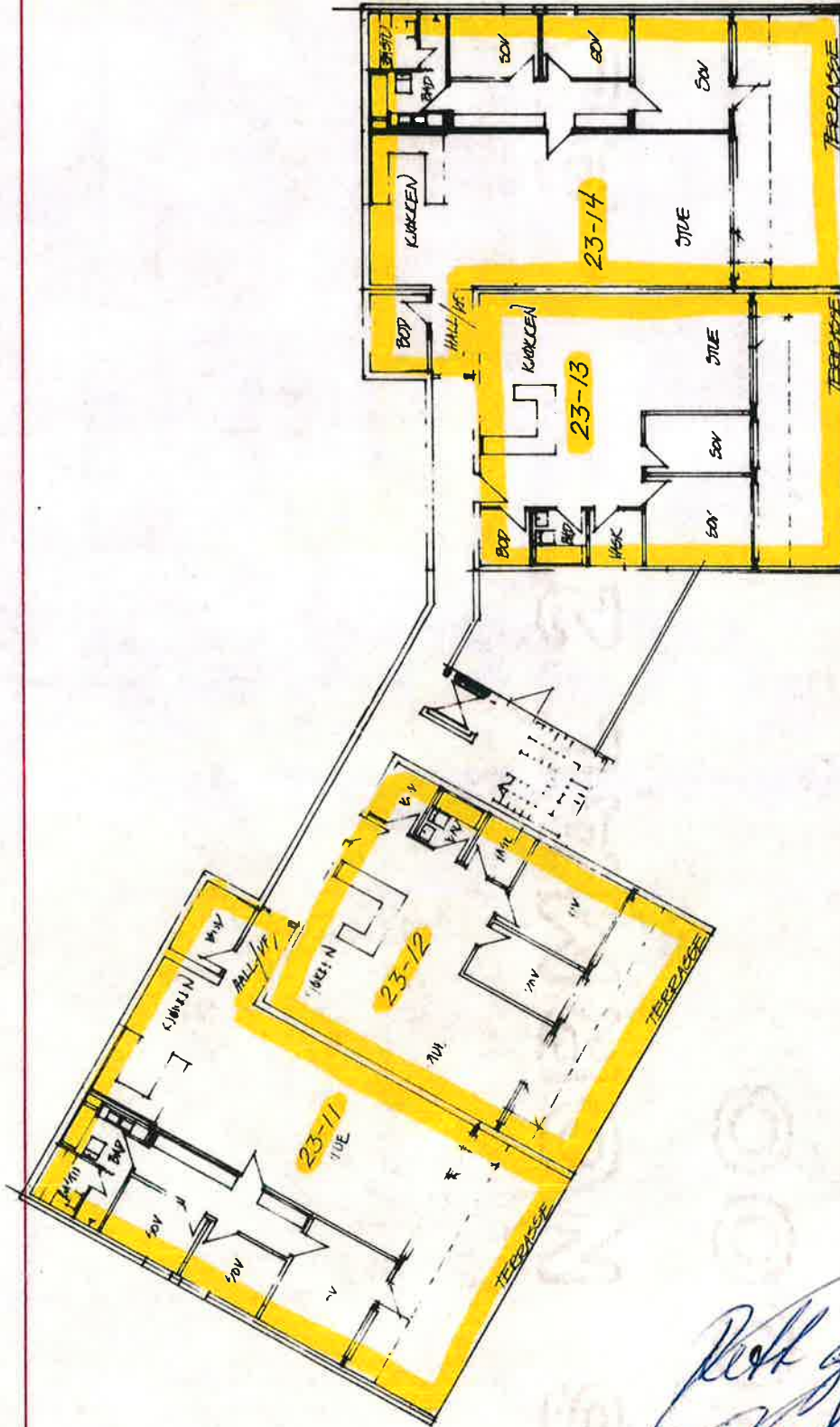
H. Köhne

Torvald K. Brinck
TORVALD K. BRINCK
KARTTEKNIKER
OSLO



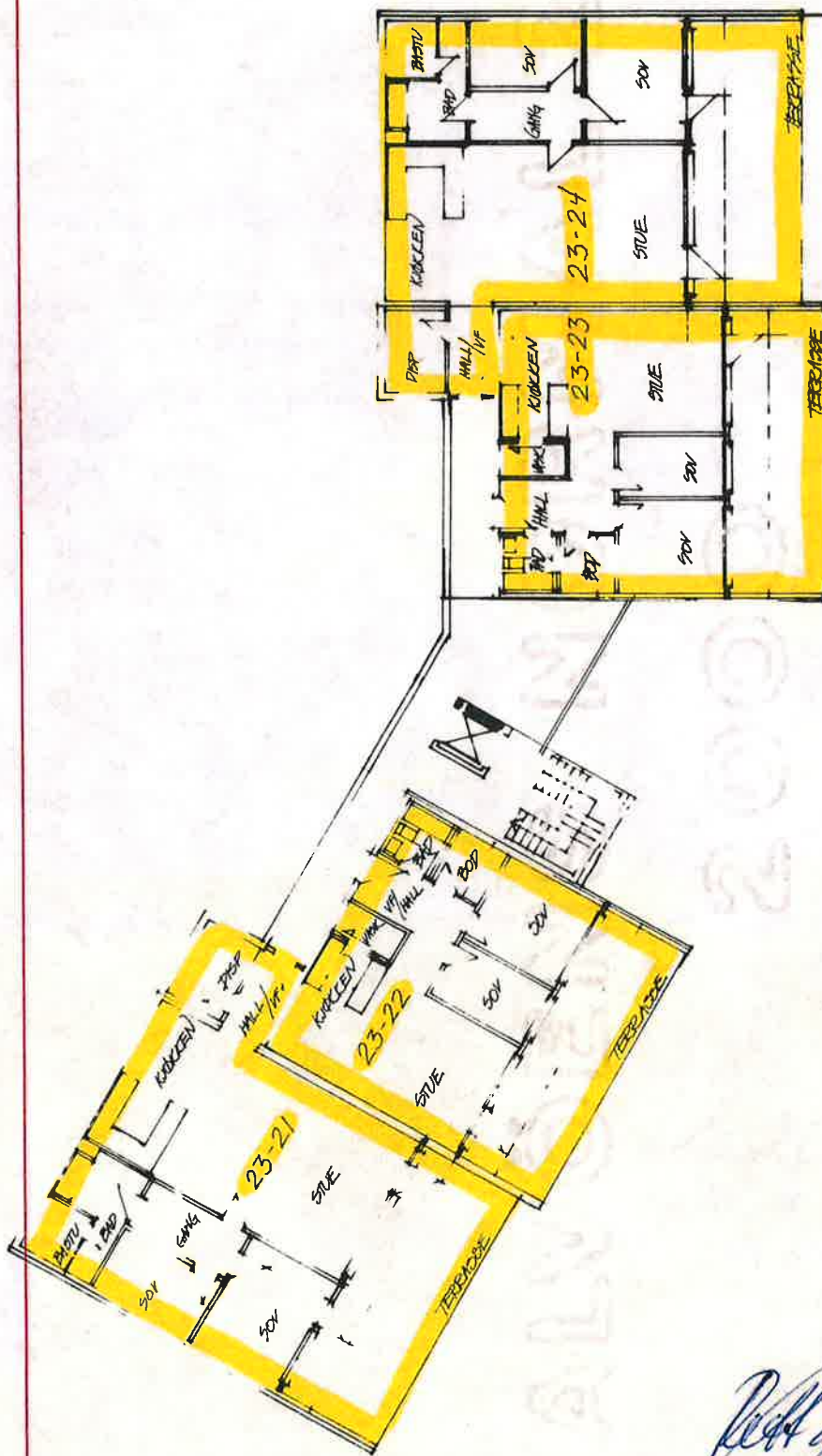
Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning under-etg- bygning 23. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann
Hans F. Espinasse J. Helles Mæller Tom Selmer Bj. Solme

TORVALD H. BRINCK
ADVOKAT
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 23. Finstadgården A/S
 Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann
 Lous F. Espinasson d. d'Allesmaux Tom Schum Bjørn Korne

Per H. Brim
 ADVOKAT
 M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 2. etg. bygning 23. Finstadgården A/S
Sens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

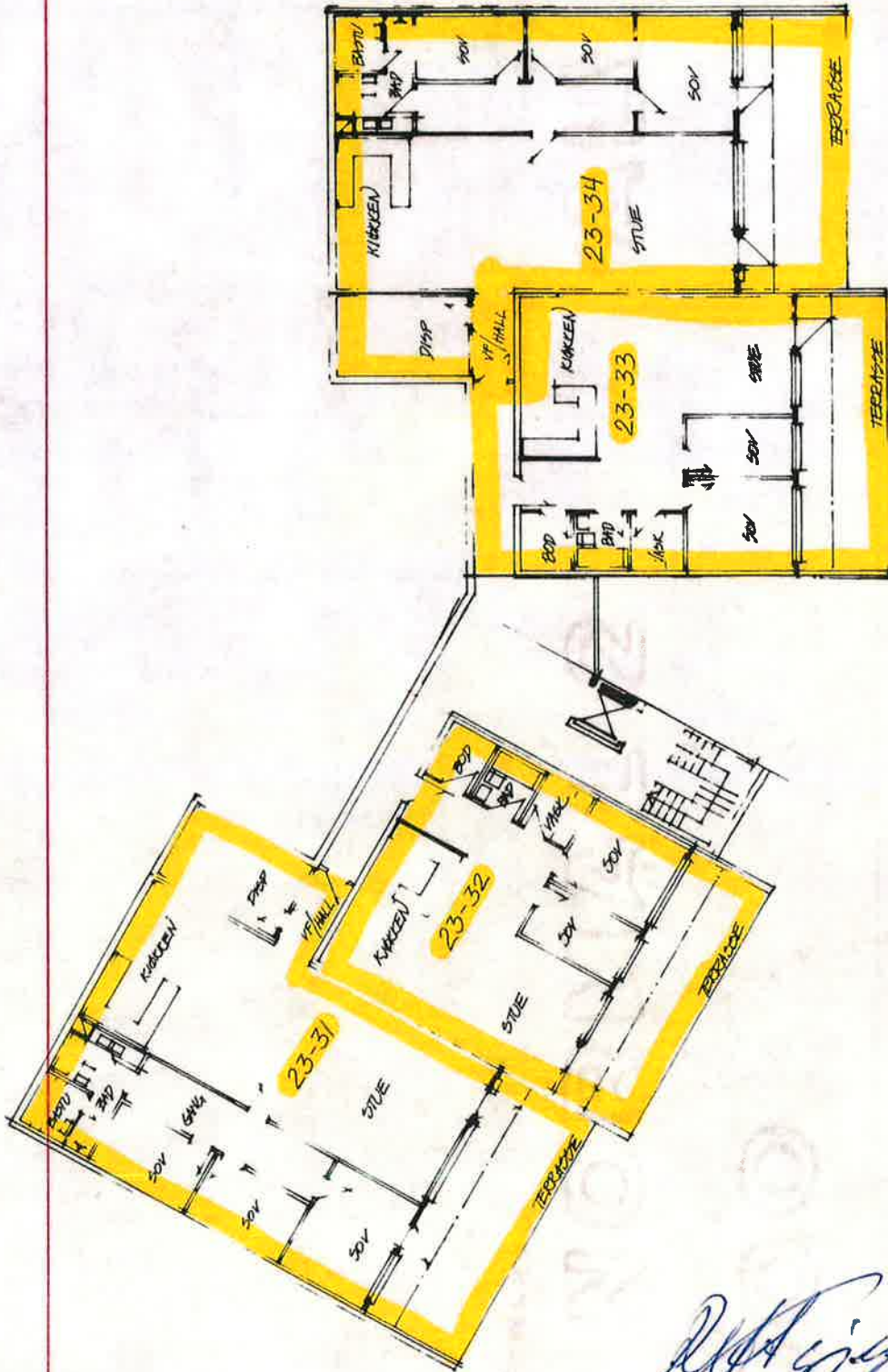
Tom Kohn

Hans F. Cyprianus

Tom Kohn

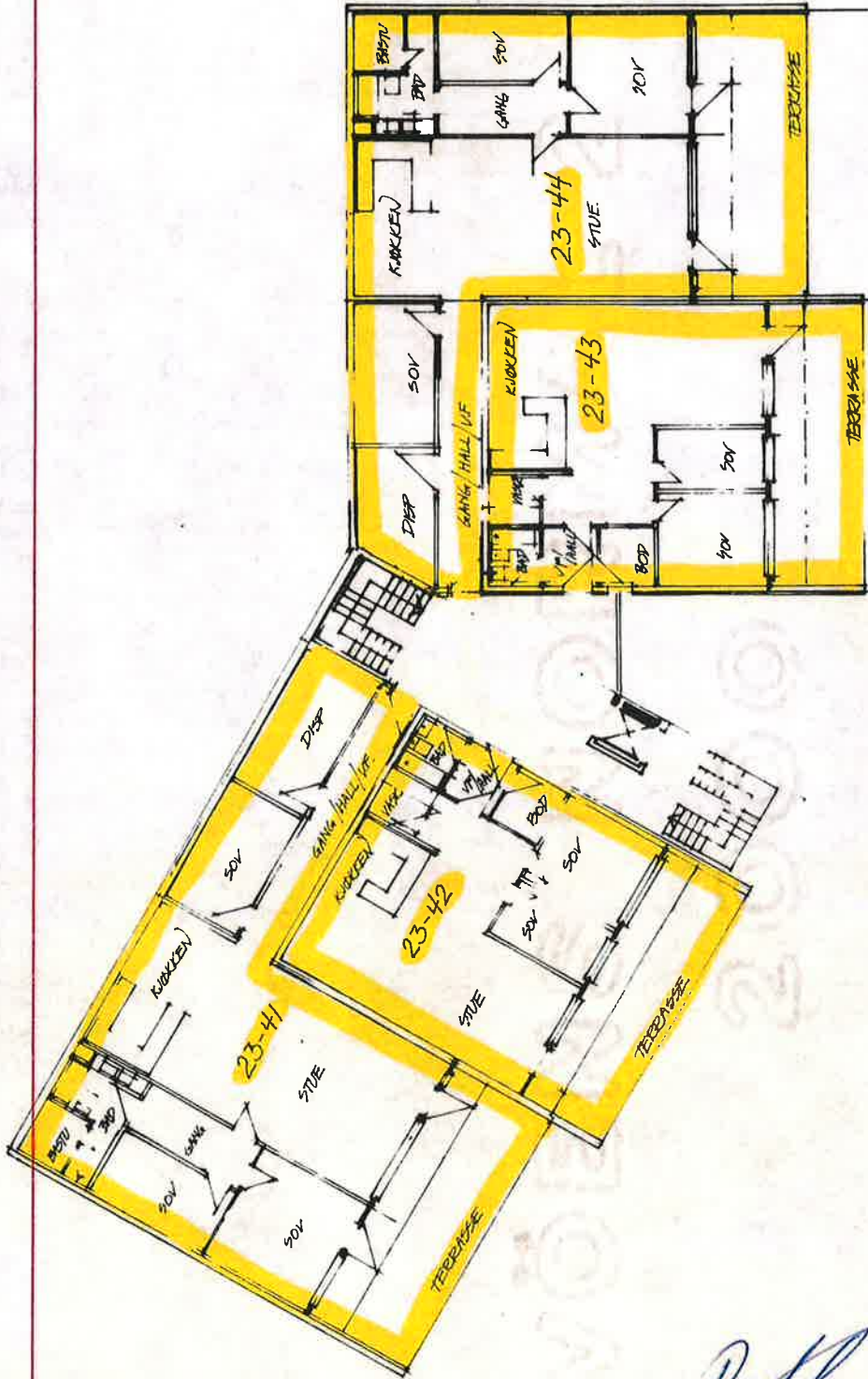
Byggherrens signatur

Torvald Brunck
TORVALD BRUNCK
ARKITEKT
KMA



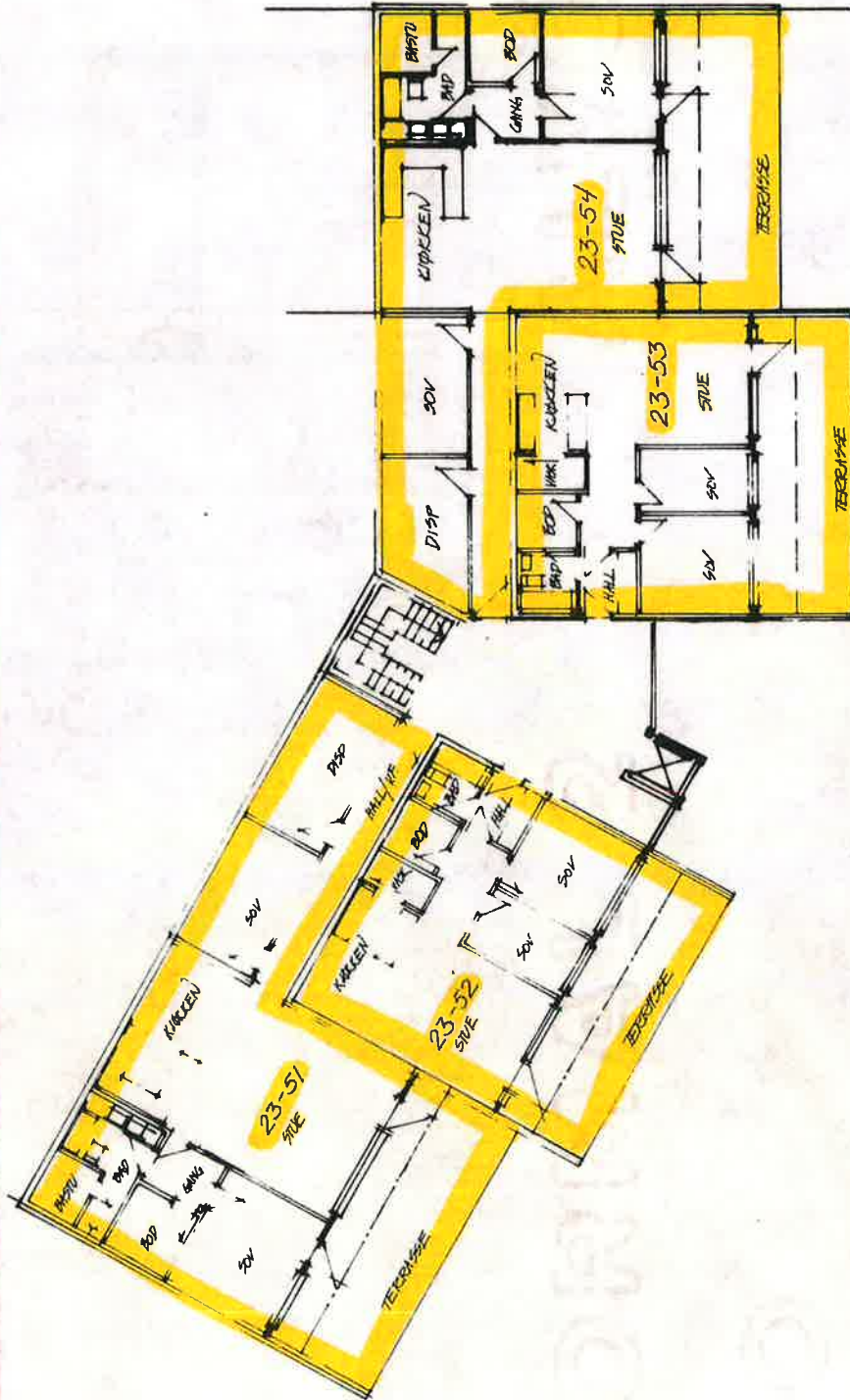
[Handwritten signature]
KARTVERKET
T.N.A.

Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 3. etg. bygning 23.
Jens Lange Lyche
Hans Fredrik Cypriansen
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S
Tom Solme
Hans F. Cyprianus
Maren Louise Holtermann
Tom Solme



Torvald H. Bråten
TORVALD H. BRÅTEN
ARKITECT
H.N.A.

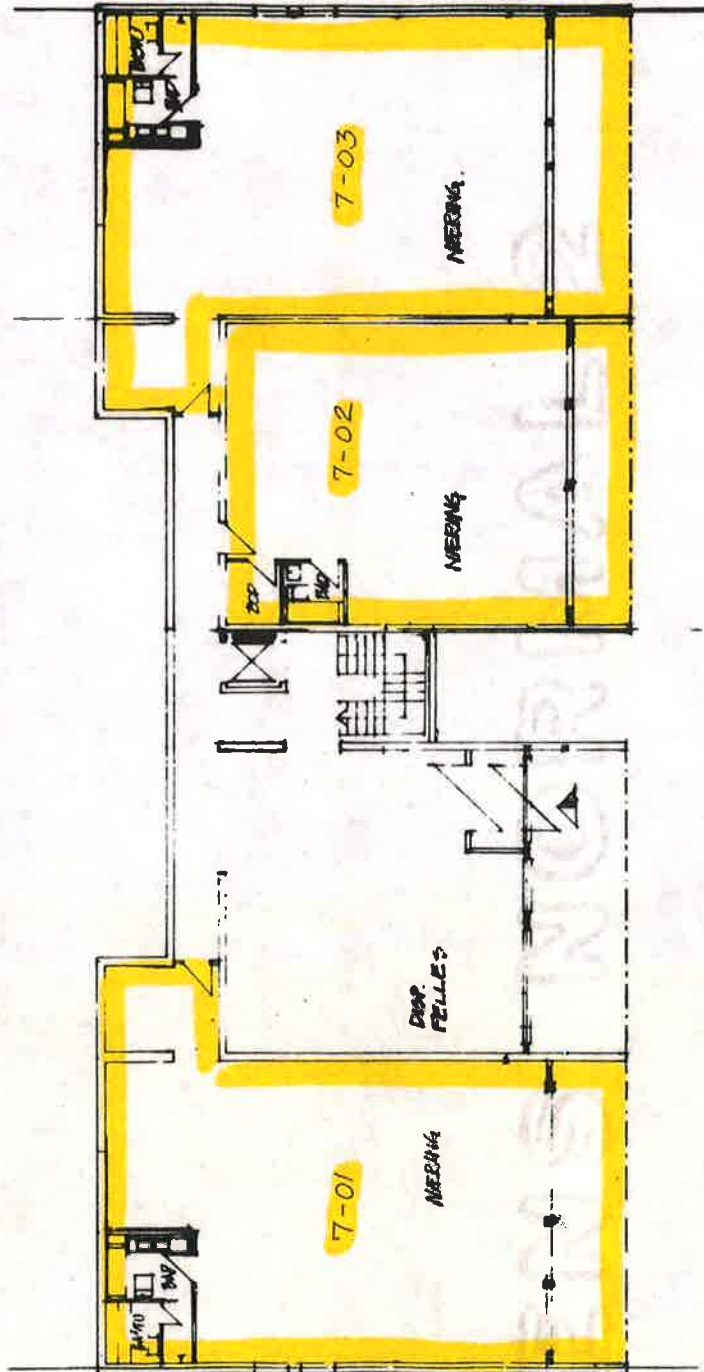
Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 4. etg. bygning 23. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann
Jens Lange Lyche *Hans Fredrik Cypriansen* *Maren Louise Holtermann* *Torvald H. Bråten*



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 5. etg. bygning 23. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

*Haus F. Cyprianus 1. Holtermann
Tom Solm 19. Røme*

Per H. Jørgensen
Kartverket

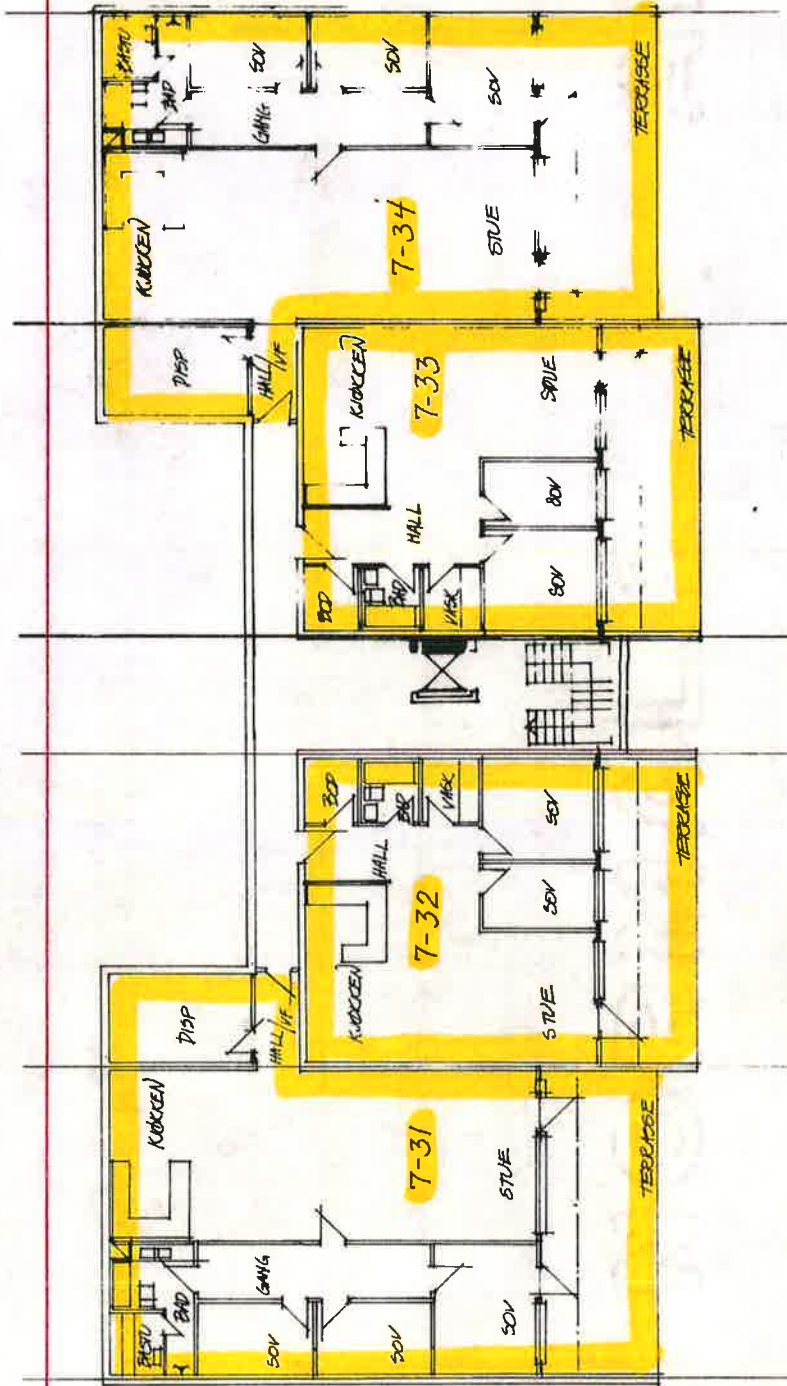


Gar. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Barua. Plantegning under-ets. bygning 7. Finstadgården A/S

Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Lange Lyche *Hans Fredrik Cypriansen* *Maren Louise Holtermann* *Tom Selmer* *Hj. Skjerve*

Per Gjengedal
ADVOKAT
M.N.A.

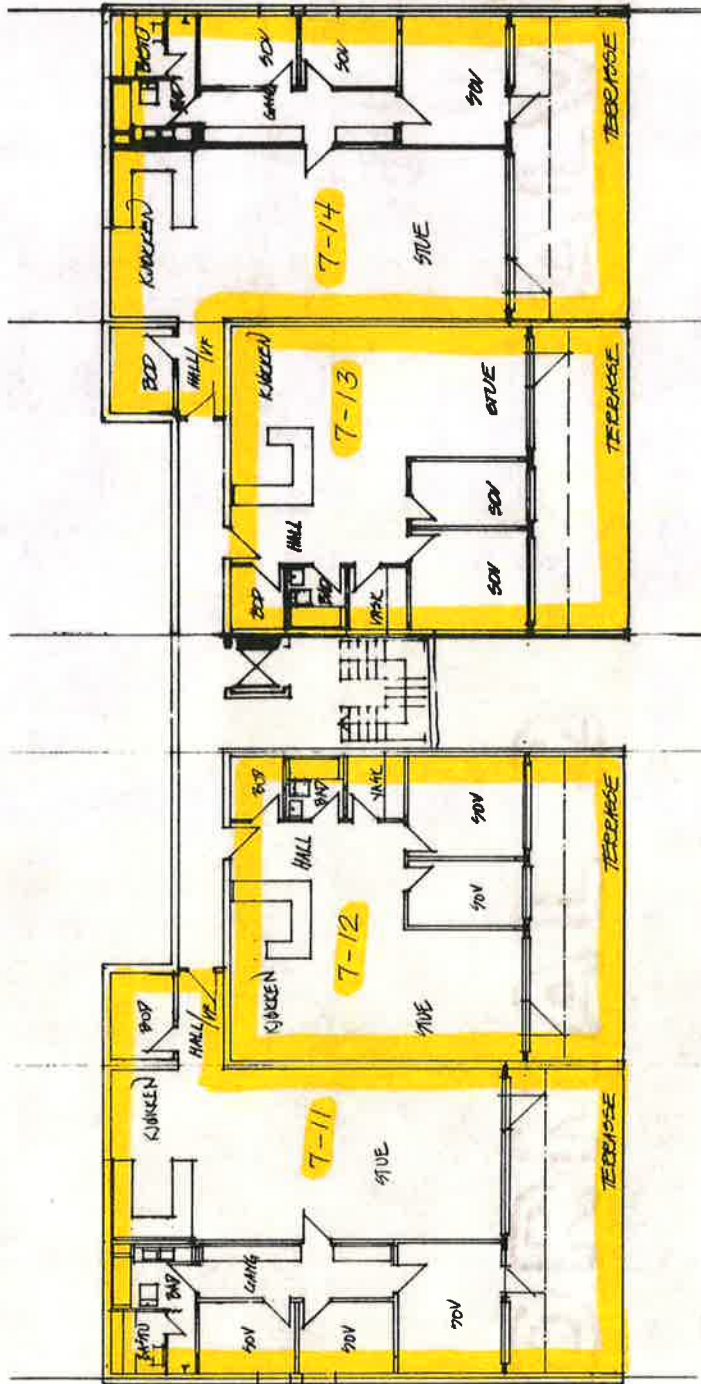


Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 3. etg. bygning 7. Finstadgården A/S
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Touu Kolumbj

Hans F. Cyprian Holtermann

[Handwritten signature]
P. BRINCK
KART
T.M.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 1. etg. bygning 7. Finstadgården A/S

Maren Louise Holtermann

Bans Fredrik Cypriansen

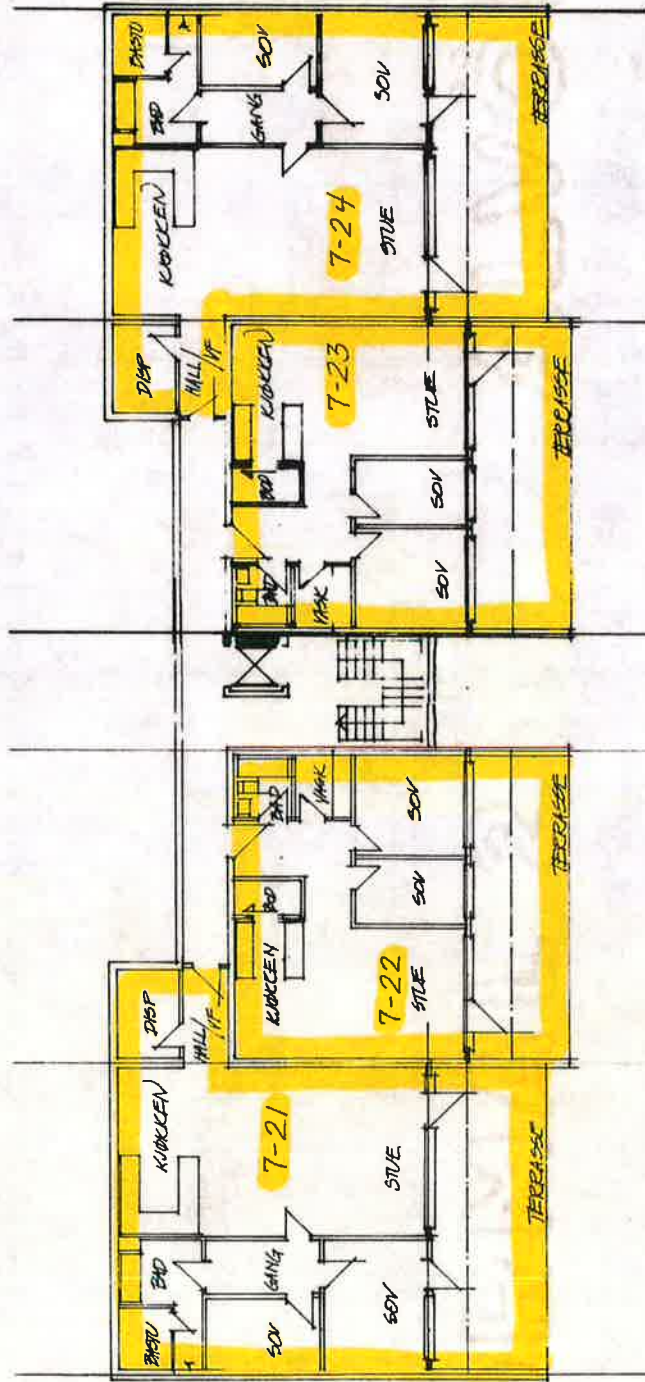
Jens Lange Lyche

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Gar. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 2. etg. bygning 7. Finstadgården A/S

Maren Louise Holtermann

Hans Fredrik Cypriansen

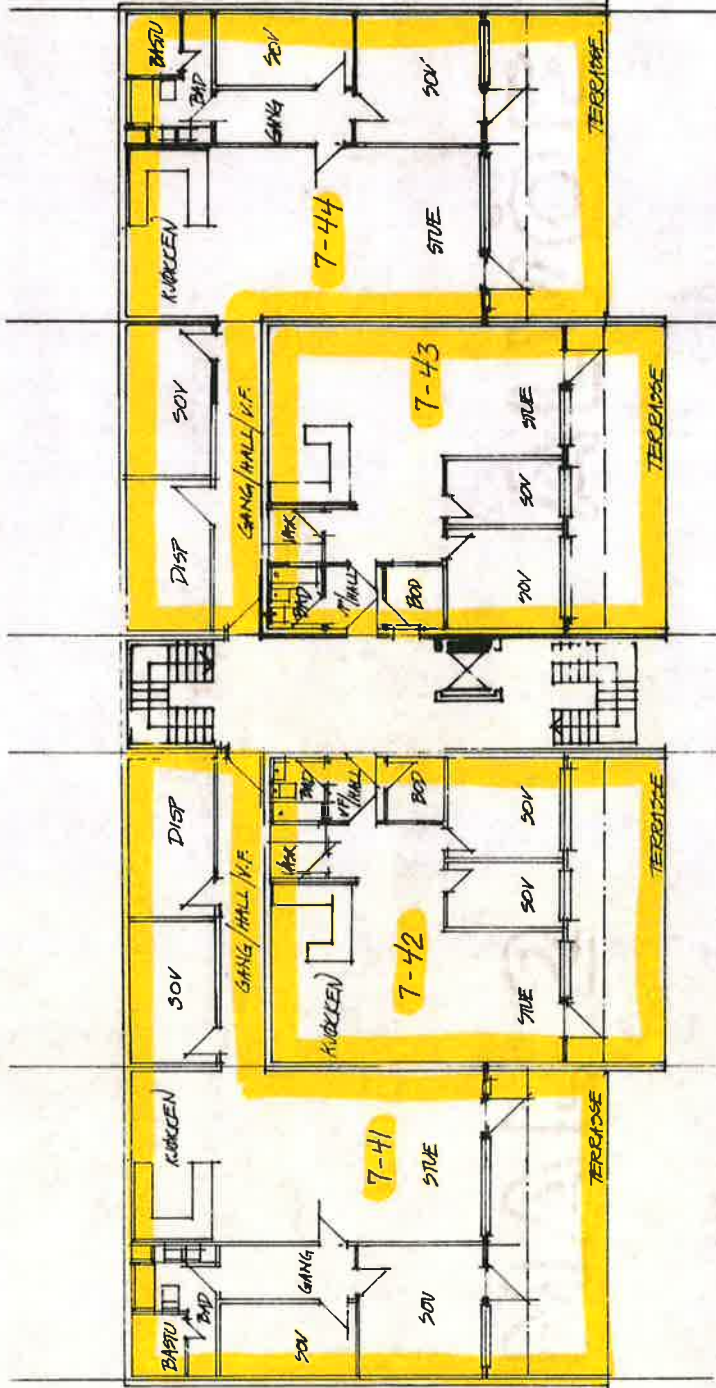
Jens Lange Lyche

Tore Røkke Bjørkime

Hans F. Capprian

Jens Lange Lyche

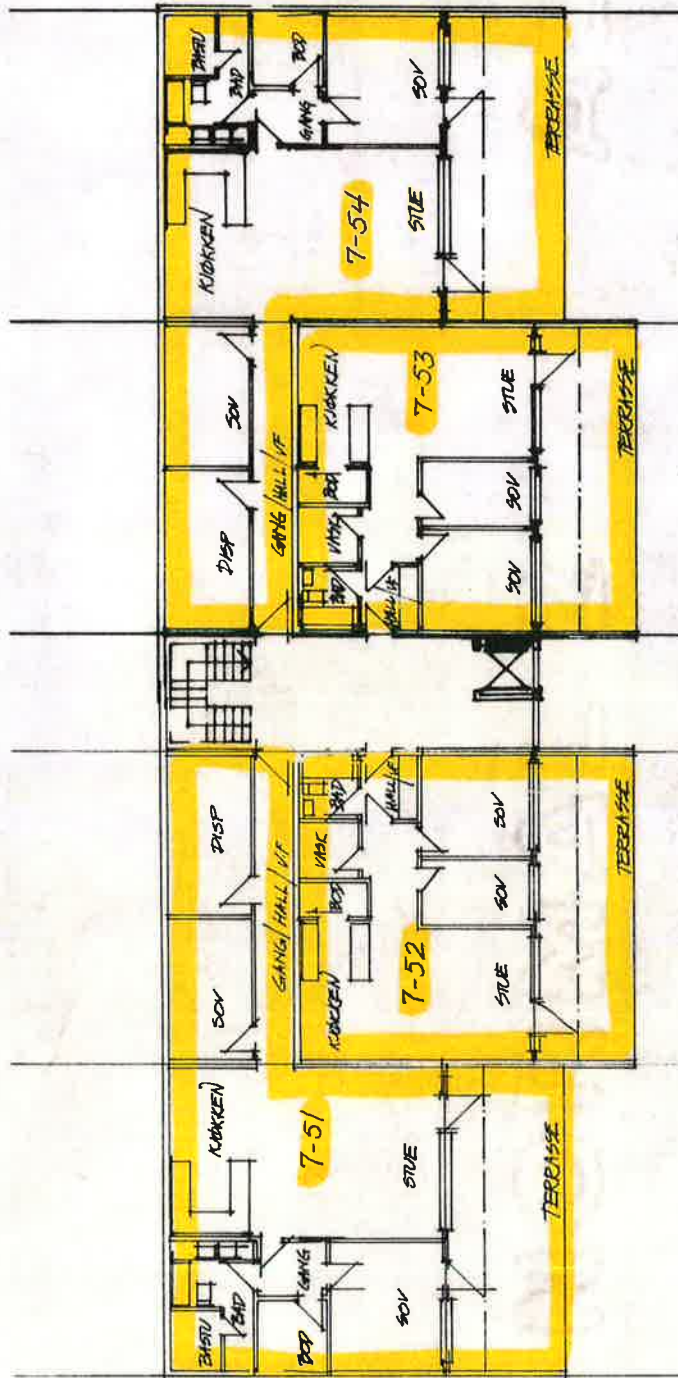
Per H. Berge
ADVOKAT
V.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 4. etg. bygning 7.
Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

Jens Lange Lyche
Hans F. Cypriansen
Maren Louise Holtermann
Finstadgården A/S

[Handwritten signature]
19.05.2024



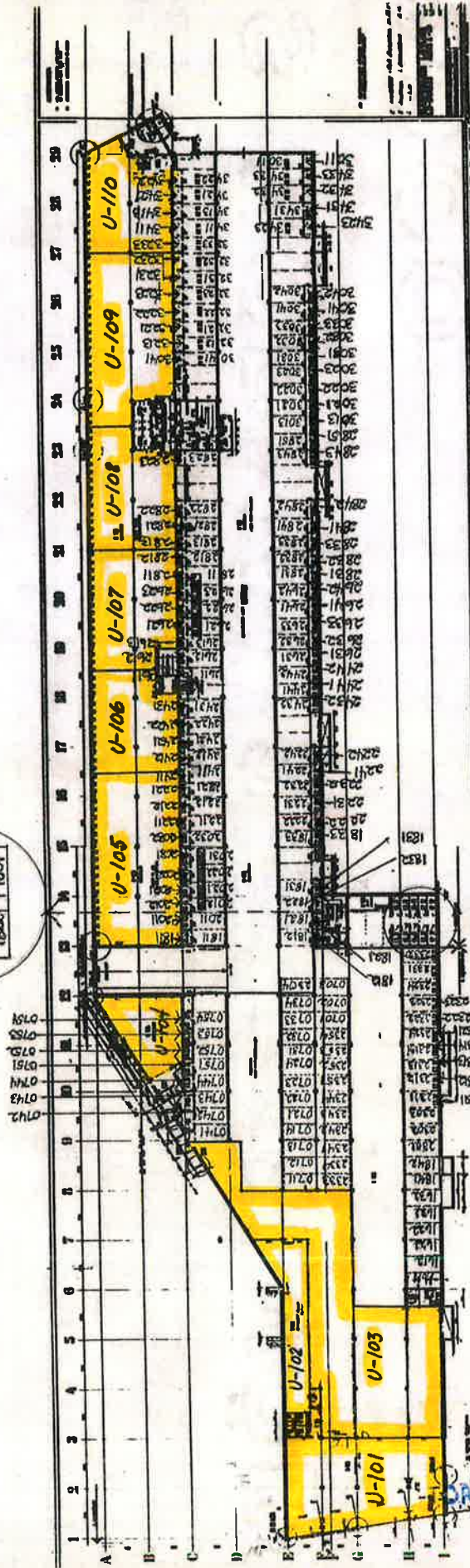
Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum. Plantegning 5. etg. bygning 7. Finstadgården A/S

Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann

Tom Selme Bj. Selme

Redigert av
Advokat
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum.
Plantegning 1. underetg., bygning U.

Jens Lange Lyche Hans Fredrik Cypriansen Maren Louise Holtermann Finstadgården A/S

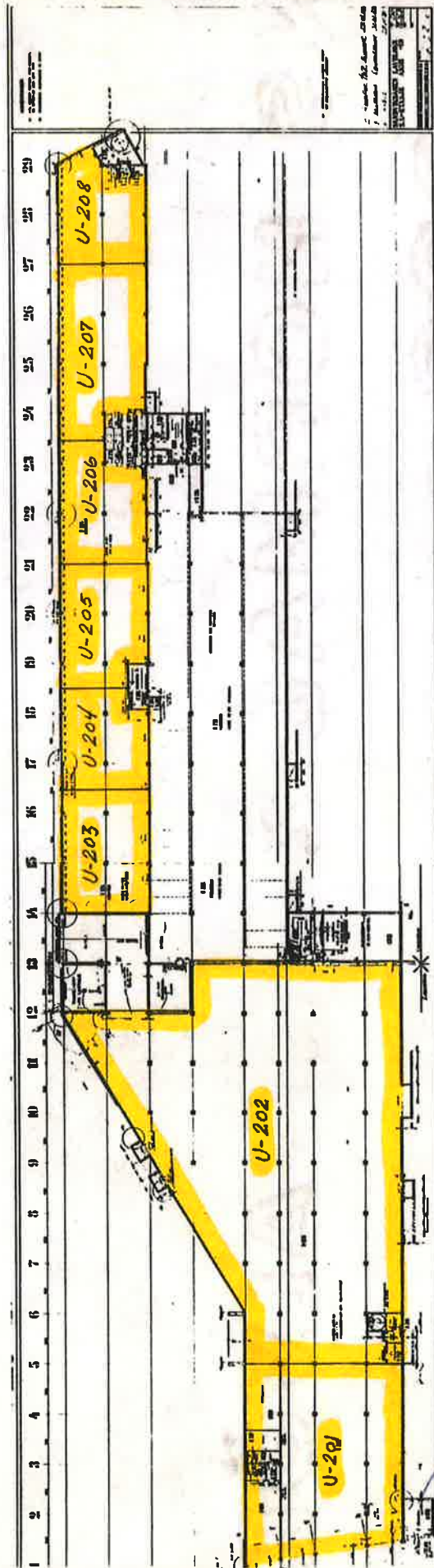
Jens Lange Lyche

Hans Fredrik Cypriansen

Maren Louise Holtermann

Finstadgården A/S

Redigert
ADVOKAT
M.N.A.



Gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216 i Bærum.
Plantegning 2. underetg., bygning U.

[Handwritten signature]
FORVALDNINGEN
BYGGESAKEN
1982/21391/100

Jens Lange Lyche
[Handwritten signature]

Hans Fredrik Cypriansen

[Handwritten signature]

Maren Louise Holtermann

[Handwritten signature]

Finstadgården A/S

[Handwritten signature]



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491250/24105092
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 159

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3525631	200	22.12.2020	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:...974553619... **ERKLÆRING**
org.nr./fødselsnr.Doknr: 3525631 Tinglyst: 22.12.2020
STATENS KARTVERK

Undertegnede, Sameiet Agneslund, som eier til eiendommen gnr. 7, bnr. 62 i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere eller leietagere med dette at:

1. Bærum kommune, org.nr. 935 478 715, gis rett til å ha rassikringstiltak på eiendommen slik dette er vist på kartutskrift «066 Malmskriverv_Rassikring_D1» datert 14/07/2020, dog med adgang til mindre justeringer,
2. Bærum kommune gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner og fornying av rassikringstiltaket,
3. tiltak eller andre aktiviteter som kan forringe rassikringstiltaket eller dets funksjon, eller hindre kommunens rett etter denne avtale, ikke kan iverksettes uten samtykke fra Bærum kommune v/vann- og avløpsansvarlig,
4. eventuelle skader som rassikringstiltaket selv eller vedlikehold av det påfører eiendommen, erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn,
5. denne erklæring blir tinglyst som heftelse på eiendommen gnr. 7, bnr. 62, og kan ikke avlyses uten etter samtykke fra Bærum kommune v/vann- og avløpsansvarlig,
6. denne erklæring tinglyses på gnr. 7, bnr. 62 i Bærum kommune og gjelder for så vel nåværende som fremtidige hjemmelshaver(e), samt for fremtidig fradelte parseller.

Sandvika, 9.9.2020

(Sted)

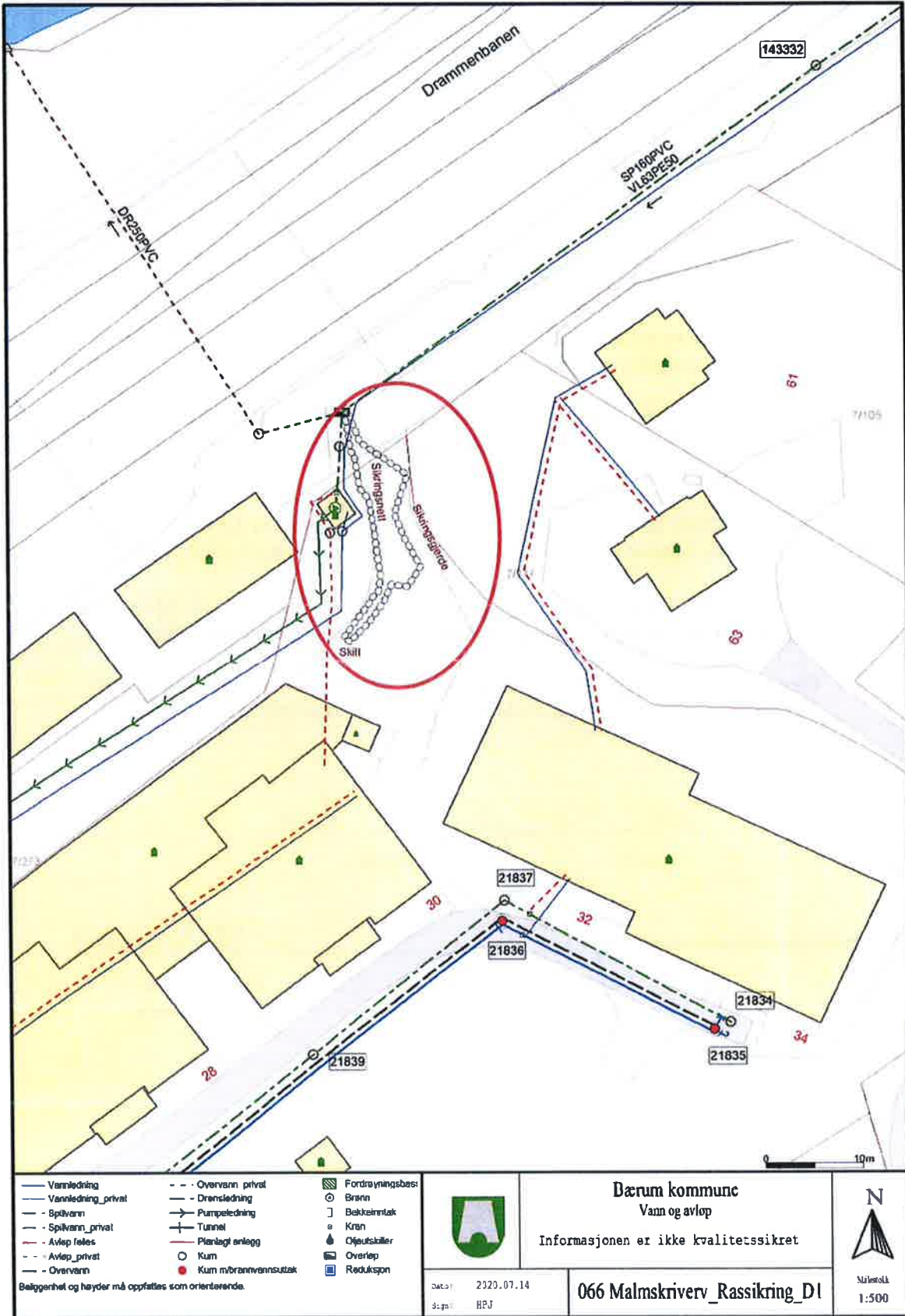
(Dato)

Hjemmelshavers underskrift:


Knut Ivar Johansson
(Styreleder)Ingrid Sørum
(Styremedlem)

Hjemmelshavers navn: Sameiet Agneslund

Hjemmelshavers personnummer/org.nr.: 975 684 288





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491240/24105042
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 158

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306850	100	25.9.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

6850
25.9.1969

Erklæring.

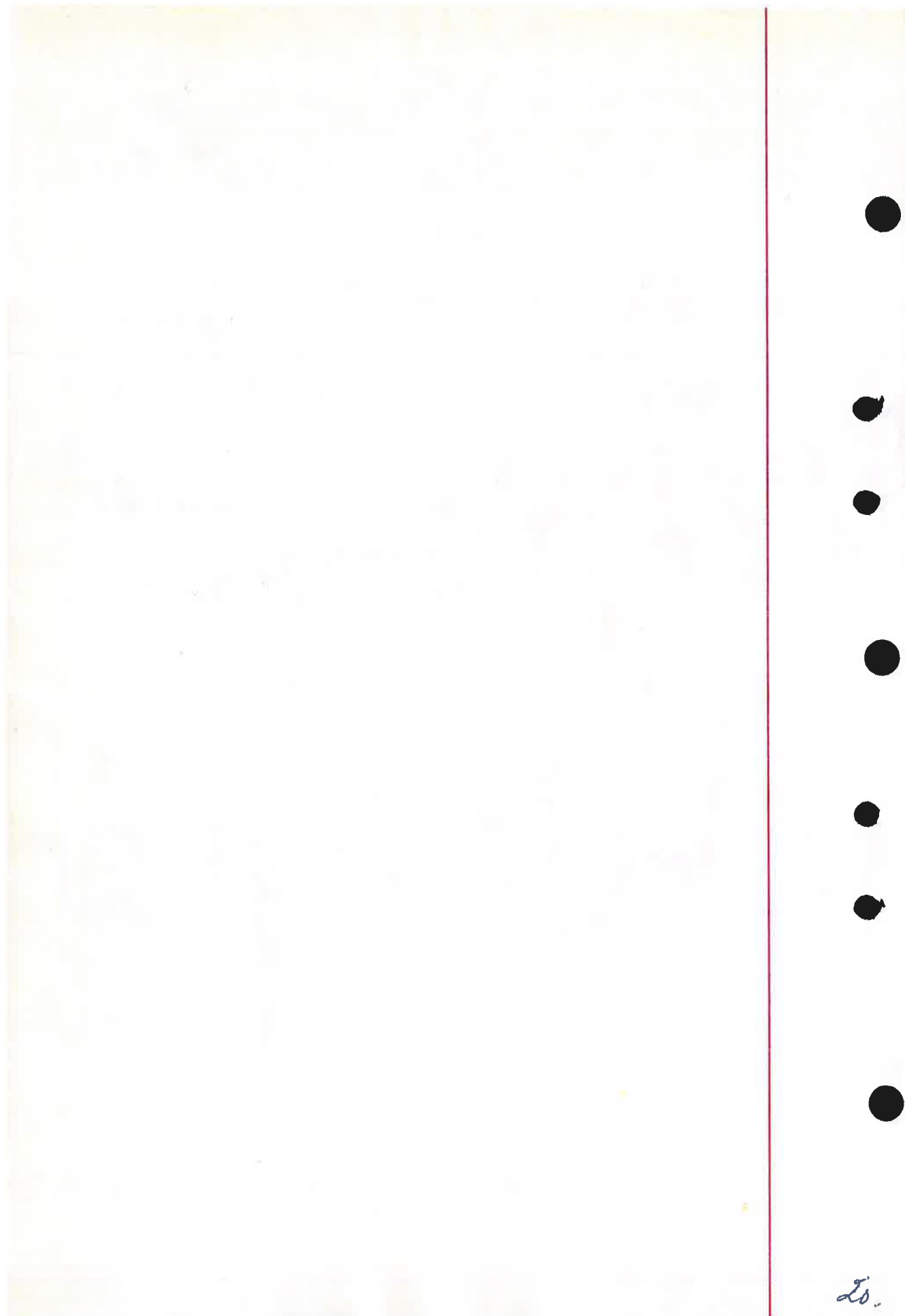
"Undertegnede eier av gnr.7, bar.3 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at lektorbrakke og firmabil med vinselstenger som ble påkjent som eidertilleggsbygningssak ved 1/6-1969, må fjernes uten utgift for herav berørt når det blir forlangt av byggesakerlig.

Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke av Herus byggesakerlig.

Sendt ved mail 22. september 1969

Finstadgården A/S

Ingvor L. Ristne *Ingvor L. Ristne*



Lo.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491237/24105027
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 155

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
307604	100	19.12.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Bnr. 7604
den 19/12 1966

ERKLÆRING.

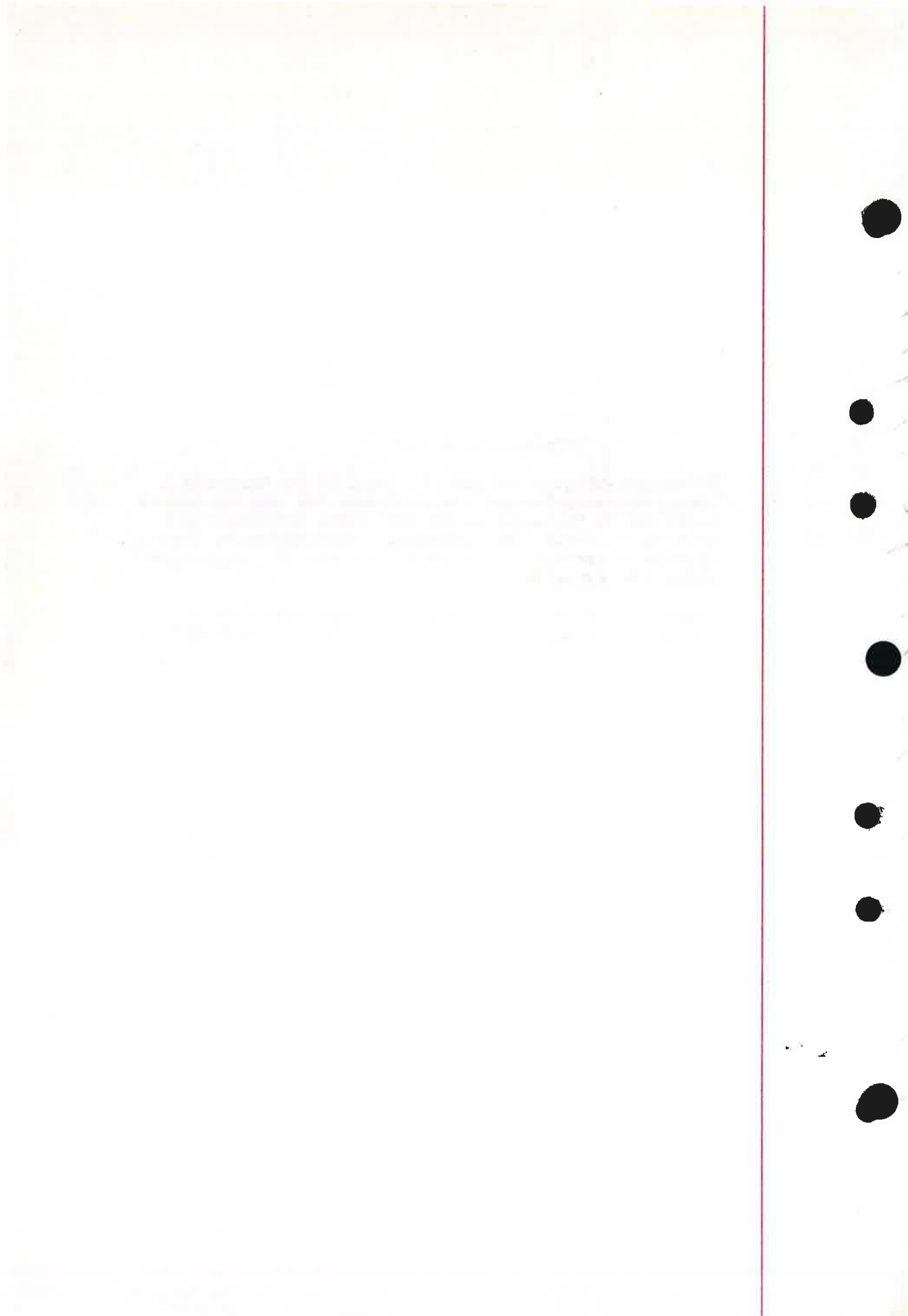
Undertegnede eier av gnr. 7, bnr. 62 av Sandvika i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at de to lagerhaller som Bærum bygningsråd i møte 8. desember 1966 godkjente beliggenheten for, må fjernes uten utgift for Bærum Kommune når bygningsrådet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Sandvika, 15/12-66.

I styret for
Finstadgården A/S.

Hjilrøme, Inger Røhm





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491238/24105032
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 154

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9	100	3.1.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

3 1 9
67

ERKLÆRING.

" Undertegnede eier på gnr. 7, bnr.62 av Sandvika i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at de 2 lagerhaller som Bærum bygningsvesen har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning rettes uten utgift for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det. Dens erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsvesen. "

Sandvika, 3. januar 1967

I styret for
PÅSTRØMÅSEN A/S

Inge Rabin Djikovic



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491248/24105082
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 153

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
867425	200	24.10.2008	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Doknr: 867425 Tinglyst: 24.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til etablering av pumpestasjon og legging av vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr.7 bnr.62 i Bærum.
Pumpestasjon og ledninger plasseres på et område av eiendommen som er fellesareal.

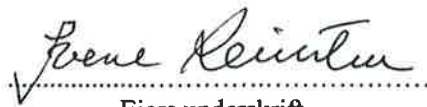
Pumpestasjon og ledningsanlegg plasseres slik som vist på Jernbaneverkets tegning USA55-6-T-H15010, dog med adgang til mindre justeringer.

Tomteeier forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere pumpestasjon og ledninger enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at anlegget blir skadet.

Bærum kommune, VA-ansvarlig, gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av VA-anlegget.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Bærum den 13/3.....2008

Eiers underskrift

STYRELEDER

SVERRE REINERTSEN

Med trykte bokstaver

TOM UNNEBERG:

RICHARD EASBATE:

TOM RØITNE:

SVERRE SEJERSVED:

Malmskriverveien-Sverrestien VA-anlegg



Rett kopi bekreftes

P. Hink

SAMFIET AGNESLUND
BR.NR. 62 I BÆRUM.

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til etablering av pumpestasjon og legging av vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr.7 bnr.62 i Bærum.
Pumpestasjon og ledninger plasseres på et område av eiendommen som er fellesareal.

Pumpestasjon og ledningsanlegg plasseres slik som vist på Jernbaneverkets tegning USA55-6-T-H15010, dog med adgang til mindre justeringer.

Tomteeier forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere pumpestasjon og ledninger enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at anlegget blir skadet.

Bærum kommune, VA-ansvarlig, gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av VA-anlegget.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Bærum den 13/3.....2008

Sverre Reinertsen
Eiers underskrift

STYRELEDER

SVERRE REINERTSEN

Med trykte bokstaver

TOM UNNERBERG: T. Unnerberg

RICHARD EASTGATE:

TOM RØITNE: Tom Røitne

SVERRE SEJERSVED: Sverre Sejersved

WENCHE GRØNVOLD: Wenche Grønvold

Malmskriverveien-Sverrestien VA-anlegg

SAMEIET AGNESLUND.
GNR. 7 BR.NR. 62 I BÆRUM.



ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til etablering av pumpestasjon og legging av vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr.7 bnr.62 i Bærum.
Pumpestasjon og ledninger plasseres på et område av eiendommen som er fellesareal.

Pumpestasjon og ledningsanlegg plasseres slik som vist på Jernbaneverkets tegning USA55-6-T-H15010, dog med adgang til mindre justeringer.

Tomteeier forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere pumpestasjon og ledninger enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at anlegge blir skadet.

Bærum kommune, VA-ansvarlig, gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av VA-anlegget.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Bærum den 13/3.....2008

Joene Reinertsen
Eiers underskrift

STYRELEDER

SVERRE REINERTSEN

Med trykte bokstaver

TOM UNNEBERG: T. Unneberg

RICHARD EASTGATE:

TOM ROLHE: Tom Rolhe

SVERRE SEJERSVED: Sverre Sejersved

Malmskriverveien-Sverrestien VA-anlegg

Terje Mathisen
Advokat

Terje Mathisen



SAMEIET AGNESLUND.
G.NR. 7 BR.NR. 62 I BÆRUM.

ERKLÆRING

Undertegnede gir herved tillatelse til etablering av pumpestasjon og legging av vann- og avløpsledninger på eiendommen gnr.7 bnr.62 i Bærum.
Pumpestasjon og ledninger plasseres på et område av eiendommen som er fellesareal.

Pumpestasjon og ledningsanlegg plasseres slik som vist på Jernbaneverkets tegning USA55-6-T-H15010, dog med adgang til mindre justeringer.


Tomteeier forplikter seg til ikke å føre opp bygg nærmere pumpestasjon og ledninger enn 3 - tre - meter eller å foreta andre arbeider i umiddelbar nærhet som kan føre til at anlegget blir skadet.

Bærum kommune, VA-ansvarlig, gis rett til uhindret adkomst for fremtidig ettersyn, vedlikehold og eventuell reparasjon av VA-anlegget.

Mulige skader som måtte oppstå ved eventuelle senere reparasjonsarbeider erstattes av Bærum kommune etter overenskomst eller rettslig skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Bærum den^{13/3}.....2008


Eiers underskrift

STYRELEDER

SVERRE REINERTSEN

Med trykte bokstaver

TOM UNNERBERG:


RICHARD EASGATE:

TOM RØITNE:

SVERRE SEJERSÆD:

Malmkriverveien-Sverrestien VA-anlegg

Sameiet Agneslund II - Gnr.7 Bnr.32


Målfrid G. Flekkøy
styreleder



SAMEIET AGNESLUND.
GNR. 7 BR.NR. 62 I BÆRUM.

Sameiet Agneslund

s.5 av 8

Vedtekter

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta at det foretas avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den periodiske betaling av fellesutgiftene, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

§ 7 Styre - valgkomite

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer, samt 5 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år for det enkelte medlem. For å oppnå en rullering av styrevervene, skal 2 medlemmer og 2 varamedlemmer første gang velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted. Styreleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomite på 3 medlemmer som skal fremme innstilling til valg av styre. Valgkomiteens medlemmer velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Ved sin innstilling skal valgkomiteen ta hensyn til at det enkelte forvaltningsområde skal være representert i styret.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal påse at det enkelte forvaltningsområde sørger for vedlikehold og drift av sitt forvaltningsområde, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal i samsvar med Lov om eierseksjoner § 31 treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet, eller som i medhold av vedtatte statuer for det enkelte forvaltningsområdet er lagt til forvaltningsområdets egne organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle, eller som i statuttene for det enkelte forvaltningsområde eksklusivt er lagt til forvaltningsområdets egne organer. Styret kan dog ikke uten vedtak i sameiermøtet anlegge søksmål mot tredjemand, eller inngå forlik eller utenrettslige avtaler med tredjemand som har vesentlig økonomisk betydning for et eller flere forvaltningsområder. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

Styret skal tegne særskilt styreansvarsforsikring.

§ 9 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491236/24105022
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 152

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1631	100	21.2.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dagbokført som nr. 1631
den 21/2 1955

Stempelmerker kr. 440,-
påført originaldokumentet og fastsett
den 21/2 - 1955
av Byggeskriveren

Skjøte.

Underskrevne Gudrun Høeg skjøter og overdrar til
Finstads Autoco A/S sin eiendom tomt g.nr. 7, b.nr. 62 i
Bærum.

I Kjøpesummen kr. 44.000.- betales med kr. 6.000.- kontant,
Kr. 6.000.- den 1/6 1955, kr. 6.000.- den 1/6 1956,
kr. 6.000.- den 1/6 1957 og kr. 20.000.- den 1/6 1958.

Den til enhver tid skyldige kjøpesum forrentes med 3% p.a.
Rentene betales forskuddsvis samtidig med avdragene. For
den ubetalte del av kjøpesummen skal selgeren fru Gudrun
Høeg ha 1. prioritets pantesikkerhet i tomten.

Kjøpesummen er således avgjort på omforenet måte.

II Selgeren garanterer kjøperen rett til å utvide adkomst-
veien til tomten fra Anthon Wallesvei 1½ m. på sydvestre
side av den nåværende adkomstvei. Eieren av g.nr. 7,
b.nr. 56 distriktsveterinær Victor Høeg over hvis grunn
utvidelsen skjer, påtegner skjøtet sitt samtykke til
dette.

III Selgeren skal også ha rett til å legge vannledning over
eiendommen g.nr. 7, b.nr. 56 mot påtegning på skjøtet som
nevnt under pkt. II.

IV Kjøperen plikter å opparbeide, vedlikeholde og ryddiggjøre
adkomstveien fra Anthon Wallesvei frem til tomten og skal
holde gjerde mot g.nr. 7, b.nr. 56.

V Adkomstveien til g.nr. 7, b.nr. 62 skal også kunne benyttes
av eieren av g.nr. 7, b.nr. 56 eller av tomter utskilt av
denne eiendom.

VI For tomtens utnyttelse gjelder forøvrig følgende regler
inntatt i brev av 28. novbr. 1952 fra Bærum Kommune.

1. Bedriftens art skal godkjennes av Bygningsrådet.
2. Bebyggelse på tomten tillates ikke ført opp i mer enn
2 etasjer. Bebyggelsens beliggenhet og bebygget grunn-
flate blir å fastsette etter nærmere bestemmelser av
Bygningsrådet.
3. Den ubebygde del av tomten må opparbeides og vedlike-

- 2 -

holdes parkmessig etter en plan som må godkjennes av Bygningsrådet og som må foreligge samtidig med byggeomeldingen på bebyggelsen.

4. Naboene som tidligere har gitt samtykke til tomtens utnyttelse til industri har tatt forbehold om godkjenning av bedriftens art.

Sandvika, den 10/2 1955.

Gudrun Høeg

Jeg bekrefter at fru Gudrun Høeg har underskrevet dette skjøte og at hun er over 21 år.

Sandvika, den 10/2 1955.

J. H. Meinich
o.r.sakf.

Vedtas av distriktsveterinær Victor Høeg som eier av g.nr. 7, b.nr. 56 forsåvidt angår pkt. II og III.

V. Høeg

Til vitterlighet:

J. H. Meinich
o.r.sakf.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491239/24105037
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 147

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306849	100	25.9.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Erklæring B:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse tillates
utdrenert i grunnen eller ført til septiktank

Dbnr. 6849
den 25.9.1969

«Undertegnede eier/festere av gnr. 7 bnr. 62 av Sandvika/Bærum i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at kloakken må tilknyttes midlertidig eller permanent renseanlegg når slikt anlegg kommer i nærheten av tomten i rimelig avstand.

Hva som er rimelig nærhet avgjøres med endelig virkning av bygningsrådet etter innstilling av ingeniørutvalget. Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter ingeniørvesenets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Jeg forplikter meg og senere eiere/festere dessuten til å betale den til en hver tid gjeldende årlig avgift for drift og vedlikehold av det kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Styret i Finstadgården A/S:

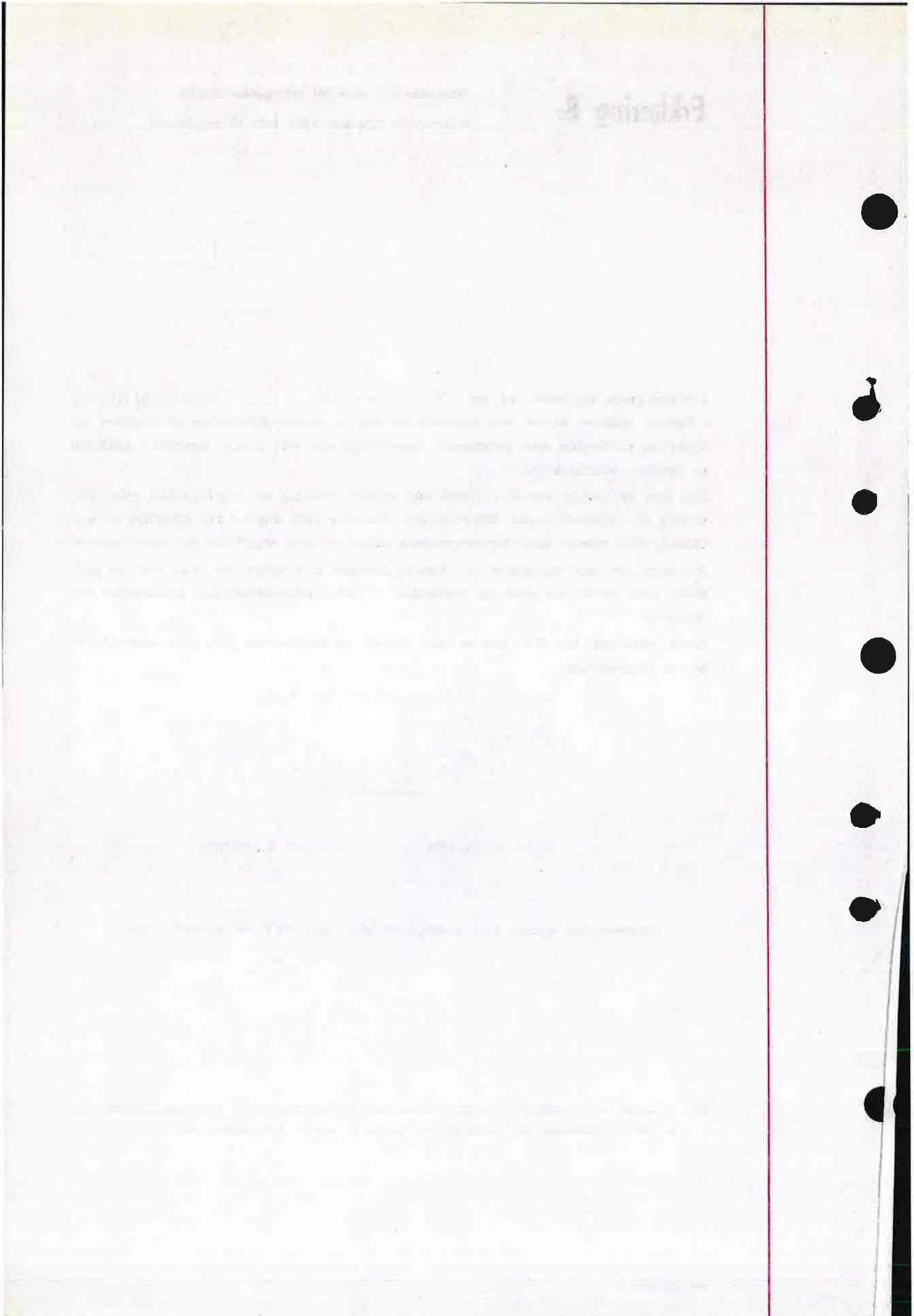

(Underskrift)

Bjarne Røhne

Inger L.Røhne

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491259/24105137
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 146

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 24237	Embete: 100	Registrert: 18.8.1986	Rettsstiftelse: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	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

DAGBOKFØRT

18. AUG. 86 024237

**HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM**

Begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

 Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Byggholt a.s	Børumsveien 473 1351 Rud	13 5880

1. Eiendom	Gnr. 7	Bnr. 49, 62, 213 214, 215, 216	Fnr.	Kommune Bærum
2. Hjemmels- haver	Navn			Fødselsnummer
	Jens Lange Lyche			040413 49714
	Maren Louise Holtermann			170611 49236
	Hans Fredrik Cypriansen			080835 49719
	Finstadgården A/S			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenhetenes innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller <input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller <input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Forklaring til reseksjoneringen			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Se egen fordelingsliste
Brøk med nevner =

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1			21		
2			22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

Sum teller skal stemme med nevner	Sum teller skal stemme med nevner
-----------------------------------	-----------------------------------

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato 14/8.86	Hjemmelshaver(ne)s underskrift Tor Andenæs a.s iflg. fullmakt av 4. oktober 1982
Sted LYSAKER	<i>[Signatures]</i>

Bilag til begjæring til Asker og Bærum Herredskriverembete om revidert oppdeling av eiendommen gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216, Sandviksåsen (Agneslund) i Bærum kommune i eierseksjoner.

På eiendommen er under oppførelse 98 leiligheter fordelt på 5 rettblokker med totalt 54 leiligheter og 4 terrasseblokker med totalt 44 leiligheter.

Alle leilighetene ventes innflyttingsklare i løpet av 1987.

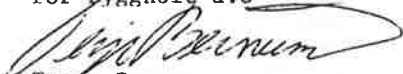
Det foreligger tinglyst oppdelingsbegjæring på eiendommen i forbindelse med Agneslund-utbyggingen, men på grunn av endrede planer ble ikke Agneslund-utbyggingen fullført. De 5 rettblokkene og de 4 terrassehusene var også planlagt bygget i forbindelse med Agneslund-utbyggingen.

Leilighetene i dette nye byggetrinn er imidlertid endret i størrelse innbyrdes, dog slik at totalarealet ikke er rørt ved fra opprinnelig tinglyst oppdelingsbegjæring. Således vil endringen ikke berøre sameieandelen for seksjonene i Agneslund. Det dreier seg altså bare om en endring av det innbyrdes forhold i seksjonsbrøkene for de leilighetene som ikke ble bygget i forbindelse med Agneslund-utbyggingen.

Seksjoner 1 - 51 er nåværende seksjoner
Seksjoner 52 - 134 er nybygging
Seksjoner 135 - 154 er nåværende seksjoner
Seksjoner 155 - 169 er nybygging

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt rett til bruk av de boder og garasjeplasser som er tillagt seksjonen i den nedenstående fordelingsliste. Sameiet forbeholdes panterrett på kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og har sikkerhet etter 90% av verditakst, avgitt av en av forsikringsrådets godkjent takstmann.

Rud, 23 mai 1986
for Byggholt a.s



Terje Bernum
Advokat

13 5580

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
1	B	32	32-11	1	32-11	176/31408
2	B	32	32-21	2	32-21	176/31408
3	B	32	32-31	3	32-31	176/31408
4	B	32	32-22	2	32-22	111/31408
5	B	32	32-32	3	32-32	111/31408
6	B	32	32-13	1	32-13	176/31408
7	B	32	32-23	2	32-23	176/31408
8	B	32	32-33	3	32-33	176/31408
9	B	34	34-11	1	34-11	176/31408
10	B	34	34-21	2	34-21	176/31408
11	B	34	34-31	3	34-31	176/31408
12	B	34	34-22	2	34-22	111/31408
13	B	34	34-32	3	34-32	111/31408
14	B	34	34-13	1	34-13	176/31408
15	B	34	34-23	2	34-23	176/31408
16	B	34	34-33	3	34-33	176/31408
17	B	30	30-11	1	30-11	155/31408
18	B	30	30-12	1	30-12	109/31408
19	B	30	30-13	1	30-13	181/31408
20	B	30	30-21	2	30-21	185/31408
21	B	30	30-22	2	30-22	177/31408
22	B	30	30-23	2	30-23	207/31408
23	B	30	30-31	3	30-31	185/31408
24	B	30	30-32	3	30-32	109/31408
25	B	30	30-33	3	30-33	207/31408
26	B	30	30-41	4	30-41	202/31408
27	B	30	30-42	4	30-42	109/31408
28	B	28	28-11	1	28-11	175/31408
29	B	28	28-12	1	28-12	166/31408
30	B	28	28-13	1	28-13	153/31408

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
31	B	28	28-21	2	28-21	199/31408
32	B	28	28-22	2	28-22	106/31408
33	B	28	28-23	2	28-23	178/31408
34	B	28	28-31	3	28-31	199/31408
35	B	28	28-32	3	28-32	106/31408
36	B	28	28-33	3	28-33	178/31408
37	B	28	28-41	4	28-41	199/31408
38	B	28	28-42	4	28-42	106/31408
39	B	28	28-43	4	28-43	178/31408
40	B	28	28-53	5	28-53	332/31408
41	B	26	26-11	1	26-11	178/31408
42	B	26	26-12	1	26-12	107/31408
43	B	26	26-13	1	26-13	168/31408
44	B	26	26-21	2	26-21	202/31408
45	B	26	26-22	2	26-22	107/31408
46	B	26	26-23	2	26-23	194/31408
47	B	26	26-31	3	26-31	202/31408
48	B	26	26-32	3	26-32	107/31408
49	B	26	26-33	3	26-33	194/31408
50	B	26	26-42	4	26-42	268/31408
51	B	26	26-43	4	26-43	194/31408
52	B	24	24-11	1	24-11	135/31408
53	B	24	24-12	1	24-12	94/31408
54	B	24	24-13	1	24-13	127/31408
55	B	24	24-21	2	24-21	135/31408
56	B	24	24-22	2	24-22	94/31408
57	B	24	24-23	2	24-23	135/31408
58	B	24	24-31	3	24-31	135/31408
59	B	24	24-32	3	24-32	94/31408
60	B	24	24-33	3	24-33	135/31408

3

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
61	B	24	24-41	4	24-41	135/31408
62	B	24	24-42	4	24-42	94/31408
63	B	24	24-43	4	24-43	135/31408
64	B	22	22-11	1	22-11	127/31408
65	B	22	22-12	1	22-12	94/31408
66	B	22	22-13	1	22-13	135/31408
67	B	22	22-21	2	22-21	135/31408
68	B	22	22-22	2	22-22	94/31408
69	B	22	22-23	2	22-23	135/31408
70	B	22	22-31	3	22-31	135/31408
71	B	22	22-32	3	22-32	94/31408
72	B	22	22-33	3	22-33	135/31408
73	B	22	22-41	4	22-41	135/31408
74	B	22	22-42	4	22-42	94/31408
75	B	22	22-43	4	22-43	135/31408
76	B	20	20-11	1	20-11	135/31408
77	B	20	20-12	1	20-12	94/31408
78	B	20	20-13	1	20-13	127/31408
79	B	20	20-21	2	20-21	135/31408
80	B	20	20-22	2	20-22	94/31408
81	B	20	20-23	2	20-23	135/31408
82	B	20	20-31	3	20-31	135/31408
83	B	20	20-32	3	20-32	94/31408
84	B	20	20-33	3	20-33	135/31408
85	B	18	18-11	1	18-11	135/31408
86	B	18	18-12	1	18-12	94/31408
87	B	18	18-13	1	18-13	127/31408
88	B	18	18-21	2	18-21	135/31408
89	B	18	18-22	2	18-22	94/31408
90	B	18	18-23	2	18-23	135/31408

4

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
91	B	18	18-31	3	18-31	135/31408
92	B	18	18-32	3	18-32	94/31408
93	B	18	18-33	3	18-33	135/31408
94	B	18	18-41	3	18-41	135/31408
95	B	18	18-42	3	18-42	94/31408
96	B	18	18-43	3	18-43	135/31408
97	B	16	16-11	1	16-11	135/31408
98	B	16	16-12	1	16-12	94/31408
99	B	16	16-13	1	16-13	127/31408
100	B	16	16-21	2	16-21	135/31408
101	B	16	16-22	2	16-22	94/31408
102	B	16	16-23	2	16-23	135/31408
103	B	16	16-31	3	16-31	135/31408
104	B	16	16-32	3	16-32	94/31408
105	B	16	16-33	3	16-33	135/31408
106	B	A	11	1	A-11	158/31408
107	B	A	12	1	A-12	201/31408
108	B	A	21	2	A-21	179/31408
109	B	A	22	2	A-22	190/31408
110	B	A	31	3	A-31	203/31408
111	B	A	32	3	A-32	216/31408
112	B	A	41	4	A-41	185/31408
113	B	A	42	4	A-42	185/31408
114	B	A	51	5	A-51	80/31408
115	B	A	52	5	A-52	254/31408
116	B	A	L-1	AL-1	AL-1	284/31408
117	B	B	11	1	B-11	158/31408
118	B	B	12	1	B-12	201/31408
119	B	B	21	2	B-21	179/31408
120	B	B	22	2	B-22	179/31408

5

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
121	B	B	31	3	B-31	203/31408
122	B	B	32	3	B-32	203/31408
123	B	B	41	4	B-41	185/31408
124	B	B	42	4	B-42	185/31408
125	B	B	51	5	B-51	167/31408
126	B	B	52	5	B-52	167/31408
127	B	B	L-1	6	BL-1	285/31408
128	B	C	11	1	C-11	158/31408
129	B	C	12	1	C-12	201/31408
130	B	C	21	2	C-21	179/31408
131	B	C	22	2	C-22	179/31408
132	B	C	31	3	C-31	203/31408
133	B	C	32	3	C-32	203/31408
134	B	C	41	4	C-41	185/31408
135		U	U-101	1.u.etg.	U-101	378/31408
136		U	U-102	1.u.etg.	U-102	120/31408
137		U	U-103	1.u.etg.	U-103	733/31408
138		U	U-104	1.u.etg.	U-104	146/31408
139		U	U-105	1.u.etg.	U-105	385/31408
140		U	U-106	1.u.etg.	U-106	210/31408
141		U	U-107	1.u.etg.	U-107	262/31408
142		U	U-108	1.u.etg.	U-108	247/31408
143		U	U-109	1.u.etg.	U-109	357/31408
144		U	U-110	1.u.etg.	U-110	217/31408
145		U	U-201	2.u.etg.	U-201	643/31408
146		U	U-202	2.u.etg.	U-202	2022/31408
147		U	U-203	2.u.etg.	U-203	275/31408
148		U	U-204	2.u.etg.	U-204	210/31408
149		U	U-205	2.u.etg.	U-205	262/31408
150		U	U-206	2.u.etg.	U-206	298/31408
151		U	U-207	2.u.etg.	U-207	357/31408

FORDELINGSLISTE, GNR. 7, BNR. 49, 62, 213, 214, 215 OG 216 I BÆRUM

Seksjon- nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie- brøk
152		U	U-208	2.u.etg.	U-208	217/31408
153		U	U-301	3.u.etg.	U-301	236/31408
154		U	U-302	3.u.etg.	U-302	369/31408
155	B	C	42	4	C-42	185/31408
156	B	C	51	5	C-51	167/31408
157	B	C	52	5	C-52	167/31408
158	B	C	L-1	6	CL-1	285/31408
159	B	D	11	1	D-11	166/31408
160	B	D	12	1	D-12	200/31408
161	B	D	21	2	D-21	190/31408
162	B	D	22	2	D-22	179/31408
163	B	D	31	3	D-31	216/31408
164	B	D	32	3	D-32	203/31408
165	B	D	41	4	D-41	185/31408
166	B	D	42	4	D-42	185/31408
167	B	D	51	5	D-51	167/31408
168	B	D	52	5	D-52	167/31408
169	B	D	L-1	6	DL-1	285/31408

FEB/annw

21.5.86

6.8.86

Bilag til begjæring til Asker og Bærum Herredskriverembete om revidert oppdeling av eiendommen gnr. 7, bnr. 49, 62, 213, 214, 215 og 216, Sandviksåsen (Agneslund) i Bærum kommune i eierseksjoner.

På eiendommen er under oppførelse 98 leiligheter fordelt på 5 rettblokker med totalt 54 leiligheter og 4 terrasseblokker med totalt 44 leiligheter.

Alle leilighetene ventes innflyttingsklare i løpet av 1987.

Det foreligger tinglyst oppdelingsbegjæring på eiendommen i forbindelse med Agneslund-utbyggingen, men på grunn av endrede planer ble ikke Agneslund-utbyggingen fullført. De 5 rettblokkene og de 4 terrassehusene var også planlagt bygget i forbindelse med Agneslund-utbyggingen.

Leilighetene i dette nye byggetrinn er imidlertid endret i størrelse innbyrdes, dog slik at totalarealet ikke er rørt ved fra opprinnelig tinglyst oppdelingsbegjæring. Således vil endringen ikke berøre sameieandelen for seksjonene i Agneslund. Det dreier seg altså bare om en endring av det innbyrdes forhold i seksjonsbrøkene for de leilighetene som ikke ble bygget i forbindelse med Agneslund-utbyggingen.

Seksjoner 1 - 51 er nåværende seksjoner
Seksjoner 54 - 134 er nybygging
Seksjoner 135 - 154 er nåværende seksjoner
Seksjoner 155 - 169 er nybygging

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt rett til bruk av de boder og garasjeplasser som er tillagt seksjonen i den nedenstående fordelingsliste. Sameiet forbeholdes panterett på kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett, og har sikkerhet etter 90% av verditaket, avgitt av en av forsikringsrådets godkjent takstmann.

Rud, 23. mai 1986
for Byggholt a.s

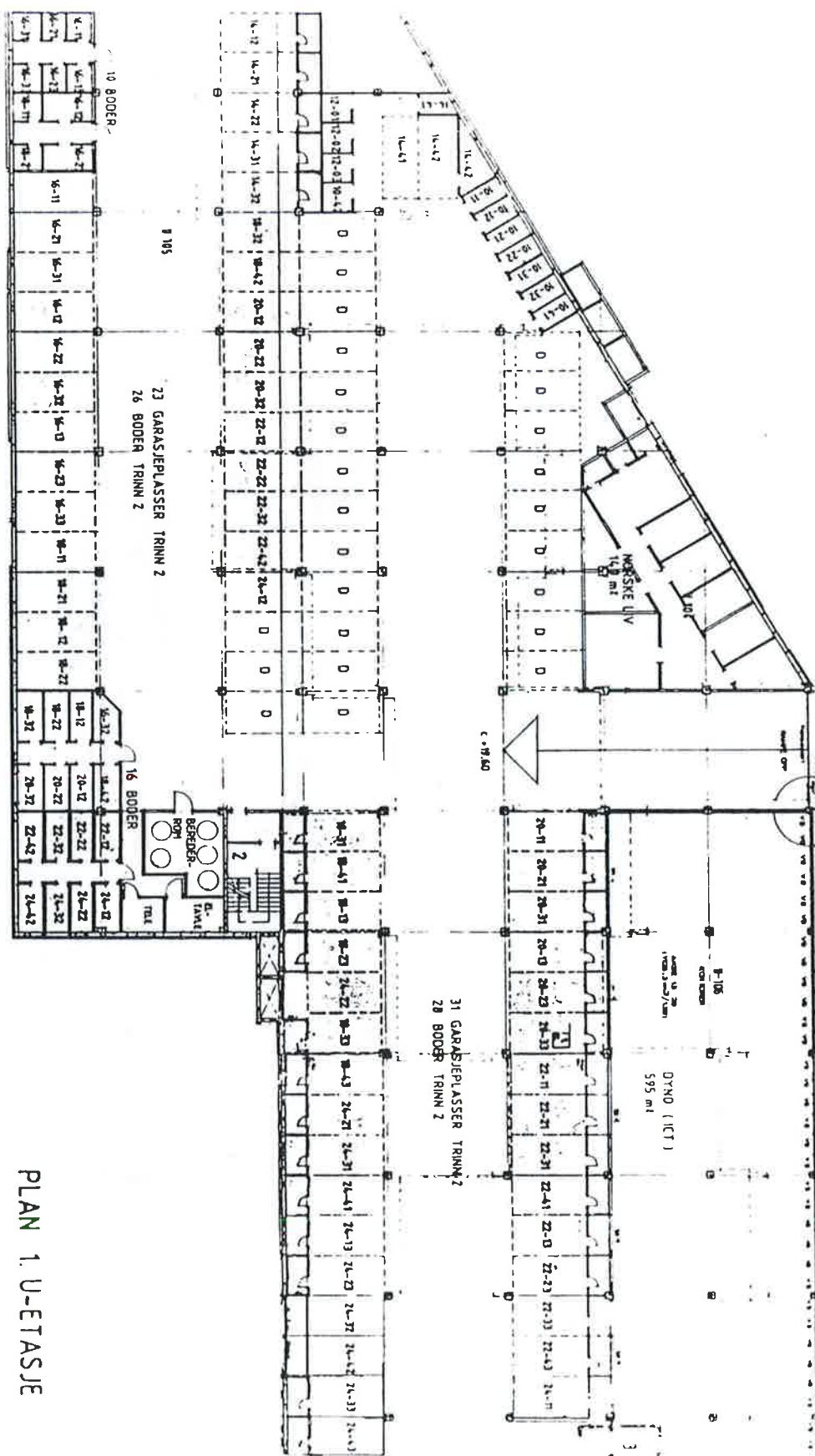


Terje Bernum
Advokat

SITUASJONSKART



OVERSIKT GARASJE/BODDER



PLAN 1. U-ETASJE



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491242/24105052
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 145

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
406664	100	5.6.1972	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Dbar. 6664
den 5/6 1972

Vi ber Dem vennligst tinglyse nedenstående erklæring på vår eiendom g.nr.7, bnr. 62 av Sandvika i Bærum.

" Undertegnede eiere av g.nr.7, bnr. 62 av Sandvika i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at det skur som Bærum Bygningsråd i møte 13.april 1972 godkjente midlertidig, må fjernes og tomten ryddig-gjøres uten utgift for Bærum Kommune når bygningsrådet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten etter fullmakt av Bærum bygningsråd."

Sandvika den 1.juni 1972

I Styret for

Finstadgården A/S:

B. K. Lørdal

Gugge Vikør



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491247/24105077
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 144

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31256	100	20.10.1986	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.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

DAGBOKPØRT

20. OKT 86 31256

HERREDSKRIVEREN I
ASKER ØSTBÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
OFFISIELL REGISTERT
INNK. 9/7-86
ARB. NR. 914

ERKLÆRING

Seksjonseiere av gnr. 7, bnr. 62, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at seksjonseiere av gnr. 7, bnr. 32 har rett til varig adkomst over og parkering i parkeringsanlegg på gnr. 7, bnr. 62.

Seksjonseiere av gnr. 7, bnr. 62 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at eiere av tomt 2 gnr. 7, bnr. 261, tomt 3 gnr. 7, bnr. 262 og tomt 4 gnr. 7, bnr. 263, har rett til gangadkomst bort til felles lekeområde over gnr. 7 bnr. 62.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse uten samtykke av reguleringsjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

LYSØKER, den 2/7 1986

Tor Andenæs A.S

Tor Andenæs

Tore Chr. Diskerud

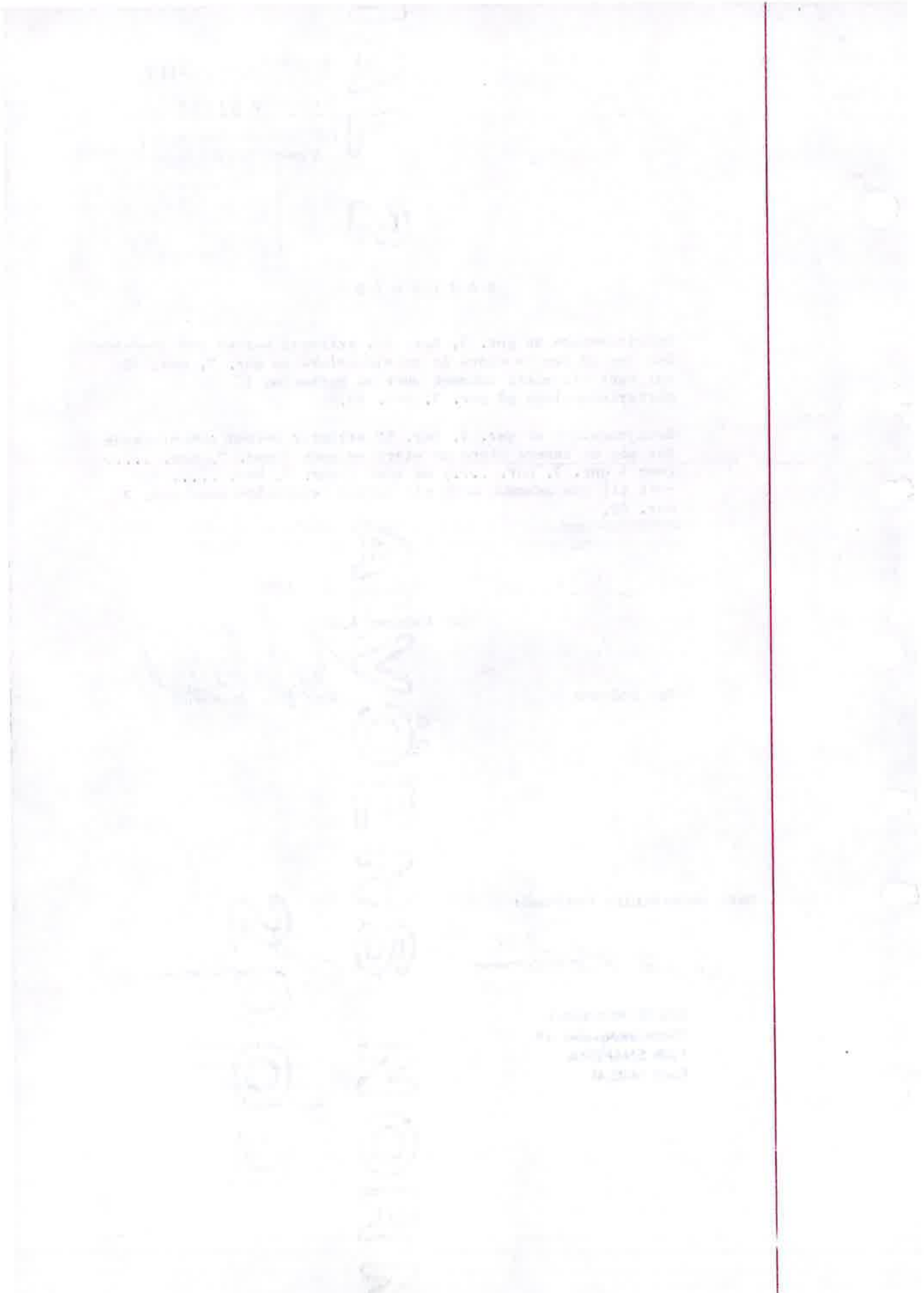
Rett underskrift bevitnes:

Grete Houwing

GRETE HOUWING
Haldenskogveien 4B
1335 SNARØYA
Født 14.02.41

Tore Aarønæs

TØRE AARØNÆS
Fossumhavene 65
1343 EIKSMARKA
Født 02.03.54





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491241/24105047
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 141

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
309411	100	23.12.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dønr. 9411
den 23/12 1969

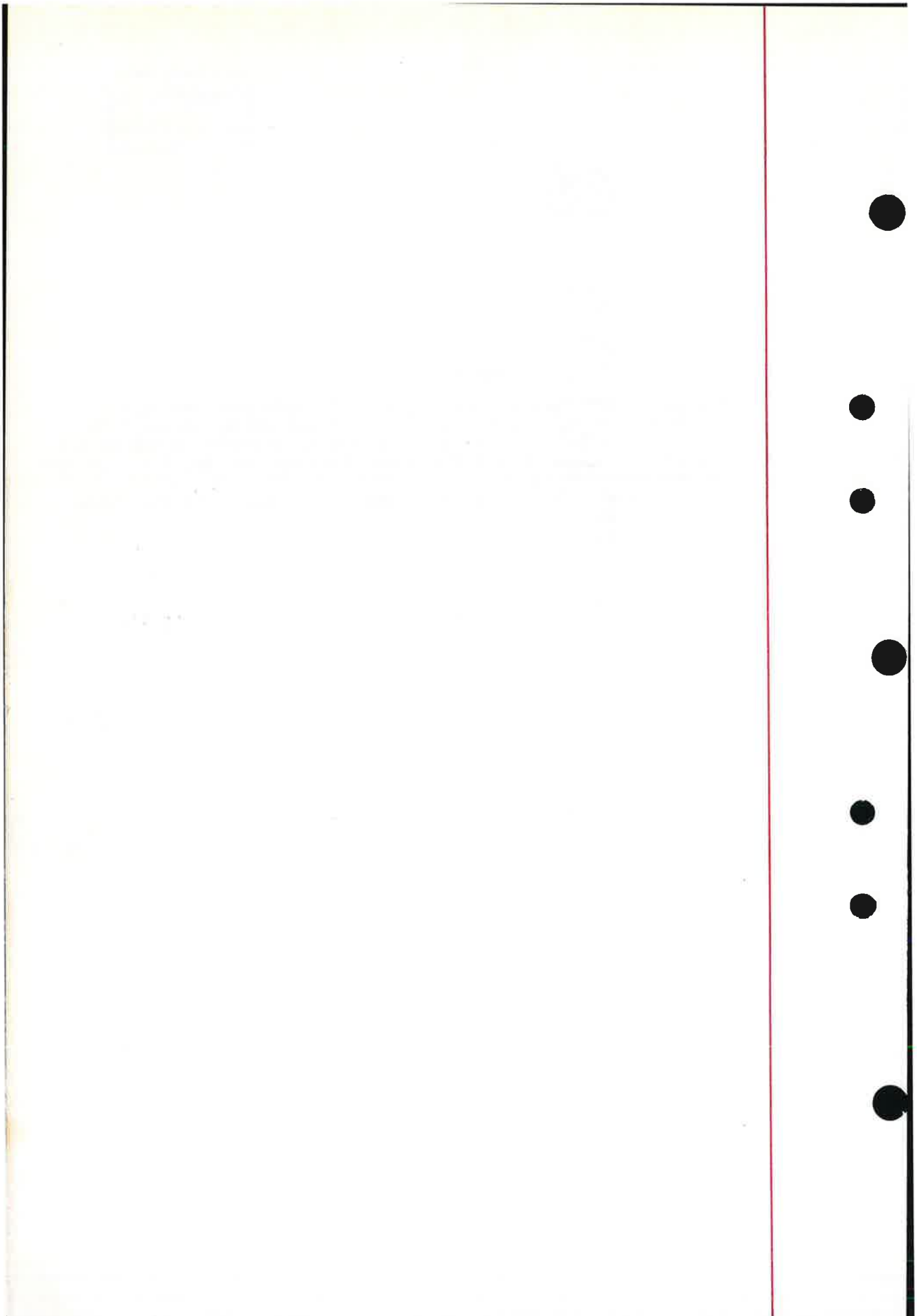
ERKLÆRING.

"Undertegnede eier av gnr. 7, bnr.62, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at den av bygningsjefen ved brev av 19.desember 1969 godkjente garasje på eiendommen må fjernes uten utgift for Berum Kommune når det blir forlangt av bygningsrådet.
Erklæringen kan ikke avleses uten etter samtykke fra Berum bygningsråd."

Sandvika, den 22/12-1969

I Styret for FINESTADGÅRDEN A/S

Björn Gunnar Pettersen





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-24-0308 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3491260/24105142
Bestilling: C3 2024-05-28 (3) 142

Dato
28.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27342	100	27.9.2004	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	7	62	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

TORIL HODNE
LYCHESVINGEN 18
1337 SANDVIKA

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen (stryk det som ikke passer)
MOTTATT - 1 JULI 2004
27 SEPT. 2004
STATENS KARTVERK
Doknr: 27342
Tinglyst: 27.09.2004
Emb: 100

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen		Gnr		Bnr		Festenr		Snr	
Kommunens navn		MOTTATT		7		62				94	
0219 BÆRUM		12 AUG. 2004									
		JNR									
		BRAG									

2. Hjemmelshaver(e)		BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen	
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
975684288	SAMEIET AGNESLUND		
	TORIL HODNE		



Doknr: 27342 Tinglyst: 27.09.2004 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
94 B		155		13				25			
2				14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:				31428				= nevner: 31428			

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
SNR 94 utvides på bekostning av tidligere fellesareal. Sameiebrokens teller økes samtidig fra 135 til 155. Sameiebrokens nevner økes for alle seksjoner fra 31408 til 31428.

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sled, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr Fnr Snr
kommune	
Dato	Stempel og underskrift

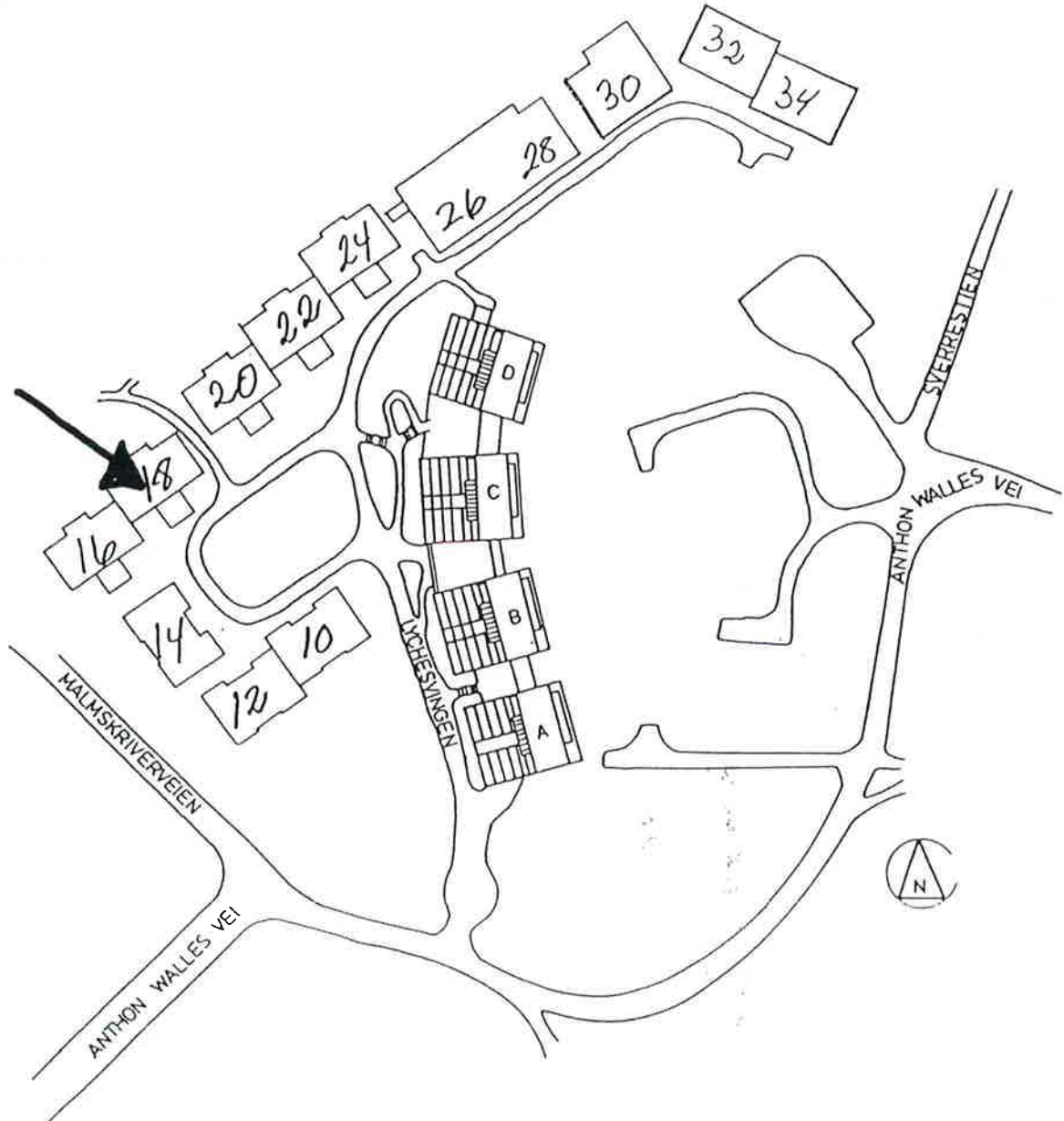
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
DATUM 1 JULI 2004
J NR 04/19826
BALAG 32428

Vedlegg 2.

SITUASJONSKART



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240308
Adresse	Lychesvingen 28		
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	SP0001344746
Selger 1 Fornavn	Selvete	Etternavn	Sejdiu

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

Sandvika Rørservice AS og Guriby

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2020 Har byttet vannrør på bade og toalett ny sluk på bade og ny fliser og varmekabel

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Ny sluk og vannrørene fra Sandvika Rørservis AS .
Membran fra en venn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny membran på bade i 2020

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Har dokumentasjon hva som har ble arbeid

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Til Sameie

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Sandvika Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ny sluk og vannrørene

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Entreprenør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vedlikeholdsarbeid på balkong og fasade 2021 og 2022

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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:

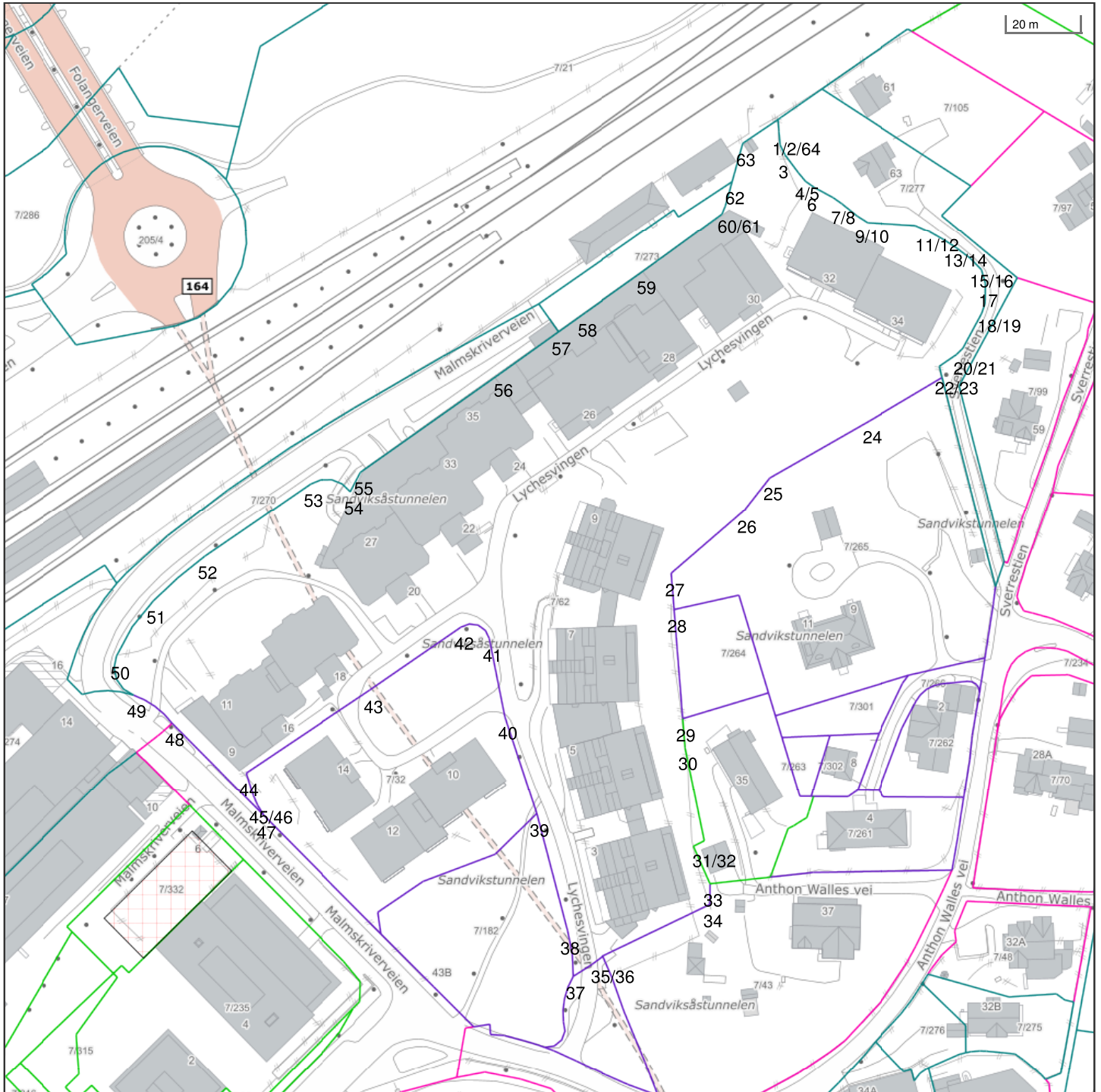
buysure.no/boligselgerforsikring

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

Eiendomskart for eiendom 3201 - 7/62//34



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	19 696,40 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640484,5	Øst	585534,8
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640595,3	585601,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,41	
2	6640591,77	585601,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
3	6640589,09	585603,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,02	
4	6640584,19	585607,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,23	
5	6640581,92	585609,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,03	
6	6640580,32	585611,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
7	6640577,65	585616,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,86	
8	6640576,04	585619,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,90	
9	6640572,74	585623,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,44	
10	6640570,97	585626,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,42	
11	6640570,47	585639,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,22	
12	6640568,99	585643,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
13	6640566,65	585647,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,96	
14	6640564,57	585651,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,96	
15	6640561,71	585655,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,93	
16	6640558,7	585658,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,30	
17	6640554,97	585659,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,91	
18	6640549,51	585659,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,46	
19	6640546,75	585658,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,89	
20	6640537,06	585653,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,89	
21	6640535,36	585651,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,39	
22	6640532,03	585647,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,72	
23	6640528,99	585648,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,16	
24	6640516,62	585628,25	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,41	
25	6640500,41	585601,24	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,50	
26	6640491,22	585594,37	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,47	
27	6640473,56	585574,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,35	
28	6640463,62	585575,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,99	
29	6640433,78	585578,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,00	
30	6640425,82	585579,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,00	

31	6640400,26	585585,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,23	
32	6640398,68	585582,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,36	
33	6640388,52	585587,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,23	
34	6640382,86	585587,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,66	
35	6640368,05	585558,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,65	
36	6640365,62	585555,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,95	
37	6640362,28	585550,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
38	6640374,64	585548,49	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,54	39,76
39	6640406,71	585539,3	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,36	
40	6640433,14	585529,94	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,04	
41	6640454,49	585525,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,87	
42	6640457,45	585517,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,90	5,11
43	6640439,59	585492,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,43	
44	6640416,06	585459,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,91	
45	6640409,88	585461,35	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,52	
46	6640407,2	585462,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
47	6640404,54	585464,27	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	
48	6640429,29	585438,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,67	
49	6640436,73	585427,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,24	22,60
50	6640447,27	585422,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,06	8,10
51	6640462,7	585432,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,39	48,50
52	6640475,25	585446,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,69	119,43
53	6640495,87	585475,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,32	
54	6640493,99	585486,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,38	8,28
55	6640499,37	585488,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
56	6640527,23	585526,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,82	
57	6640539,02	585542,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,66	
58	6640544,39	585549,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
59	6640556,19	585565,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,78	
60	6640572,4	585586,47	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,71	
61	6640574,73	585587,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
62	6640581,38	585589,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,86	
63	6640591,94	585591,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,89	
64	6640598,69	585601,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,66	

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	20.08.1986	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	199/31428		

- 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	01.01.2024		Tinglyst	7/62, 7/62/0/1, 7/62/0/2, 7/62/0/3, 7/62/0/4, 7/62/0/5, 7/62/0/6, 7/62/0/7, 7/62/0/8, 7/62/0/9, 7/62/0/10, 7/62/0/11, 7/62/0/12, 7/62/0/13, 7/62/0/14, 7/62/0/15, 7/62/0/16, 7/62/0/17, 7/62/0/18, 7/62/0/19, 7/62/0/20, 7/62/0/21, 7/62/0/22, 7/62/0/23, 7/62/0/24, 7/62/0/25, 7/62/0/26, 7/62/0/27, 7/62/0/28, 7/62/0/29, 7/62/0/30, 7/62/0/31, 7/62/0/32, 7/62/0/33, 7/62/0/34, 7/62/0/35, 7/62/0/36, 7/62/0/37, 7/62/0/38, 7/62/0/39, 7/62/0/40, 7/62/0/41, 7/62/0/42, 7/62/0/43, 7/62/0/44, 7/62/0/45, 7/62/0/46, 7/62/0/47, 7/62/0/48, 7/62/0/49, 7/62/0/50, 7/62/0/51, 7/62/0/52, 7/62/0/53, 7/62/0/54, 7/62/0/55, 7/62/0/56, 7/62/0/57, 7/62/0/58, 7/62/0/59, 7/62/0/60, 7/62/0/61, 7/62/0/62, 7/62/0/63, 7/62/0/64, 7/62/0/65, 7/62/0/66, 7/62/0/67, 7/62/0/68, 7/62/0/69, 7/62/0/70, 7/62/0/71, 7/62/0/72, 7/62/0/73, 7/62/0/74, 7/62/0/75, 7/62/0/76, 7/62/0/77, 7/62/0/78, 7/62/0/79, 7/62/0/80, 7/62/0/81, 7/62/0/82, 7/62/0/83, 7/62/0/84, 7/62/0/85, 7/62/0/86, 7/62/0/87, 7/62/0/88, 7/62/0/89, 7/62/0/90, 7/62/0/91, 7/62/0/92, 7/62/0/93, 7/62/0/94, 7/62/0/95, 7/62/0/96, 7/62/0/97, 7/62/0/98, 7/62/0/99, 7/62/0/100, 7/62/0/101, 7/62/0/102, 7/62/0/103, 7/62/0/104, 7/62/0/105, 7/62/0/106, 7/62/0/107, 7/62/0/108, 7/62/0/109, 7/62/0/110, 7/62/0/111, 7/62/0/112, 7/62/0/113, 7/62/0/114, 7/62/0/115, 7/62/0/116, 7/62/0/117, 7/62/0/118, 7/62/0/119, 7/62/0/120, 7/62/0/121, 7/62/0/122, 7/62/0/123, 7/62/0/124, 7/62/0/125, 7/62/0/126, 7/62/0/127, 7/62/0/128, 7/62/0/129, 7/62/0/130, 7/62/0/131, 7/62/0/132, 7/62/0/133, 7/62/0/134, 7/62/0/135, 7/62/0/136, 7/62/0/137, 7/62/0/138, 7/62/0/139, 7/62/0/140, 7/62/0/141, 7/62/0/142, 7/62/0/143, 7/62/0/144, 7/62/0/145, 7/62/0/146, 7/62/0/147, 7/62/0/148, 7/62/0/149, 7/62/0/150, 7/62/0/151, 7/62/0/152, 7/62/0/153, 7/62/0/154, 7/62/0/155, 7/62/0/156, 7/62/0/157, 7/62/0/158, 7/62/0/159, 7/62/0/160, 7/62/0/161, 7/62/0/162, 7/62/0/163, 7/62/0/164, 7/62/0/165, 7/62/0/166, 7/62/0/167, 7/62/0/168, 7/62/0/169
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	7/62, 7/62/0/1, 7/62/0/2, 7/62/0/3, 7/62/0/4, 7/62/0/5, 7/62/0/6, 7/62/0/7, 7/62/0/8, 7/62/0/9, 7/62/0/10, 7/62/0/11, 7/62/0/12, 7/62/0/13, 7/62/0/14, 7/62/0/15, 7/62/0/16, 7/62/0/17, 7/62/0/18, 7/62/0/19, 7/62/0/20, 7/62/0/21, 7/62/0/22, 7/62/0/23, 7/62/0/24, 7/62/0/25, 7/62/0/26, 7/62/0/27, 7/62/0/28, 7/62/0/29, 7/62/0/30, 7/62/0/31, 7/62/0/32, 7/62/0/33, 7/62/0/34, 7/62/0/35, 7/62/0/36, 7/62/0/37, 7/62/0/38, 7/62/0/39, 7/62/0/40, 7/62/0/41, 7/62/0/42, 7/62/0/43, 7/62/0/44, 7/62/0/45, 7/62/0/46, 7/62/0/47, 7/62/0/48, 7/62/0/49, 7/62/0/50, 7/62/0/51, 7/62/0/52, 7/62/0/53, 7/62/0/54, 7/62/0/55, 7/62/0/56, 7/62/0/57, 7/62/0/58, 7/62/0/59, 7/62/0/60, 7/62/0/61, 7/62/0/62, 7/62/0/63, 7/62/0/64, 7/62/0/65, 7/62/0/66, 7/62/0/67, 7/62/0/68, 7/62/0/69, 7/62/0/70, 7/62/0/71, 7/62/0/72, 7/62/0/73, 7/62/0/74, 7/62/0/75, 7/62/0/76, 7/62/0/77, 7/62/0/78, 7/62/0/79, 7/62/0/80, 7/62/0/81, 7/62/0/82, 7/62/0/83, 7/62/0/84, 7/62/0/85, 7/62/0/86, 7/62/0/87, 7/62/0/88, 7/62/0/89, 7/62/0/90, 7/62/0/91, 7/62/0/92, 7/62/0/93, 7/62/0/94, 7/62/0/95, 7/62/0/96,

7/62/0/97, 7/62/0/98, 7/62/0/99, 7/62/0/100, 7/62/0/101,
7/62/0/102, 7/62/0/103, 7/62/0/104, 7/62/0/105, 7/62/0/106,
7/62/0/107, 7/62/0/108, 7/62/0/109, 7/62/0/110, 7/62/0/111,
7/62/0/112, 7/62/0/113, 7/62/0/114, 7/62/0/115, 7/62/0/116,
7/62/0/117, 7/62/0/118, 7/62/0/119, 7/62/0/120, 7/62/0/121,
7/62/0/122, 7/62/0/123, 7/62/0/124, 7/62/0/125, 7/62/0/126,
7/62/0/127, 7/62/0/128, 7/62/0/129, 7/62/0/130, 7/62/0/131,
7/62/0/132, 7/62/0/133, 7/62/0/134, 7/62/0/135, 7/62/0/136,
7/62/0/137, 7/62/0/138, 7/62/0/139, 7/62/0/140, 7/62/0/141,
7/62/0/142, 7/62/0/143, 7/62/0/144, 7/62/0/145, 7/62/0/146,
7/62/0/147, 7/62/0/148, 7/62/0/149, 7/62/0/150, 7/62/0/151,
7/62/0/152, 7/62/0/153, 7/62/0/154, 7/62/0/155, 7/62/0/156,
7/62/0/157, 7/62/0/158, 7/62/0/159, 7/62/0/160, 7/62/0/161,
7/62/0/162, 7/62/0/163, 7/62/0/164, 7/62/0/165, 7/62/0/166,
7/62/0/167, 7/62/0/168, 7/62/0/169

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SEJDIU SELVETE F070375*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LYCHESVINGEN 28 1337 1337 SANDVIKA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lychesvingen 28	H0301	7/62/0/34	123	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lychesvingen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1337 SANDVIKA	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1417 Sandvika-Valler 17	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117686337		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	03.01.1984

1: Bygning 117686337: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 03.01.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2845
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2845
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	24

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.10.1980	22.10.2001
Igangsettingstillatelse	20.01.1981	20.01.1981
Tatt i bruk	03.01.1984	03.01.1984
Endre bygningsdata	04.01.2021	04.01.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lychesvingen 28	H0301	7/62/0/34	123	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	1	206	0	206	0	0	0
H04	5	626	0	626	0	0	0
H03	6	669	0	669	0	0	0
H02	6	669	0	669	0	0	0
H01	6	675	0	675	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 7/62

Bruksnavn	HAUGEN	Beregnet areal	19696.4
Etablert dato	16.08.1907	Historisk oppgitt areal	19706
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640484.5	585534.8		Ja	19696.4	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Lychesvingen 28, 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
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

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 2 106 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550
	Delareal 19 695 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	Delareal 19 696 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende Områdenavn B1

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1973003)
Navn	SANDVIKSÅSEN, vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8817/1973003.pdf
Delarealer	Delareal 1 906 m ² Formål Gang-/sykkelvei Delareal 17 789 m ² Formål Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1999018)
Navn	MALMSKRIVERVEIEN 20
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9163/1999018.pdf
Delarealer	Delareal 742 m ² Formål Felles avkjørsel Delareal 482 m ² Formål Kjørevei
Id	1990010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990010)
Navn	SANDVIKA ØST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.12.1991

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9010/1990010.pdf>

Delarealer **Delareal** 390 m²
Formål Kjørevei

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



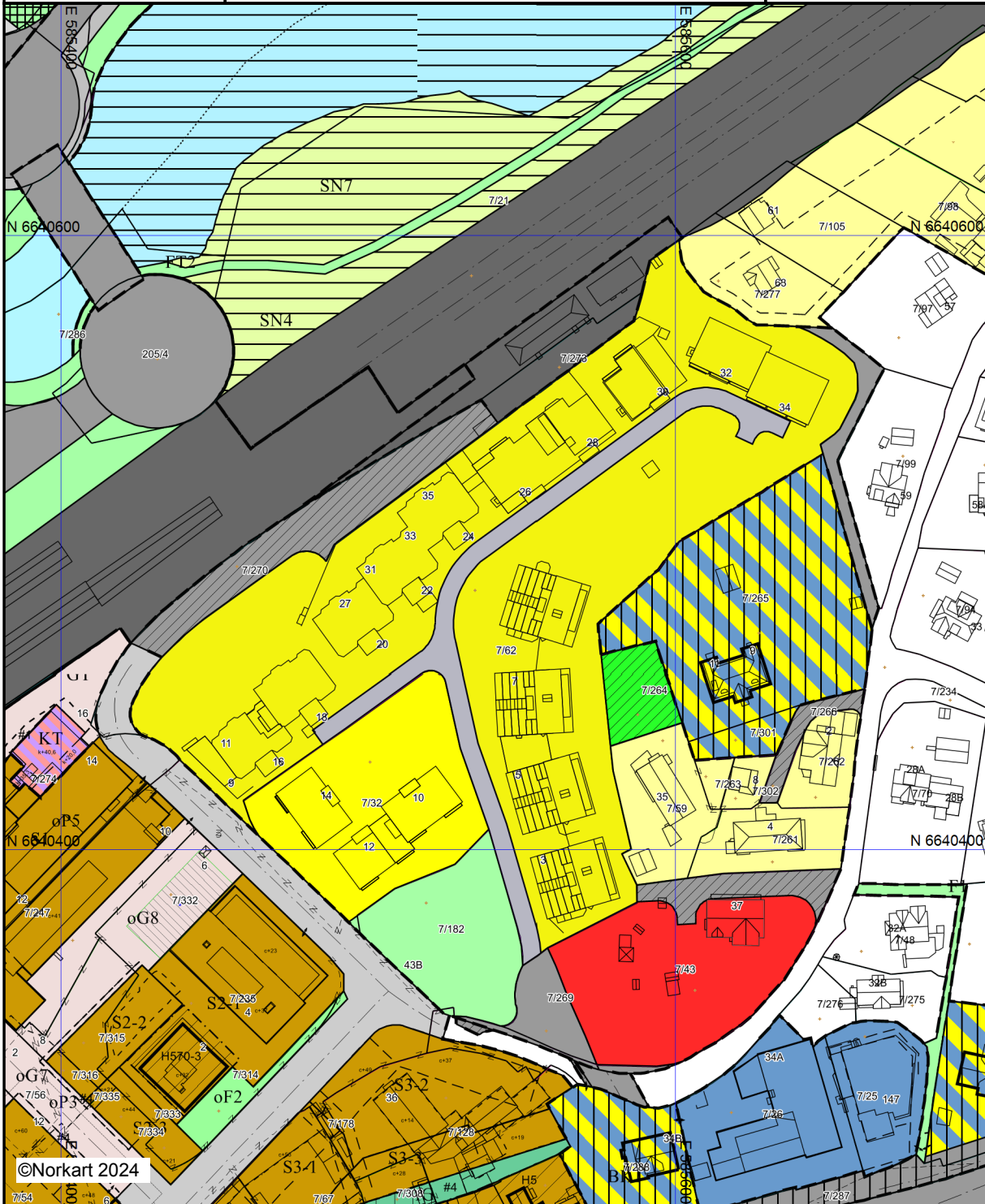
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/62/0/34
Adresse: Lychesvingen 28
Dato: 10.06.2024
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

Matrikelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer

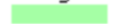

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for kontor
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk





Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Turveg
-  Friområde i sjø og vassdrag



Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Kontor
-  Midlertidig trafikkområde


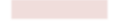

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde
-  Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Sentrumsformål
-  Gårdsplass
-  Kontor/tjenesteyting




Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde
-  Park




Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense næværende
-  Bestemmelsegrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal beveres
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



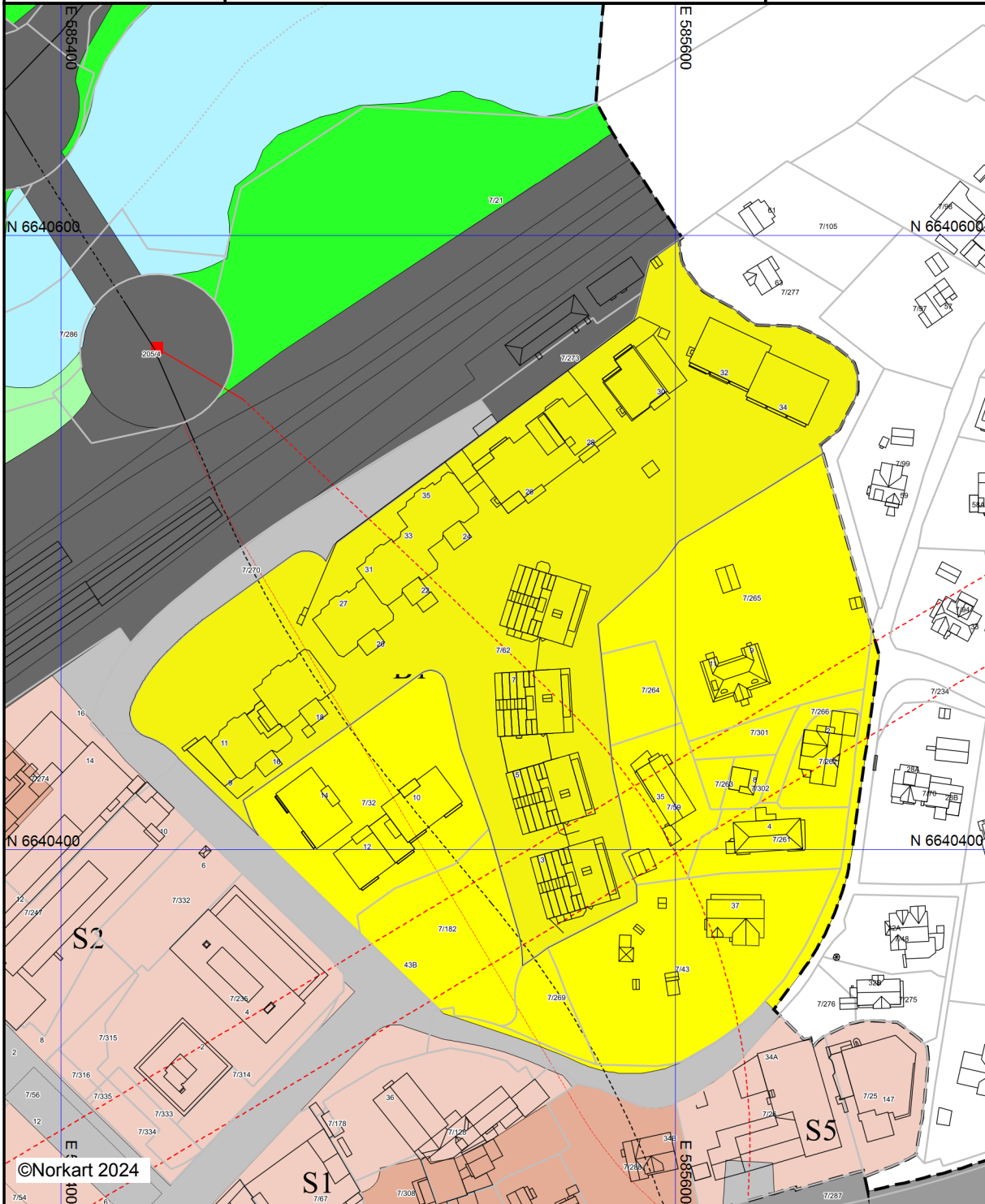
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/62/0/34
Adresse: Lychesvingen 28
Utskriftsdato: 10.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

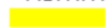

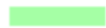




©Norkart 2024

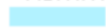
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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)

-  Boligområde - nåværende
-  Park/turveg - nåværende
-  Park/turveg - framtidig
-  Annet byggeområde - nåværende
-  Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  Vannareal for alment friluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Vegareal - nåværende
-  Vegareal - framtidig
-  Fotgjengerstrøk - nåværende
-  Terminal - nåværende
-  Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Hovedveg tunnel - nåværende
-  Hovedveg tunnel - framtidig
-  Hovedveg bro - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg tunnel - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Jernbane - nåværende
-  Kollektivtrase - framtidig
-  Vegkryss - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



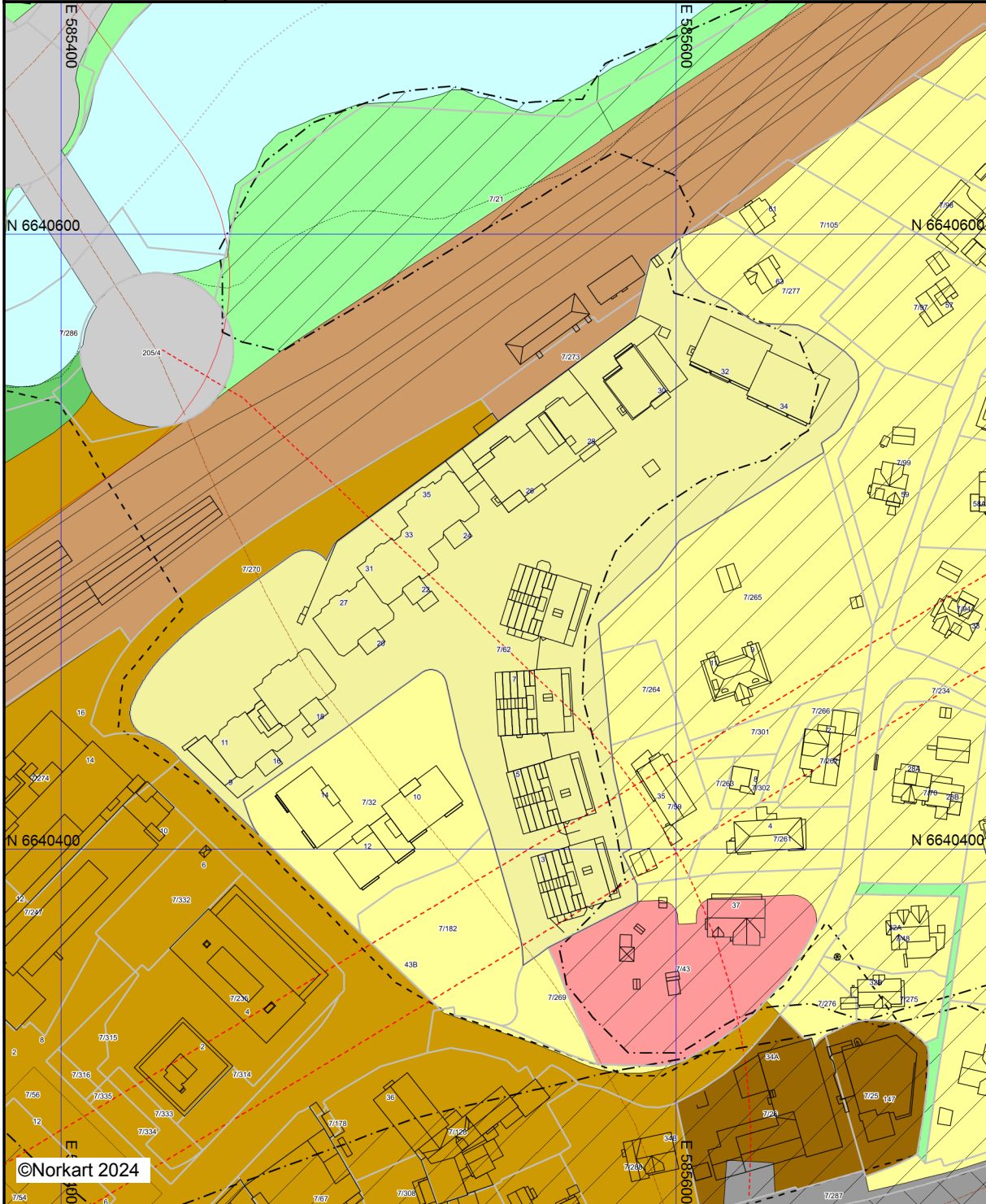
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/62/0/34
Adresse: Lychesvingen 28
Utskriftsdato: 10.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

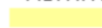





©Norkart 2024


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

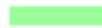
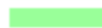

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende





Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Park - nåværende
-  Park - fremtidig

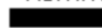
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsl - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	7	Bnr:	62	Fnr:		Snr:	34
Adresse:	Lychesvingen 28, 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					
80/588	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
20/17564	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:

FERDIGATTEST

Jnr. 588-80
Adresse Lychesvingen 26 og 28
Gnr: 7 Bnr: 21, 32 m.fl. Blokk nr. 2 og 3
Ferdigbesiktigelse avholdt: 8.7.83
Arbeidets art: Boligblokk m/24 leiligheter
Byggherre: Tor Andenæs A/S
Anmelder: Ark. Espen Eskeland A/S
Ansvarshavende: Tor Andenæs

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

Sandvika, 13.7.1983
For bygningssjefen

Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

Byggemelding innlevert 9.6.80.

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-7/62/0/34, Lychesvingen 28, 1337 SANDVIKA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	03.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.06.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	03.06.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

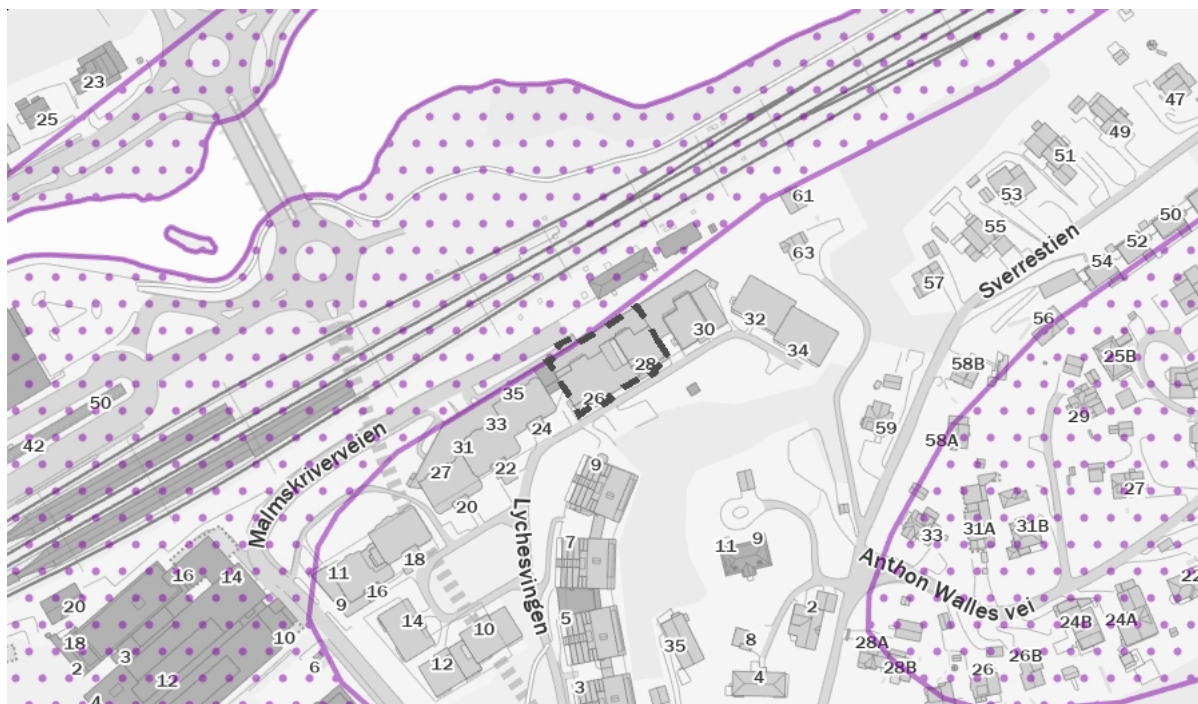
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	116.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.19 km
Flomfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2024	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	59.7 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	0.24 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	03.06.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 03.06.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

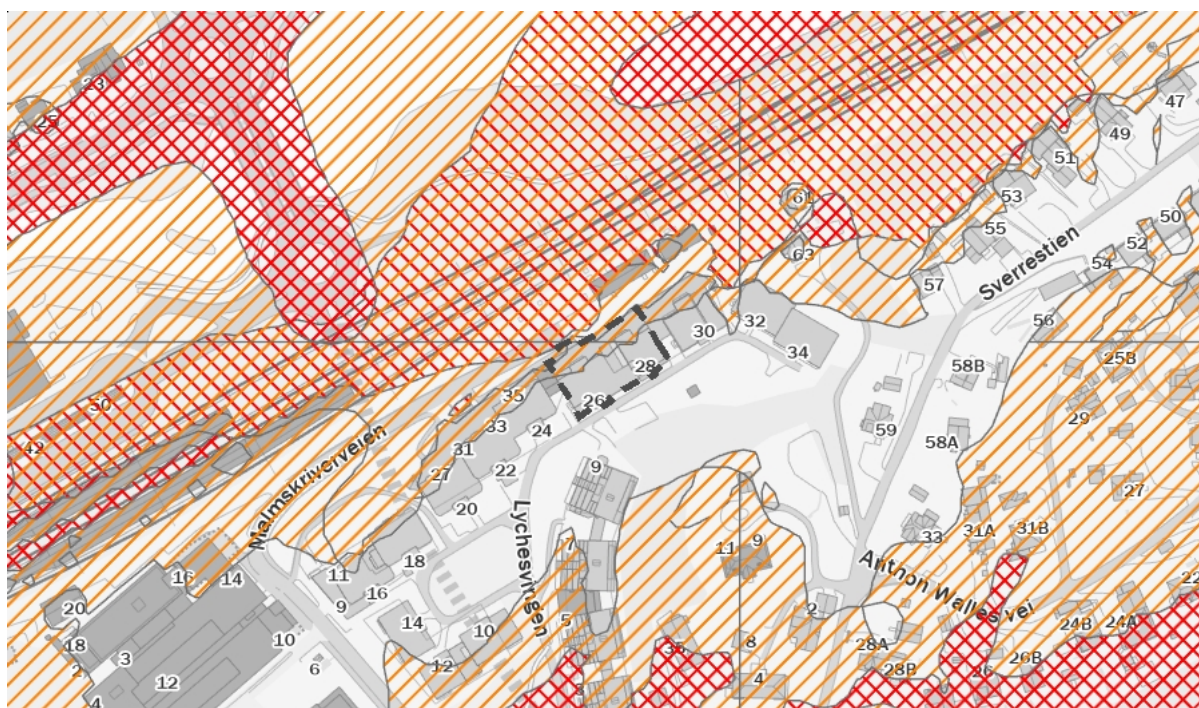
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	03.06.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973003

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 12.09.1979 stadfestet disse bestemmelser.

I medhold av § 28 nr. 3 i bygningsloven av 18 juni 1965 har bygningsrådet i møte 27.01.1983 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers §§ 3 og 6.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKSÅSEN, VESTRE DEL

§ 1

Det regulerte område er i planen, bilag 144, vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

I planen er det avsatt arealer til bygging av boliger, offentlig bygning så som barnehage, aldersboliger o.l., offentlig friområde/park, trafikkarealer og fellesarealer til leke- og ballplasser.

Til planområdets brukere tillates anlagt garasjeanlegg og tilfluktsrom under terreng. Under terreng tillates anlagt arealer for forretninger som ikke må overstige 5.000 m² gulvareal.

BOLIGOMRÅDER

§ 3

Samlet for hele området må utnyttelsesgraden ikke overstige 0,5. Antall etasjer skal være i samsvar med reguleringsplan bilag 144.

a) For bebyggelsen på felt I skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet som vist på planen. Hus I-6 og I-10 skal ha rett til parkering i fellesanlegg nordøst i feltet.

b) Den øvrige boligbebyggelse skal til enhver tid sikres 1^{1/2} bilplasser pr. leilighet i felles garasjeanlegg under terreng, jfr.§2.

1/3 av disse plassene skal til enhver tid stilles til disposisjon for besøkende. Besøksplassene må være fritt tilgjengelige døgnet rundt.

c) Hver leilighet skal ha en bestemt plass i fellesanlegget. Utleie av biloppstillingsplassene i fellesanleggene (beliggende under terreng og til Anton Walles vei) til andre enn området beboere eller til andre formål tillates ikke.

§ 4

I søknaden om byggetillatelse for de enkelte bygg må gjøres rede for atkomstveiene frem til inngangene. Disse må forelegges brannvesent.

§ 5

Eksisterende vegetasjon må sikres under anleggstiden og må forsøkes bevart. Boligområdene og den enkelte tomt tillates ikke inngjedet.

§ 6

Fellessarealet må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen på I-feltet kan innflyttes.

§ 7

I friområdene og på ubebygde deler av byggearealene kan bygningsrådet tillate oppsatt innretninger til lek og idrett.

§ 8

Det skal anlegges sandlekeplasser og kvartalslekeplass. Plassene må være opparbeidet før innflyttingstillatelse meddeles og skal utføres etter anvisningene fra park- og idrettssjefen.

§ 9

Innkjøring til felles garasjeanlegg under terreng skal skje fra Malmskriverveien, mens utkjøring skal skje over Statebanenes areal. Det samme gjelder for bilsalgsarealet.

§ 10

Kjørbare gangveier og stier i og gjennom området skal være åpne for almenhetens ferdsel.

§ 11

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Bærum.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990010

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 13.12.1991 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSLAN FOR SANDVIKA ØST.

§1

Disse bestemmelsene gjelder innenfor planområdet ved siden av plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekt for Bærum Kommune. Arealbruk som vist i godkjente reguleringsplaner for arealene på Sandviksåsen, R.jnr. 3-73S og R.jnr. 3-85S berøres ikke.

§ 2

Felt F1 reguleres til offentlig friområde. Friområdet skal være parkmessig opparbeidet. Det tillates garasjeanlegg under terreng.

§ 3

Samtidig med anlegg av de offentlige trafikkområdene skal offentlig friområder opparbeides i henhold til prinsippene som er vist i illustrasjonsplanen for området, bilag 41a og 41b.

§ 4

Offentlig gangvei tillates brukt som atkomst til tilstøtende eiendommer som vist på plankartet. Offentlig gangtunnell tillates som atkomst til gnr. 7, bnr. 67.

§ 5

Eiendommene gnr. 7, bnr. 34 og gnr. 7, bnr. 58 tillates ikke ytterligere utbygget. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

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

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

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

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

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

§1.1 Plankrav

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

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

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m².

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Kommunen kan stille ytterligere vilkår for å fravike plankravet blant annet utvidet krav til dokumentasjon, nabovarsel, høring og/eller rekkefølgekrav som følger av denne planen eller kommuneplanens arealdel.

KAP. 2 - FELLESBESTEMMELSER PBL § 20-4, 2. ledd a og b

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b, fastsettes at områder avsatt til ”byggeområder” ikke kan utbygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjeneste som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang- og sykkelvegnett, avløp, overvannshåndtering, renovasjon, fjernvarme, vei, vann og helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager og skoler m.v. er etablert eller sikret.

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnsikkerhet

Naturskader

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras, snølast og flom. 200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

Retningslinjer

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle utbyggingsprosjekter større enn 400m².

Ny utbygging skal ikke føre til at sårbare dyre- og plantearter går tapt.

Det er ikke ønskelig med friluftaktiviteter (båttrafikk eller arrangement som berører vannstrengen) i Sandviksvassdraget i perioden da fisken vandrer opp for å gyte i september og oktober.

Hele planområdet er innenfor konsesjonsområdet til Bærum Fjernvarme og ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

Sandvika skal ha et opplevelsesrikt, urbant bymiljø basert på samspill mellom viktige kulturmiljøer og god samtidsarkitektur. Ny utbygging skal bidra til god kontakt mellom bygningsmiljøet og naturmiljøet. Nye byggeområder kan ha ulikt preg, men skal enkeltvis og samlet ha høy arkitektonisk kvalitet.

Ved utvikling av nye byggeområder skal den visuelle kontakten med åsene rundt Sandvika opprettholdes fra viktige betraktningpunkter. Ny bebyggelse skal forsterke viktige siktlinjer og bidra til gode gater og torg/møteplasser. Signalbygg skal ha en offentlig/halvoffentlig eller allmennyttig funksjon.

Sandvikselva og kantsonen skal utvikles som en sammenhengende og sammenbindende grønnstruktur og fremstå som et overordnet visuelt element i bybildet. Offentlige uterom som gater, torg og plasser skal utformes slik at de forbedrer byens lesbarhet, særlig for myke trafikanter. Uterommene skal opparbeides med god materialbruk og møblering.

Ved utbygging skal det legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapsilhuetter og verdifull vegetasjon.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

Der tiltaket vil få fjernvirkninger eller lokaliseres som landemerke, skal dette omtales spesielt i redegjørelsen.

Ved byggetiltak nær kulturminne/ kulturområde skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Byggetiltaket skal som hovedregel forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet

Ved byggetiltak på kulturminne skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter ved at særtrekk som volum og form, fasadenes proporsjoner, dør og vindusutforming samt materialvalg bevares.

All skilting og reklame skal vurderes. Skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader. Ved planlegging og bygging av vei og bane og andre samferdselstiltak skal byplanmessige vurderinger vektlegges. Samferdselstiltak innenfor planområdet skal tilpasses en bymessig situasjon.

Videre skal det redegjøres for hvordan tiltaket påvirker omgivelsene estetisk sett, og hvilke estetiske tilpasninger som er aktuelle.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det skal dokumenteres hvordan utbyggingsmønster og bygningsutforming sikrer et godt lokalklima, og at det brukes sunne, miljøriktige og energisparende konstruksjoner og materialer.

Arkade kan vurderes langs strøkgater, torg og møteplasser.

Ved videre detaljplanlegging skal det dokumenteres at det er gjort vurderinger i henhold til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

§ 2.4 Støy

Rød sone

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy som overskrider L_{den} 65 dB, for jernbane L_{den} 68 dB. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter.

Sentrumssone (avviksområde) Jfr. Temakart for støy

I sentrumssonen kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane. Dette forutsetter imidlertid at boenhetene har en stille side og at nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.

Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det utarbeides støyfaglig utredning for alle forslag til reguleringsplan som angår ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Utredningen skal dokumentere nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

Retningslinjer

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.

Alle planforslag for støyfølsom arealbruk i støysonene skal følges av en støyfaglig utredning med innhold i følge beskrivelsen i SFTs veileder TA-2115.

I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.

Rød sone

I henhold til bestemmelsene til planen skal det ikke oppføres nye bygninger til støyfølsomt bruksformål i rød sone.

Bruk av unntaksbestemmelsene for sentrumssone forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som viser nødvendige planmessige grep for å ivareta tilfredsstillende støyforhold. Som et minimum må følgende krav tilfredsstilles:

alle boenheter er gjennomgående og har minst halvparten av oppholdsrommene og ett av soverommene mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade)

alle boenheter skal ha balansert ventilasjon

dokumentasjon av at fasadetiltak, innneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende

Gul sone

I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette

arealer utsatt for støy i intervallet L_{den} 55-65 dB, for jernbane L_{den} 58-68 dB) skal det i forslag til reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen) er tilfredsstillt.

Ved avvik fra anbefalte grenseverdier i T-1442, skal det sikres at minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares i reguleringsplan. Uteareal ved skoler og barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke ha støynivå over $L_{den} = 55$ dB fra veitrafikk eller $L_{den} 58$ dB fra jernbane, eller støynivå fra andre kilder som overstiger anbefalte grenseverdier i T-1442 (tabell 2 i retningslinjen).

§ 2.5 Parkering

Parkeringsnorm for Sandvika, vedtatt 17.11.2004, med supplerings for sykkelparkering, gjøres gjeldende for hele planområdet.

Parkeringsnorm for Sandvika			
Bilparkering	Bosatt 1)	Besøk 3)	Totalt
Bolig: 5 rom (P pr. bolig)	1,3	0,15	1,45
4 rom ”	1,1	0,15	1,25
3 rom ”	0,9	0,15	1,05
2 rom ”	0,7	0,15	0,8
1 rom ”	0,5	0,1	0,60
Hybel ”	0,4	0,1	0,50
	Ansatt 2)	Besøk 3)	Totalt
Kontor: (P pr. 1000 m ²)	10	4	14
Forretning: (P pr. 1000 m ²)	3	17	20
Annet	Totalt	Ansatte 2)	Besøk 3)
Beverting (pr. sitteplass)	0,15	10 %	90 %
Kino, teater (pr. sitteplass)	0,2	10 %	90 %
Kirke (pr. sitteplass)	0,1	10 %	90 %
Mosjonslokale (pr. 100 m ²)	1,0	10 %	90 %
Hotell (pr. rom)	0,3	30 %	70 %
Sykkelparkering	Normtall 1)	Tilgjengelighet	
Bolig: 4 rom eller 5 rom	2,5		
3 rom	1,6		
2 rom	1,3		
Hybel eller 1 rom	1,0		
Kontor: (pr. 100 m ²)	1,0		
Forretning: (pr. 100 m ²)	1,0	Allment tilgjengelig	
Beverting: (pr. 100 m ²)	6,0	Allment tilgjengelig	
Mosjonslokal: (pr. 100 m ²)	1,0	Allment tilgjengelig	
Hotell: (pr. 100 m ²)	0,5		

Tabell 1 1) Minimumskrav 2) Maksimumskrav 3) Absolutt krav. m² = BRA

For hvert av områdene H1-H4, I1-2, ES1-ES3, og S1-S3 samt S5 skal det etableres felles parkeringsanlegg under bakken. Atkomst til parkeringsanleggene skal etableres i kortest mulig avstand fra ringveien rundt Sandvika.

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

Ved nye utbyggingsprosjekter innenfor en avstand av 200 meter fra Sandvika stasjon, skal innfartsparkering vurderes innpasset.

KAP. 3 -BYGGEOMRÅDER PBL §§ 20-4 2.ledd b og 20-6

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

Utforming av bebyggelse

Bebyggelse beliggende langs strøgsgater og torg/møteplasser skal ha publikumsrettet næringsvirksomhet, som forretninger, service og bevertning på gateplan. Innganger til publikumsrettede virksomheter skal legges til strøgsgater og torg/møteplasser. Fasader vendt mot strøgsgater og torg/møteplasser skal ha en åpen karakter. På gateplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Vern

Ved utbygging skal det tas særlig hensyn til verneverdige kulturminner og kulturmiljøer. Nybygg skal gis en plassering og utforming som tar hensyn til områdets verneverdige struktur og bebyggelse. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis trappes ned mot og tilpasses verneverdig bebyggelse.

Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi, men heller fremheve disse kvalitetene. Ved utbedring og vedlikehold skal opprinnelige og eldre bygningsdeler i størst mulig grad bevares og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas ved all utbygging innenfor planområdet. Dette innebærer at de fysiske omgivelser (bygninger, anlegg, uteområder, gangveier, rekreasjonsområder, offentlig rom og kollektivtransport) skal kunne brukes av så stor del av befolkningen som mulig. Det skal foreligge en dokumentasjon for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt i forbindelse med alle planforslag, uavhengig av plantype.

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

Uteoppholdsarealer

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer (MUA) skal ligge på bakken.

Uteoppholdsarealer skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon, og lokaliseres slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle.

Uteoppholdsarealer på bakkeplan skal planlegges slik at flere aldersgrupper kan benytte seg av uterommene.

Ved utbygging til boligformål skal det opparbeides lekeplass i områdene. Krav til lekeplass fastsettes i områdeplan/ detaljplan.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima, og være skjermet mot vind. Privat areal og deler av fellesareal skal skjermes mot innsyn.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys kl.15 ved jevndøgn.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Byggehøyder

I forbindelse med detaljplanlegging skal det sikres variasjon i byggehøydene innenfor rammene gitt i bestemmelsene og i temakart for byggehøyder.

Øverste etasje mot strøgater og torg/møteplasser skal som hovedregel være tilbaketrasket. De skal fortrinnsvis utformes slik at de ikke synes fra gateplan.

Videre planlegging

I forbindelse med detaljplanlegging skal det redegjøres for hvordan kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer er fulgt opp.

Områdene S1-S5 (Sandvika sentrum)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, kulturformål, offentlige og allmenntilgjengelige formål samt parkering.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 25 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for boligandel

Det skal tilrettelegges for boliger i områdene, men samlet boligandel skal ikke overskride 25 % av det totale bruksarealet innenfor områdene.

Retningslinjer for bevaring

Tinghuset (Malmskriverveien 2) og Brambanigården/Budstikkagården skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S1 skal være kote +36. Bebyggelsen som kan ha maksimalt gesims/mønehøyde skal lokaliseres langs Anton Walles vei, jf. Temakart for byggehøyder. Maksimalt 15 % av bygningsmassen kan ha gesims/mønehøyde på kote +36.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S2 skal være kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S3 skal være kote +32.

Mot Rådmann Halmrasts vei skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +24.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S4 skal være kote +36.

Høyere byggehøyder kan vurderes dersom bygget har en publikumsrettet hovedfunksjon, og gir klare byutviklingsmessige gevinster for Sandvika.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S5 skal være som eksisterende bebyggelse, kote +27.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene S1, S2, S3 og friområdet F4, tilstøtende trafikkarealer samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene S1-S5 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene S1-S3 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av Rådhusparken F4 og nytt parkeringsanlegg under Rådhusparken være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område S4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer samt opparbeiding av friområde F18 være ferdigstilt.

Forholdet til andre regulerings- og bebyggelsesplaner

Innenfor områdene S1-5 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område S 1:

R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 24.02.1976
R 1994 – 024	Finstadkvartalet	Vedtatt 29.03.2000
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1990 – 010	Sandvika øst	Vedtatt 13.12.1991

Innen område S 2:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

Innen område S 3:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1986 -005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989

Innen område S 4:

R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

Innen område S 5:

R 2001 -037	Gamle Drammensvei, Sandvika - Høvik	Vedtatt 21.06.2006
-------------	-------------------------------------	--------------------

Område LT1 (Leif Tronstads plass)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmenntilrettelegging samt parkering.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område LT1 skal være kote +23.

Et høyhus med gesimshøyde og mønehøyde på inntil kote + 45 kan vurderes oppført innenfor området. En forutsetning er at det avholdes en bredt anlagt arkitektkonkurranse om utbyggingen. Høyhuset forutsettes å ha svært høy arkitektonisk standard.

Bestemmelser om rekkefølge

Før området LT1 kan bygges ut skal friområdet F16 være ferdig etablert.

Områdene ES1-ES3 og L1 (Elias Smiths vei, Løkketangen)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder boliger, kontor, forretning, bevertning, service, offentlige og allmenntilgjengelige formål samt parkering.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter større enn 3000m².

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk

Områdene ES1-ES3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Retningslinjer for bevaring

Bygningene i Elias Smiths vei 13, 18, 20, 25, 26, 27, 29, 31 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Innenfor område ES1 skal ny bebyggelse langs jernbanelinjen ha variasjon i byggehøydene.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene ES1-ES3 skal være kote +32.

Maksimalt 25 % av denne bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote + 32.

For område L1 skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +22. Maksimalt 25 % av bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +22.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene ES1-ES2, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F9 og F12 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene ES1-ES3 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1-ES3 og L1 skal opparbeiding av tilstøtende strøkgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område ES3 skal opparbeiding av friområde F9 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1 og ES2 skal opparbeiding av friområde F12 være ferdigstilt.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene I1 og I2 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av ny E16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 og I2 skal opparbeiding av miljøttunnel, tilstøtende trafikkområder, herunder strøkgater, torg og møteplasser, samt felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av friområdene F6 og F7 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene I1-2 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område I1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
Innen område I1 og I2		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 -007	Jong Østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000

Område H1-H4 (Hamang)

Områdenes bruk

Områdene skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål.

Det skal legges til rette for lokal handel i området. Kjøpesenter over 3000m² tillates ikke.

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk

Områdene H1-H3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området. Området H4 skal i hovedsak utvikles til boligformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være boliger.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene H1-H4 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring

Bygningene i tilknytning til Hamang papirfabrikk (Hamangskogen 19, Eyvind Lyches vei 7A – 7B, 19A-19C, 17, 15, 13A-13B, 11A-11B, 9A-C og 6; Deler av Gårdsnummer 82 og bruksnummer 1, 3, 13, 26, 27, 54) skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H1 skal være kote + 29.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H2 skal være kote + 26.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H4 skal være kote + 26.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene H1, H2, H3 og H4, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F1, F2, F3 og F26 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene H1, H2, H3 og H4 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område H1 skal ny E-16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøkgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H3 og H4 skal opparbeiding av friområde F1 med tilhørende broforbindelse til parken på Kjørbotangen være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H2 skal opparbeiding av friområde F2 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H1 skal opparbeiding av friområde F3 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1 og H3 skal opparbeiding av friområde F26 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene H1-4 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område H1-H4		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
Innen område H2-H3		
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985

Område BS1 (Bjørnegårdsvingen)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandet formål, bolig og barnehage (offentlig område). På bakkeplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde innenfor området skal være kote +35.

Retningslinjer for videre planlegging

Det skal lages en samlet reguleringsplan som minimum omfatter områdene BS1 og F25, samt tilstøtende trafikkarealer.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal ferdigstilling av friområde F25 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området BS1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1986 -007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987

Område J1-J3 (Jongsåsveien)

Områdenes bruk

Områdene J1 og J3 skal bygges ut med blandet formål; bolig, forretning, bevertning og kontor.

Området J2 skal bygges ut med kontor, service.

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Det tillates ikke kjøpesenter over 3000m².

Uteopphold

Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m² pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene J1 skal være kote +30.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området J2 skal være kote +32.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene J1 og J2 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøkgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor områdene J1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område J1		
R 1988 – 003	Jongsåsveien, søndre del	Vedtatt 22.06.1988

Område KJ1(Kjørbo)

Områdets bruk

Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bevertning, kulturelle formål, offentlige og allmenntilgjengelige formål.

Retningslinjer for arealbruk

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

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +20.

Bestemmelser om rekkefølge

Før brukstillatelse kan gis innenfor område KJ1 skal torg/møteplass i området være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området KJ1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1975 -012 Kjørbo

Vedtatt 06.08.1979

Område SK1 (Skytterdalen)

Områdets bruk

Området SK1 skal bygges ut med formål kontor, service

Retningslinjer for byggehøyder

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +22.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området SK1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1981 -002 Skytterdalen

Vedtatt 19.04.1989

§ 3.3 Offentlig bebyggelse

O1 Industriveien

Områdets bruk

Skole, nærmiljøanlegg, idrettshall, barnehage

Retningslinjer for arealbruk

Ved regulering skal det legges til grunn at området på nordsiden av Slepndveien kan benyttes til uteareal for skolen og gis en enkel tilrettelegging for skolens uteaktiviteter. Større tekniske inngrep skal ikke forekomme.

Planskilt kryssing av Slepndveien i form av et lokk eller lignende kan etableres dersom kryssingen underordnes kulturlandskapet og kulturmiljøet på Bjørnegård. Etablering av skolebygninger og -anlegg i området på nordsiden av den eksisterende Slepndveien kan kun tillates dersom Slepndveien legges om og skoleanlegget samles på sørsiden av veien.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området O1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 042	Jong vestre/Emma Hjort Syd	Vedtatt 28.07.1982
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 – 007	Jong østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

O2 Jongsåsveien:

Områdets bruk

Offentlig formål, herunder pleieinstitusjon, barnehage

O3 Elias Smiths vei

Områdets bruk

Menighetshus

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor området O-3 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
--------------	--------	--------------------

§ 3.4 Friområder

Friområder

På Kadettangen (friområdene F21 og F22) skal det utvikles et allment tilgjengelig rekreasjons- og aktivitetsområde. Idrettens anlegg opprettholdes og kan utvikles/moderniseres innenfor dagens arealbegrensning.

Friområdene Kjørbokollen F24, Hamangsetta F1 og Rådhusparken F4 skal opparbeides parkmessig.

Parkområdet på Hamangsetta F1 skal kobles til eksisterende park på Kjørbotangen med broforbindelse.

Innenfor nye friområder Kjørbo F23 og Kjørbotangen F8, eller i tilstøtende eksisterende friområder, kan en mindre del av området avsettes til hundelufting.

I friområder tillates ikke oppført bygg eller anlegg som hindrer områdenes bruk som rekreasjons- og friluftsområde.

Friområdene skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Kantsone (Vannressursloven § 11)

Der elvebredden ikke skal ha et urbant preg, skal det legges til rette for kantsone på begge sider av Sandvikselva. Kantsonen skal ha stedegen vegetasjon. I friområdene utenfor kantsonen kan det etableres turveier og park.

I friområdene F1-F3 og F6, F7 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 4 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I friområde F13 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 2 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I øvrige nye friområder skal eksisterende kantsone bevares. Der det er mulig og kantsonen er mindre enn 4 meter skal den utvides til 4 meter.

Turveier

Det skal etableres nye turveier innenfor friområdene F1-F3, F5-F7, F9, F11, F12, F14-F22, F24, F25 og F26. Turveisystemet er vist i temakart for bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon).

Ved etablering av turveier langs elvebredden og ved kryssing av vassdraget skal eventuell belysning utformes slik at hensynet til fisken i elven ivaretas. Ved utforming av belysning skal fiskefaglig rådgivning innhentes.

Turveiene med tilstøtende arealer skal etableres etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner

Innenfor friområdene F1-F12, F15, F19-F21 og F23-F26 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985
R 1986 – 007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987
R 1986 – 005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1990 – 010	Sandvika Øst	Vedtatt 13.12.1991
R 1979 -050	Sandvika Vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1986 – 009	Limtomten	Vedtatt 19.11.1986
R 1980 – 008	Kadettangen	Vedtatt 24.05.1989

§ 3.5 Trafikkområder

Strøkgater

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

Strøkgatene med tilstøtende arealer skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Torg og møteplasser

Det skal etableres torg/møteplass innenfor hvert av delområdene H1-H4, I1-I2, ES1-ES3, J1, J3 og KJ1, i henhold til temakart for bystruktur.

Torg og møteplasser skal være allment tilgjengelige og ha rolle som møteplass for hele eller deler av befolkningen og brukerne av Sandvika.

Torg og møteplasser skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, gatebelegg, belysning, møbler og beplantning m.m.

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.

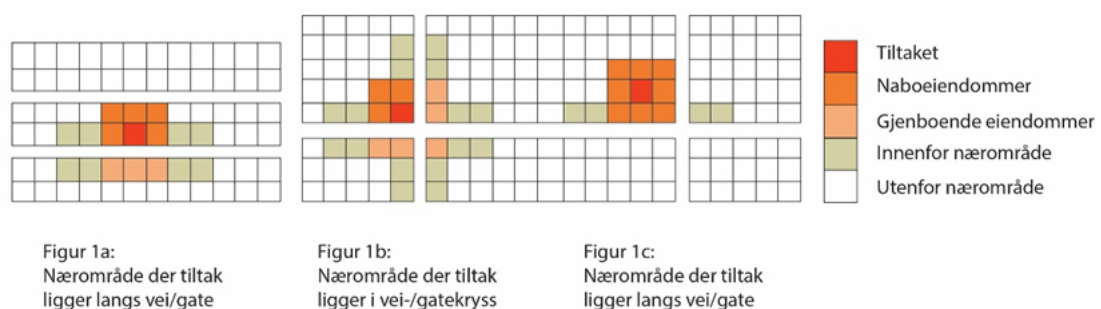
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 gjennomiktig gjerde.

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

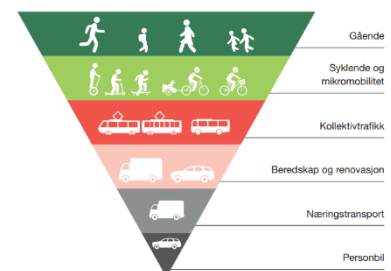
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

33. Landbruks-, natur- og friluftformål (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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Lychesvingen 28, 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	227 221,56 kr
Feiing	16 456,00 kr
Renovasjon	293 641,09 kr
Vann	184 244,65 kr
Sum	721 563,30 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	447 stk	3 904,46 kr	1/3	0 %	581 764,93 kr	0,00 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	2 stk	228,80 kr	1/1	0 %	457,60 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2024	14077 m3	26,31 kr	1/1	0 %	370 401,05 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2024	14077 m3	32,50 kr	1/1	0 %	457 502,50 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	125 stk	105,00 kr	1/1	0 %	13 125,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	126 stk	171,00 kr	1/1	0 %	21 546,00 kr	0,00 kr
				Sum	1 444 797,08 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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.06.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	62	Festenr.		Seksjonsnr.	34
Adresse	Lychesvingen 28, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023	Demontert
2764932	49403	21.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1844	-
110129933	107861	21.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	8294	-
05315019	327	27.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	219	-
44370113	3898	14.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	340	14.12.2023
05923112	0	15.12.2023	Årsavlesning - målt	340	-
18844363	6144	21.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	3093	-
44379897	1044	14.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	49	14.12.2023
05315108	0	15.12.2023	Årsavlesning - målt	49	-
080225	10518	21.12.2023	Årsavlesning - målt	-3091	-
080225	10518	21.12.2023	Årsavlesning - målt	3091	-

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

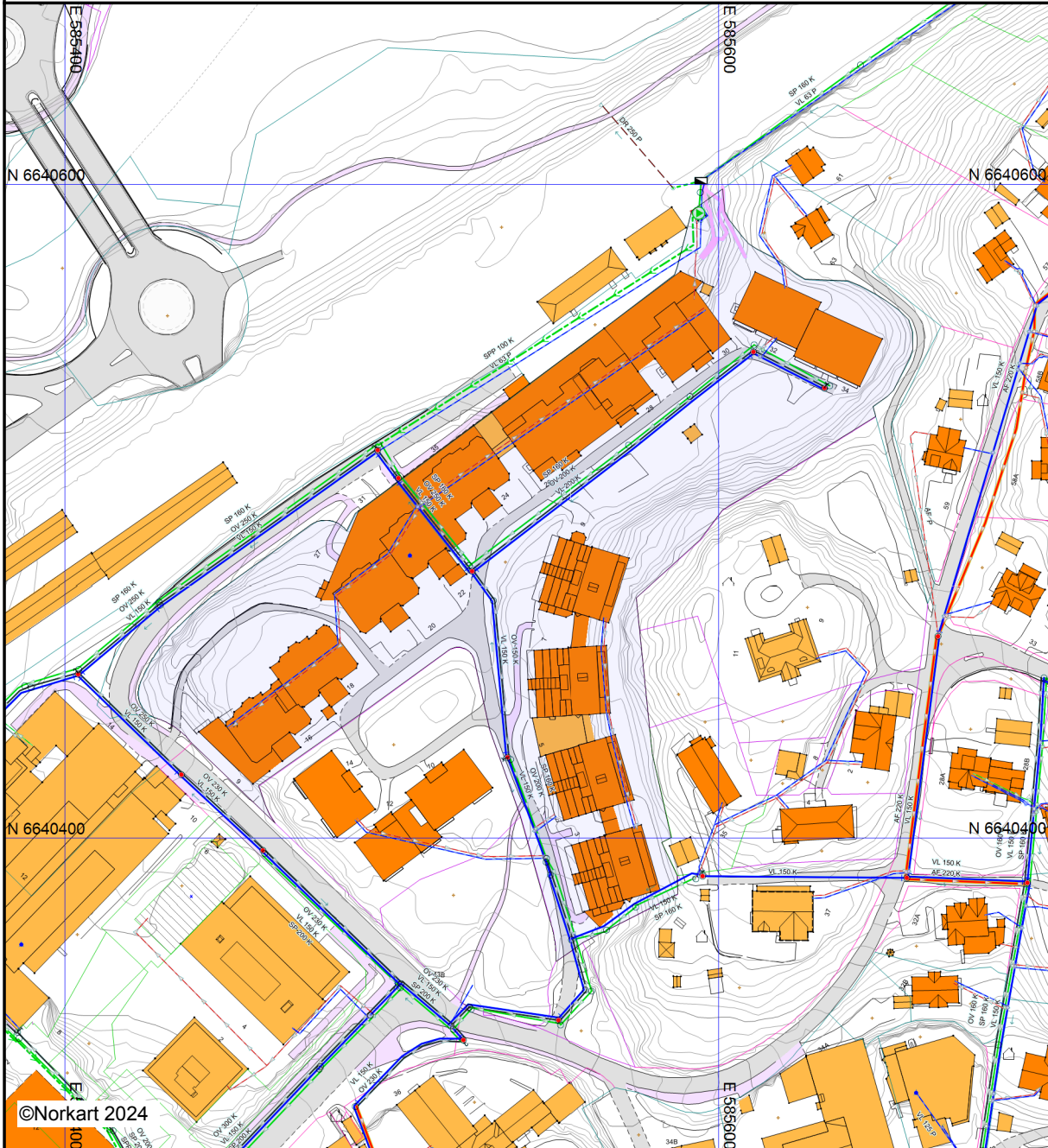
Eiendom: 7/62/0/34
Adresse: Lychesvingen 28
Dato: 10.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

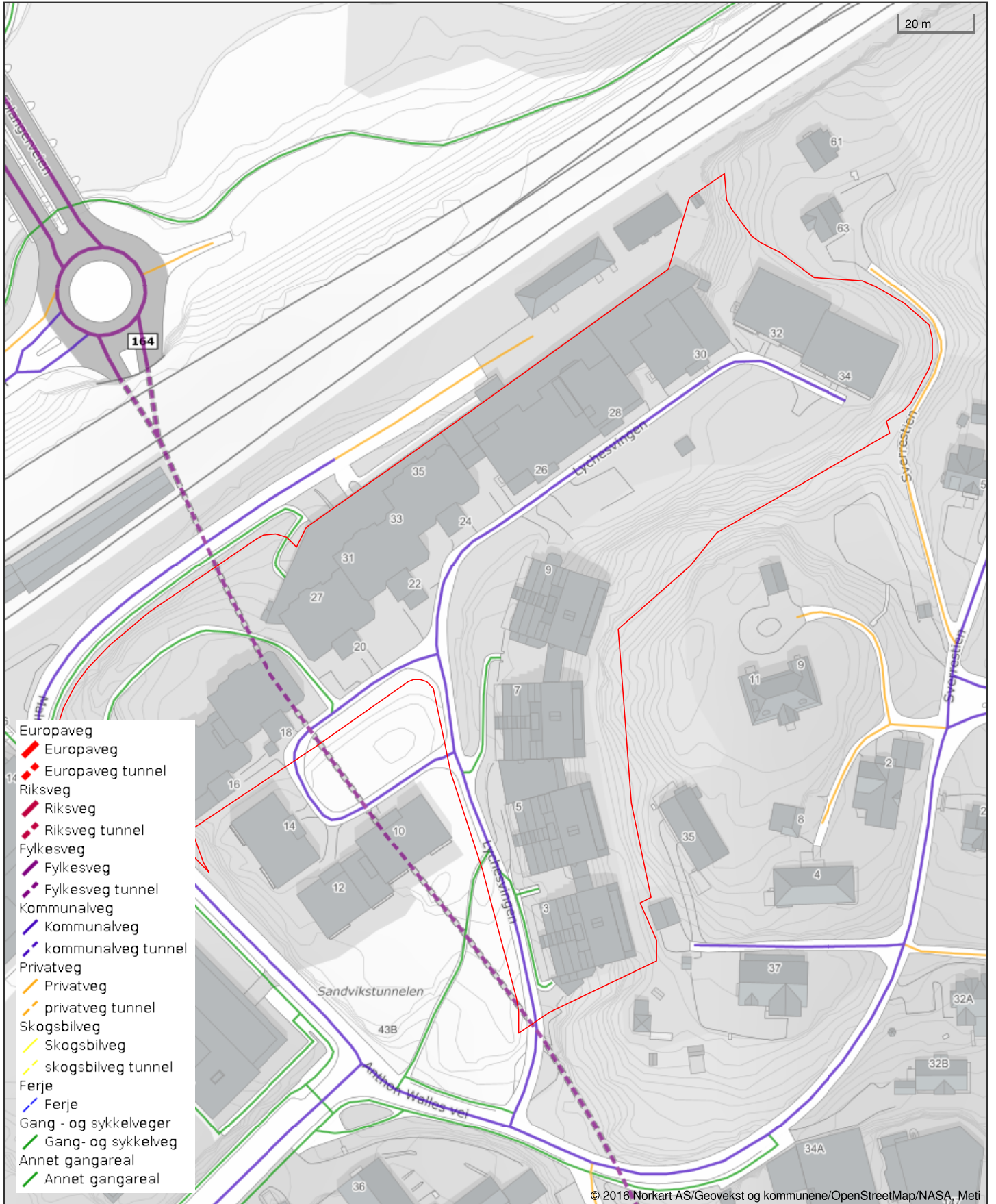
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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 - 7/62//



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.

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 7 Bnr. 62 Snr. 34 i Bærum kommune
Adresse: Lychesvingen 28, 1337 Sandvika
Onr. 36-24-0308

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.223,-

Felleskostnader inkluderer KOMM. AVG, VAKTMESTOR, TV/INTERNETT, TRAPPVASK, PARKERING

Fordeling av felleskostnader: ~~renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____~~

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF Polisenr SP 1344746.8.1 Forf. 1/7-24 Betalt 1.11.2024 → FOR 24. 2024 (ATTESTER FOR BETALING) 1/1-24 FOR

~~Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr _____
Dato siste termin _____~~

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. 70.242 pr 31.12.23 ANDRE BANKINNSKUD 3/12-23
INNTÆKT 1.156 ANDRE RENTEINNTÆKT 2023

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

DET PÅGÅR OPPKJØP AV INNGANGSPARTI + DOKKE.
DETTE GJØR AV ET "FOND" - TIDLIGERE INNSØT TIL BALKONG + FASADARBEIDE
SOM GÅR UNDER BUDSJETTERES DELOP. SE REGNSKAP + SMÅK M/
Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende: FREMANN
ARBEID.

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

NET

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

—

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

FORMALITET

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

6385,-

Innhenting av opplysninger

Kr

3838,-

Evt. andre gebyrer

Kr

—

Kontonummer for gebyrer:

5010.05.49481

PS: MÅR DATO FOR OVERTAKELSE KOMMER PRODUSERT JEI. FAKTURAT
Formann i sameiet DATERT DIGN ETTER M/ KID-NUMMER.

Navn:

ARNFINN ESKILD

Adresse:

LYCHESVINGEN 28

Telefon:

415 29 040

Fax:

E-post:

ARNFINN.X.ESKILD@HALFON.NO

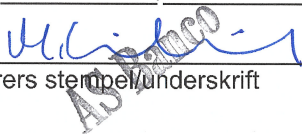
Send svar til:

mhan@eie.no / Fax

Dato og sted:

10 / 6 - 24

Forretningsførers stempel/underskrift



Innkalling til årsmøte for Sameiet Agneslund – Felles

Tid: **Onsdag 24. april 2024 ca kl 19.45**

Sted: **Kommunegården, møterom U1C3 (første underetasje, vender mot rådhusbroen)**

Agenda

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Sak 2 Konstituering:

A. Styreleder foreslås til møteleder

B. Godkjenning av innkalling og agenda

Forslag til vedtak: Godkjent

C. Valg av referent

D. Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sak 3 Styrets årsberetning og regnskap for 2023

Forslag til vedtak: Årsberetning og regnskap tas til etterretning

Sak 4 Godtgjørelse til styre

Forslag til vedtak: kr 80 000 til intern fordeling i hovedstyret

Sak 5 Garasjene i Malmskriverveien

Gjennomførte arbeider i 2023 og planlagte arbeider i 2024

Sak 6 Budsjett for 2024 – garasje og felles

Forslag til vedtak: Budsjettforslaget vedtas

Sak 7 Sameiets vedtekter – Revidering

Forslag til vedtak: Styret i Agneslund gir advokat Erik Bjørn i oppdrag å revidere dagens vedtekter som legges frem for sameiets årsmøte 2025

Sak 8 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet - fra seksjonseierne

➤ Ingen saker mottatt

Sak 9 Valg

Valgkomiteens innstilling til tillitspersoner i styret og valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Godkjent

Styret i Sameiet Agneslund

Sandvika, 13. april 2024

Sameiet Agneslund Felles – protokoll fra årsmøte for sameiere tirsdag 24 april 2024.

Tid: Onsdag 24. april 2024 kl.20:00 – 21:30

Sted: Kommunegården, Sandvika

Til stede: 43 personer

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Det møtte 43 personer som representerte:

- 65 seksjoner, inkludert
- 22 fullmakter

Sak 2 Konstituering

Styreleder (Ingrid Sørum) ble valgt til møteleder
Innkalling og dagsorden ble godkjent

Jørn Gustavsen og Ketil Taxt ble valgt til referent
Jan Hilding Eriksen ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

Sak 3 Styrets årsberetning og regnskap for 2023

Årsmøtet tok årsberetningen til etterretning og godkjente regnskapet

Sak 4 Godtgjørelse til styret

Årsmøtet godkjente godtgjørelse til styret, kr. 80 000, til intern fordeling i styret

Sak 5 Garasjene i Malmskriverveien

Styreleder redegjorde for gjennomført arbeid i 2023 og planlagte arbeider i 2024.

Punkter fremkommet i diskusjon:

- armatur gammelt – bør vurderes skiftes etter behov. Flere eiere påpekte at lys i bodrom fungerer dårlig
- vurdere forekomst av «betongsyke» i fellesgarasjen - det drysser hvitt "pulver" fra himling/taket
- ønske om forbedret renhold (støv) i garasjen
- ønske om bedre varsling ved renhold slik at biler kan flyttes

Sak 6 Budsjett for 2024 – garasje og felles

Forslaget til budsjett ble vedtatt som foreslått

Sak 7 Sameiets vedtekter - revidering

Arnfinn Eskild redegjorde for saken iht. utsendte dokumenter.

Det kom frem forskjellige synspunkter på behovet for å sette i gang full revidering av vedtektene. Et flertall ytret at vedtektene i dag fungerte akseptabelt og så ikke behov for å igangsette et større revisjonsarbeid. Sameiet har en etablert praksis i samsvar med eksisterende vedtekter. I samråd med advokat i Huseierne ble vedtektene oppdatert iht. endringer i ny eierseksjonsloven (i kraft fra 2018).

Forslaget ble nedstemt av årsmøtet i Sameiet

(Avstemming: 22 mot, 16 for (1 stemme pr seksjon). Skriftlige fullmakter ble ikke opptalt)

Sak 8 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet

- **Fra A3 styret:** Forslag til endring i Sameiets vedtekter §4 Vedlikehold, pkt. 4.1 om presisering av seksjonseiers ansvar for utskifting av vinduer og terrassedører i A3. Det var avstemming og forslaget til endring av vedtekter ble vedtatt mot en stemme.

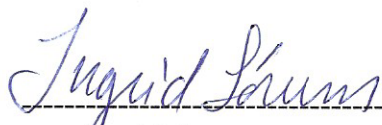
Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

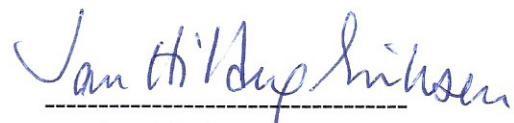
Sak 9 Valg

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer og varamedlemmer til styret samt valgkomité ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.

(se vedlegg til protokoll).

Sandvika 26. april 2024


Ingrid Sørum


Jan Hilding Eriksen

Vedlegg:

1. Vedtatt budsjett for 2024
2. Valgkomiteens innstilling (vedtatt på årsmøtet)

Etterskrift frå referentene:

Da årsmøtet dessverre ble avsluttet noe hektisk, lokalene ble stengt kl 21.30, ble det ikke tid til å takke avgående styreleder (og ikke minst langvarig leder av garasjeutvalget) Ingrid Sørum behørig for innsatsen.

Referentene vil derfor på vegne av eierne i Sameiet Agneslund rette en stor takk til Ingrid for en flott og solid innsats i Sameiestyret og garasjeutvalget over mange år.

Sak 6 - Forslag til budsjett Sameiet Agneslund 2024

DRIFTSINNTEKTER/-KOSTNADER

Konto	Kontonavn	Felles	Garasje	Nikkebakken	A1	A3	A4	TOTALT 2024
3600	Kostnadsbidrag	475 000	660 000	75 000	2 749 845	2 465 628	2 643 092	9 068 565
3900	Sameieinnbetaling Nikkebakken							0
3910	Parkering		33 600		61 200			
8050	Finansinntekter				60 000	8 000		68 000
Sum Driftsinntekter		475 000	693 600	75 000	2 871 045	2 473 628	2 643 092	9 136 565
Driftskostnader								
5330	Styrehonorar	80 000			90 000	80 000	90 000	340 000
5400	Arbeidsforværgift	11 300			12 690	12 000	12 690	48 680
6200	Elektrisitet	7 400	260 000		222 609	400 000	391 273	1 281 282
6300	Felleskostnader - Garasje				193 578		203 082	396 660
6310	Felleskostnader - Felles				127 728	130 000	98 705	356 433
6320	Renovasjon, Vann og Avløp				450 000	480 000	550 000	1 480 000
6330	Vaktmester		160 000		311 223	340 000	300 000	1 111 223
6350	Helsetrift				27 694	250 000		277 694
6370	Brannsikring		50 000			10 000		60 000
6374	Grøntanlegg/Utemøbler				50 000	10 000	25 000	85 000
6380	TV/Internett				388 450	260 000	308 448	956 898
6450	Containerleie	12 000			25 000			37 000
6600	Rep/Vedlikehold		290 000		800 000	200 000	300 000	1 590 000
6701	Revisjon	55 000						55 000
6705	Regnskapstøring	200 000						200 000
6720	Juridisk bistand	100 000			50 000			150 000
6800	Rekvisita		5 000					5 000
6850	Utgifter styret	10 000				5 000		15 000
7400	Kontingent	3 000			5 100	5 000	5 400	18 500
7500	Forsikring	52 000	47 000		321 521	300 000	218 229	938 750
7720	Årsmøte	2 000						2 000
7770	Bankgebyrer	3 600	2 300					5 900
7780	Lettsyrt - portal	41 000						41 000
7790	Andre drifts- og vedlikeholdskostnader	4 000	20 000			20 000	50 000	94 000
Sum Driftskostnader		581 300	834 300	0	3 075 593	2 502 000	2 552 827	9 546 020
Driftsresultat		-106 300	-140 700	75 000	-204 548	-28 372	90 265	-409 455

Sameiet Agneslund

Sak 9

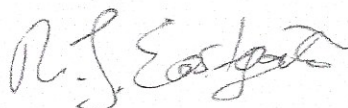
Valgkomiteens innstilling


for periode april 2024 – april 2025

Verv:	Navn:	Forvaltningsområde:	Velges/valgt:	For:
Styreleder	Arnfinn Esklid	A1	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Richard J. Eastgate	A4	Ny	2 år
Styremedlem	Jørn Gustavsen	A3	Gjenvalgt	1 år
Styremedlem	Sverre M. Seiersted	N1 Banco	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Tom Røhne	N2 Røhne	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Sander Felberg	A1	Ny	2 år
Varamedlem	Ketil Taxt	A3	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Lisbeth Hansen	A4	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Morten Lundsrud	N1 Banco	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Tom Lindberg	N2 Røhne	Gjenvalgt	2 år
Valgkomite	Knut Johansson	A3	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Tove Faye-Lund	A1	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Ingrid Sørum	A4	Ny	2 år

Samtlige av de innstilte personer er blitt forespurt og har sagt seg villige til vervene.


Knut Johansson


Richard J. Eastgate


Tove Faye-Lund

Valgkomiteen, Sandvika, 2. april 2024

Resultatregnskap

Agneslund 1

	Note	2023	2022
INNEKTER			
Kostnadsbidrag		2 730 952	2 550 696
Sum kostnadsbidrag		2 730 952	2 550 696
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	91 280	79 870
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	1 197 357	230 279
Annen driftskostnad	4	2 218 726	1 817 829
<i>Driftskostnader</i>		<u>3 507 364</u>	<u>2 127 978</u>
Driftsresultat før finansposter		-776 412	422 718
FINANSINNEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		49 093	14 072
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		<u>1 579</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>47 514</u>	<u>14 072</u>
RESULTAT FOR PERIODEN 01.01 - 31.12		-728 898	436 790
- som foreslås trukket fra annen egenkapital		-728 898	436 790
TOTALT		<u>-728 898</u>	<u>436 790</u>

Balanse

Agnoslund 1

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		365 521	321 575
Div debitorer	5	90 738	3 361
Leietakere skyldig		<u>0</u>	<u>135 565</u>
<i>Sum fordringer</i>		<u>456 259</u>	<u>460 500</u>
Bankinnskudd, kontanter o l	6	<u>2 982 629</u>	<u>6 572 563</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 438 888</u>	<u>7 033 064</u>
SUM EIENDELER		<u>3 438 888</u>	<u>7 033 064</u>

Balanse

Agnoslund 1

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	<u>1 215 626</u>	<u>1 944 524</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>1 215 626</u>	<u>1 944 524</u>
Sum egenkapital		<u>1 215 626</u>	<u>1 944 524</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 912	100 186
Balkongrehabiliterings-prosjektet	8	249 830	334 486
Takrehabilitering-prosjektet	9	1 682 002	4 605 471
Tidlige innbetalinger leietakere		4 518	48 397
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 223 262</u>	<u>5 088 540</u>
Sum gjeld		<u>2 223 262</u>	<u>5 088 540</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>3 438 888</u>	<u>7 033 064</u>

Sandvika, 20.03.2024
Styret for Agneslund 1


Arnfinn Eskild
Styreleder


Ildri Kjølseth


Edward Hulbak


Kristin Fjell

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:

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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2023	2022
- Styrehonorar	80 000	70 000
- Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
TOTALT	<u>91 280</u>	<u>79 870</u>

(3) Vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2023	2022
- Vedlikehold utvendig	58 018	8 005
- Vannlekkasje Takterasse L26	67 650	0
- Vannlekkasje Takterasse L28	829 286	0
- Vedlikehold innvendig	95 459	53 348
- Vedlikehold el.anlegg	9 168	11 744
- Vedlikehold sanitær	92 886	148 067
- Vedlikehold porttelefon	464	6 907
- Grøntanlegg, gjødsel mm.	44 426	2 208
TOTALT	<u>1 197 357</u>	<u>230 279</u>

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2023	2022
- Strøm	222 609	213 121
- Renovasjon	205 512	201 114
- Vann- og avløpsavgift	395 417	78 393
- TV fellesantenne	365 428	327 337
- Forsikring	302 466	248 144
- Fellesutgifter	321 306	321 306
- Vaktmestertjeneste	294 998	282 270
- Heis service/drift	26 053	36 320
- Kontingenter	5 100	5 100
- Containerleie	10 733	30 722
- Brannvern	49 493	4 688
- Juridisk bistand *) se note 5	0	26 800
- Diverse kostnader	19 613	42 514
TOTALT	<u>2 218 726</u>	<u>1 817 829</u>

Noter til regnskapet

(5) Diverse debitorer består i sin helhet av kostnad til juridisk bistand som søkes dekket av forsikring.

(6) Bankinnskudd/Kasse:

	2023	2022
- Driftskonto	899 241	4 541 614
- Høyrentekonto	2 083 388	2 030 949
TOTALT	<u>2 982 629</u>	<u>6 572 563</u>

(7) Egenkapital:

IB egenkapital	1 944 524
Årets resultat	-728 898
<u>UB egenkapital</u>	<u>1 215 626</u>

(8) Balkongrehabiliteringsprosjektet.

Det ble i 2020 innkalt kapital I 3 omganger.	
Innkalling Fase 1 - Mars	600 000
Innkalling Fase 2 - Oktober	200 000
Innkalling Fase 3 - Desember (del 1 av 2)	7 518 470
I løpet av 2020 ble det brukt følgende beløp til prosjektet	<u>-889 462</u>
Restbeløp til bruk på balkongrehabilitering av innkallt kapital 2020	7 429 008
Saldo IB 2021 overført fra 2020	7 429 008
I 2021 er det innkalt kapital Fase 3, del 2	7 518 470
I løpet av 2021 ble det brukt følgende beløp til prosjektet	-13 988 275
Utfakturert beboere for dekning av kostnad som ikke er inkludert I prosjektet	<u>1 099 440</u>
Restbeløp til bruk på balkongrehabilitering 2022	2 058 643
Saldo IB 2022 overført fra 2021	2 058 643
I løpet av 2022 ble det brukt følgende beløp til prosjektet	-1 734 214
Utfakturert beboere for dekning av kostnad som ikke er inkludert I prosjektet	<u>10 056</u>
Restbeløp til bruk på balkongrehabilitering 2023	334 486
Saldo IB 2023 overført fra 2022	334 486
I løpet av 2023 er det brukt følgende beløp til prosjektet	-84 656
Restbeløp til bruk til vedlikehold UB 2023	<u>249 830</u>

(9) Takrehabiliteringsprosjektet.

Det ble i 2022 innkalt kapital i 2 omganger.	
- juni 2022	1 950 000
- november 2022	2 728 000
I løpet av 2022 ble det brukt følgende beløp til prosjektet	<u>-72 529</u>
Restbeløp til bruk på takrehabilitering 2023	4 605 471
Saldo IB 2023 overført fra 2022	4 605 471
I løpet av 2023 er det brukt følgende beløp til prosjektet	-2 923 469
Restbeløp til bruk til vedlikehold UB 2023	<u>1 682 002</u>

Resultatregnskap

Sameiet Agneslund

	Note	2023	2022
INNETEKTER			
Kostnadsbidrag	2	8 129 582	7 633 468
Sum kostnadsbidrag		8 129 582	7 633 468
UTGIFTER			
Lønnskostnad	3	342 300	308 070
Ytre vedlikehold, innkjøp	4, 5	2 108 904	1 096 443
Annen driftskostnad	6	6 199 971	5 527 145
<i>Driftskostnader</i>		<u>8 651 175</u>	<u>6 931 658</u>
Driftsresultat før finansposter		-521 593	701 810
FINANSINNETEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		57 648	16 412
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		<u>1 779</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>55 869</u>	<u>16 412</u>
RESULTAT FOR PERIODEN 01.01 - 31.12		-465 724	718 222
- som foreslås overført til annen egenkapital		-465 724	718 222
TOTALT		<u>-465 724</u>	<u>718 222</u>

Balanse

Sameiet Agneslund

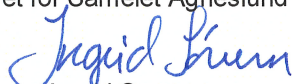
	Note	2023	2022
Eiendeler			
<i>Omløpsmidler</i>			
Forskuddsbetalte kostnader		952 935	833 637
Diverse debitorer		128 807	21 880
Kundefordringer		<u>59 818</u>	<u>310 575</u>
<i>Sum fordringer</i>		<u>1 141 560</u>	<u>1 166 092</u>
Bankinnskudd, kontanter o l	7	<u>5 188 558</u>	<u>8 394 555</u>
<i>Sum omløpsmidler</i>		<u>6 330 118</u>	<u>9 560 647</u>
SUM EIENDELER		<u>6 330 118</u>	<u>9 560 647</u>

Balanse

Sameiet Agneslund


	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 632 073	4 097 797
Sum opptjent egenkapital		3 632 073	4 097 797
Sum egenkapital	8	3 632 073	4 097 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddstrekk		0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0
Leverandørgjeld		690 484	297 646
Påløpt kostnad		71 212	71 212
Diverse kreditorer		0	98 344
Balkongrehabilitering SA1. Innkalt kapital	5	249 830	334 486
Takrehabilitering SA1. Innkalt kapital	5	1 682 002	4 605 471
Tidlige innbetalinger leietakere		4 518	55 692
Sum kortsiktig gjeld		2 698 045	5 462 850
Sum gjeld		2 698 045	5 462 850
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		6 330 118	9 560 647

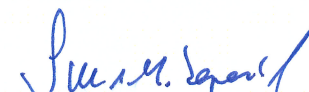
Sandvika, 20.03.2024
Styret for Sameiet Agneslund


Ingrid Sørum
Styrets leder


Arnfinn Eskild


Tom Røhne


Jørn Gustavsen


Sverre M. Sejersted

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:

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 klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Kostnadsbidrag:

	2023	2022
01.01 - 31.12	8 129 582	7 633 468
Sum kostnadsbidrag	8 129 582	7 633 468

(3) Lønnskostnader:

	2023	2022
Styrehonorarer/Andre honorarer	300 000	270 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	38 070
Sum lønnskostnader	342 300	308 070

(4) Vedlikehold / innkjøp:

	2023	2022
Vedlikehold bygg utvendig	345 278	137 105
Vedlikehold bygg innvendig	238 226	110 870
Vedlikehold el.anlegg	337 223	99 006
Vedlikehold ventilasjon	0	0
Vedlikehold sanitær	101 202	226 842
Vedlikehold tak/nedløp	896 936	203 572
Forprosjekt balkong og betongarbeider	0	250 312
Vedlikehold porttelefon/låssystemer	5 310	6 907
Vedlikehold diverse	0	0
Garasjeanlegg	24 604	0
Nye Garasjeporter	112 823	0
Ladeopplegg el-biler	0	0
Grøntanlegg fellesanlegg	47 302	4 608
Asfaltering	0	0
Diverse kostnader	0	0
Sum vedlikehold / innkjøp	2 108 904	1 096 444

Noter til regnskapet

(5) Vedlikeholdsprosjekter 2023

Sameiet Agneslund 1 har 2 prosjekter utenom vanlig drift hvor det er hentet inn øremerkede midler basert på eierbrøk. Begge er balanseført.

Balkongrehabiliteringsprosjektet:

Prosjektet har blitt ferdigstilt til under budsjettert kostnad. Restbeløpet på NOK 249 830 er besluttet brukt til andre vedlikeholdsbehov i Sameiet Agneslund 1.

Takrehabiliteringsprosjektet:

Prosjektet har blitt ferdigstilt til under budsjettert kostnad. Restbeløpet på NOK 1 682 002 er besluttet brukt til andre vedlikeholdsbehov i Sameiet Agneslund 1.

(6) Annen driftskostnad:

	2023	2022
Strøm nett/kraft	1 252 114	1 056 969
Renovasjon	614 677	601 187
Vann og avløp	739 671	535 197
Containerleie	10 733	34 059
TV fellesantenne	930 223	826 029
Forsikring	822 378	739 488
Fellesutgifter	0	0
Regnskap og revisjon	248 824	229 119
Honorar konsulenter	0	0
Brannsikring	105 257	41 275
Kontingent vellet	14 900	17 550
Vaktmestertjeneste	1 062 170	1 008 075
Heis service / drift	255 756	116 307
Juridisk bistand	0	26 800
Diverse	143 269	295 090
Sum annen driftskostnad	6 199 971	5 527 145

Honorar for ordinær revisjon er kostført med 51 152, bistand med 984. Beløpene er inkl. MVA.

(7)

Bankinnskudd:

	2023	2022
Bank, Agneslund I	2 982 629	6 572 563
Bank, Agneslund III	483 168	732 706
Bank, Agneslund IV	1 259 815	799 023
Bank, Agneslund Garasje	231 664	142 834
Bank, Agneslund Felles	231 282	147 429
Sum bankinnskudd	5 188 558	8 394 555

Noter til regnskapet

(8) Egenkapital:

	Resultat 2023	2023	2022
Agnelund I	-728 898	1 215 626	1 944 524
Agnelund III	-138 397	553 728	692 125
Agnelund IV	527 589	1 324 549	796 960
Agnelund Garasje	-133 596	183 222	316 818
Agnelund Felles	7 579	354 948	347 370
Sum egenkapital	-465 724	3 632 073	4 097 797

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Agneslund som viser et underskudd på NOK 465 724. 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Trondheim, 4. april 2024
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

PENNEO

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

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

Fredrik Lundemo Sivertsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-3093205

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-04 07:47:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZM208-FBZD3-Z4VSU-62X3S-8PL8O-6NNKS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AGNESLUND

A. Ytre orden

1. Gårdsplass, garasjer, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører den enkelte seksjonseier, så som kasser, innbo, sko, sportsartikler, leker og lignende. Sykler og annet sportsutstyr henvises til felles sportsboder. Den enkelte seksjonseier har adgang til å oppbevare et ekstra sett bildekk opphengt på veggen ved sin parkeringsplass der dette er mulig.
2. Inngangsdører og dører til sportsbod og andre boder mv. skal alltid være låst. På grunn av fare for tyveri, må ingen åpne inngangsdøren for uvedkommende personer. Uvedkommende er også ukjente som spør etter noe eller noen, som vil selge lodd eller annet, eller som vil reklamere for en eller annen sak. Unntak bør dog gjelde ved større innsamlingsaksjoner og lignende.
3. I søppelrommene skal det sørges for renslighet og orden ved å følge Bærum Kommunes regler for kildesortering. Detaljert informasjon finnes på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/> Det blir satt ut en felles container for større avfall en gang i året. Mat, plastemballasje, papp/papir/drikkekartong og restavfall kan kildesorteres i sameiets søppelrom.
 - Matavfall emballeres i grønne spesialposer
 - Plastemballasje skal være rengjort. (NB Isopor skal i restavfall.)
 - Papp, papir og drikkekartong skal være rent og flatpakket.
 - Restavfall pakkes i plastposer som knyttes godt sammen.
 - Alt annet kan leveres på returpunkter i Sandvika eller på ISI gjenvinningsstasjon: Glass, metall, el-avfall, sko/tekstiler etc. Oversikt finnes på kommunens nettside.
4. Det er forvaltningsrådets ansvar å holde oppganger, heiser mv. rengjort og i orden. Den enkelte Seksjonseier har ansvar for å rydde opp i fellesområdene etter eventuelle håndverkere o.l. man har hatt på besøk. Det er fint om man i perioder med mye søle foretar litt ekstra renhold.
5. Seksjonseiere som vil grille utendørs må vise hensyn og skjønnsomhet, slik at røyk og os fra grillingen ikke sjenere andre. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill.
6. Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Hunder må holdes i bånd på sameiets område. Hundelort skal fjernes omgående.
7. Utvendige synlige endringer, eller/og alle andre endringer utvendig/innvendig som endrer byggets struktur, kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Våre terrasser/balkonger er mer enn 30 år gamle og konstruert med materialer og teknologi fra 1980-tallet. De er ikke konstruert for å dekkes med fast beleg, og korrosjonsskader er oppdaget. Det er derfor ikke anledning til å legge fliser eller annet fast beleg på terrassene mv. Det tillates kun løse beleg, som tre-lemmer, løst kunstgress, løse heller, løse plastfliser el. Legging av nytt beleg skal meldes fra til styret før arbeidet igangsettes. Uansett beleg må det påsees riktig fall og at vann renner til sluk der det er aktuelt. For Agneslund 3 understrekes det at ansvaret for terrassene helt og holdent påhviler den enkelte seksjonseier. For dem som har lagt fliser og det eventuelt oppstår

lekkasjer eller behov for reparasjoner, vil omkostningene med fjerning av fliser og påstøp, samt legging av nytt belegg, være den enkelte seksjonseiers ansvar.

8. Vær oppmerksom på at Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som lekkasjen fra sin terrasse medfører på naboseksjonen.
9. Der det er sluk på terrassen må de til enhver tid være åpne og ikke tildekket av mose, løv, etc. Tette sluk og/eller opphopning av vann kan forårsake vannskader i bygget.
10. Parkering på gateplan er forbudt i hele Lychesvingen. Kortvarig stopp for av- og pålessing er tillatt. Sørg for at gjester og andre besøkende parkerer på gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegget.
11. I garasjene har hver seksjonseier fått tildelt en parkeringsplass som skal være merket med leilighetsnummer/seksjonsnummer.
 - a) Det er tillatt på eget ansvar å henge opp ekstra hjul på vegg ved egen garasje plass.
 - b) Utleie av egen parkeringsplass skal meldes til styret og sameier skal påse at leietager følger gjeldende regler for parkering i garasjen.
 - c) Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hastighet må ikke overstige 10 km/t.
 - d) Bil- og dekkvask krever spesielle avløpsinnretninger og er ikke tillatt i eller utenfor garasjeanlegget.
 - e) Lading av elbil, hybridbil i sameiets garasjer tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker. Kostnaden for å lade faktureres den enkelte bruker og består av et energi- og nettledd, avgifter til staten + et påslag for administrasjon (p.t. Kr 0,25 per kWh). Vedlikehold/oppgradering av infrastrukturen dekkes over garasjebudsjettet. Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.
 - f) Lading av biler/bilbatteri fra vanlig stikkontakt i garasjene og gjestegarasjen tillates ikke av brannvern hensyn. Misbruk som oppdages fører til en bot på kr 2 000. Slik lading skal gjøres via den av seksjonseieres kjøpte ladestasjon/ladeboks med spesiell/godkjent kabel.
 - g) For å unngå tyveri, hærverk o.l. i garasjen må den som kjører inn i garasjen, særlig på kveldstid, påse at fremmede biler ikke kjører inn før porten stenges. Hvis tyveri eller inntrengning oppdages, informer styret raskest mulig slik at video-opptak kan sjekkes. Overvåkningssystemet lagrer opptak i syv dager
 - h) De oppmerkede gjesteplasser tillates ikke benyttet av seksjonseiere eller deres husstand til fast parkering. Det ansees som misbruk når gjesteparkeringsplasser benyttes av seksjonseiers forretningsforbindelser, kolleger, ansatte, slekt eller venner når disse ikke kortvarig oppholder seg som gjest i seksjonseiers bolig. Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret, som også skal påse at de bare blir brukt til leilighetsvis korttidsparkering, og ikke regelmessig eller påfallende ofte blir benyttet av samme personer eller biler.
 - i) Seksjonseier skal sørge for at det i biler som er på besøk utover 2 døgn skal legges melding som opplyser hvem som har besøk, tlf.nr og hvor lenge parkeringsplassen ventes opptatt.
 - j) Det tilligger styret å påtale, eventuelt å anmelde, misbruk av gjesteplassene og sørge for at biler som er parkert i strid med reglene, blir fjernet.

B. Indre orden

1. Vis hensyn overfor naboene ved bruk av radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Ved selskapelighet utover vanlig kveldstid anbefales at de nærmeste naboer underrettes på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00. Vær oppmerksom på at bruk av drill og slagverktøy forplanter seg kraftig i bygget og må ikke benyttes etter kl. 20.00. Ved langvarig støyende virksomhet må alle seksjonseiere som berøres varsles på forhånd om tidspunkt og varighet. Dette gjøres ved skriv på oppslagstavle i oppgang og via Lettstyrt. Se for øvrig instruksjonen «**Renovering og større oppussing av leiligheter**» i Lettstyrt under «Praktisk info». Langvarig støyende virksomhet på lørdager etter kl. 15.00 bør unngås, og ikke forekomme på søndager og helligdager.
2. Risting av tepper og tøy fra terrassene, og lufting utover kanten av terrassene er ikke tillatt. Synlig tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndager og helligdager. Rengjøring av terrasser må ikke være til sjenanse for etasjene under.
3. Vannavløp fra kjøkken, bad og toaletter må holdes åpne og fritt for alt som kan tette hovedavløpene. Baderomssluk må rengjøres jevnlig, løft opp risten og rengjør. Flytende rørrens kan med fordel brukes årlig på kjøkken og bad. Vannlåsene skal også åpnes og renses ved behov. For Agneslund 3 gjelder dette også terrassene, se punkt 5.
4. Ved fravær i kuldeperioder må deler av boligen med vannrør og kraner være oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskafer. Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikringer. Kranene som stenger for vannet inn i seksjonen skal også stenges ved lengre fravær.
5. Ved vannskader/bygningskader hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold, og hvor sameiets bygningsforsikring er aktuell, skal skaden meldes til styret for forvaltningsområdet. Det samme gjelder ved følgeskader som oppstår i tilstøtende seksjoner. Ved slike skader dekker seksjonseier egenandelen som skaden medfører.
6. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer så som i trapperom, heis, garasje. Vær varsom med røyking på terrassene, og unngå spesielt røyking nært luftinntak til naboeligheter.
7. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å informere leietaker om sameiets vedtekter, statutter og husordensregler.
8. Boligens ventilasjonssystem, som styres fra kjøkkenventilatoren, skal alltid være påsatt for å skape godt inneklima og hindre fuktskader i leilighetene. Ekstra lufting gjøres via lufteluker, vinduer og terrassedør, men ikke via entrédøren.

Næringsområde I og II

Seksjonseiere og leietakere skal ved utøvelse av næringsvirksomhet mellom kl 22.00 og kl 07.00, og særlig på søndager og helligdager, ta tilbørlig hensyn til at det i sameiets bygninger er boligseksjoner hvor beboerne har krav på tilfredsstillende helligdags- og nattero.

Vedtatt på årsmøtet i 2019

Vedtekter for Sameiet Agneslund, Gnr 7, bnr 62

Vedtatt i sameiermøte den 14. april 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23.05.1997

Med endringer på ordinært sameiermøte 23.04.2002

Med endring på ordinært sameiermøte 25.04.2006

Med tilpasning til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 25.04.2018.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Agneslund (heretter benevnt sameiet) har forretningskontor i Bærum. Sameiet består av 149 boligseksjoner, 17 næringsseksjoner og 3 garasjeeksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 7, bnr 62 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, ansvarsfordeling og råderett

Med unntak av seksjon 137 (tilhørende "Sameiet Agneslund 2", heretter benevnt A 2), som ikke har eget grunnareal, er samtlige eierseksjoner organisert innenfor følgende fem forvaltningsområder:

- Agneslund 1 (heretter benevnt A 1) som består av 51 seksjoner, nr. 1 - 51 i Lychesvingen 26 - 34 med følgende grunnareal:

Områdets grense mot A 4 går i midtlinjen mellom blokkene nr 24 og nr 26. I vest går grensen mot forvaltningsområdet A 3 på nordsiden av den asfalterte stikkvei til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen. Videre målebrevsgrensen østover, siden nordover til gjerde. Følger deretter gjerdet vestover til vindeltrapp garasje. Vestover følger den murvegg på sokkelkanten til midtlinjen mellom nr 24 og nr 26. Deretter følger den midtlinjen sydover til midten av Lychesvingen.

- Agneslund 3 (heretter benevnt A3) som består av 44 boligseksjoner, nr 106 - 134 og nr 155 - 169 i Lychesvingen 3 - 9, med følgende grunnareal:

A 3s område følger mot syd målebrevsgrensen, mot vest målebrevsgrensen, dvs. hele Lychesvingens bredde, frem til grenselinjen mot A 2, og videre nordover langs A 2s område og videre østover langs A 4 - dog slik at tomtegrensen følger ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur og deretter langs A 1s område i midten av Lychesvingen frem til og med den asfalterte stikkvei opp til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen, og derfra sydover langs målebrevsgrensen bak terrassehusene og til utgangspunktet.

- Agneslund 4 (heretter benevnt A 4) som består av 54 boligseksjoner nr 52 - 105 i Lychesvingen 16 - 24, med følgende grunnareal:

Området følger i nord målebrevsgrensen for gnr 7, bnr 62, med unntak av skrent mot Malmskriverveien, som er sameiets ansvar. Mot vest begrenses området av oppsatt gjerde. Mot øst følger området midtlinjen mellom blokkene 24 og 26, og derfra sydover langs midtlinjen i Lychesvingen til det punkt grensen for A 3 og A 4 møter målebrevsgrensen for A 2, gnr 7, bnr 32. Her skal grensen mot A 3 følge ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur. Videre følger målebrevsgrensen mot A 2 til grensen mot forvaltningsområde Næringsområde 2. Herfra følger den sokkelkanten nordover, og senere østover til gjerde utenfor Lychesvingen 16. Gjerdet følges til utgangspunktet mot Malmskriverveien.

- Næringsområde 1 (Malmskriverveien 35 KS) som består av 15 seksjoner, nr 138 - 144 og 147 - 154, i Malmskriverveien 27 - 35, med følgende grunnareal:

Fra målebrevsgrensen mot vest og A 4 går grensen i ytterkanten av næringsseksjonens grunnmur i Malmskriverveien 27 - 35, videre målebrevsgrensen nordover og senere østover til gjerdet mot A 1, deretter langs gjerdet til vindeltrapp og grensen mot A 1.

- Næringsområde 2 (Røhnegården Sandvika AS) som består av 4 seksjoner nr 135, 136, 145 og 146 i Malmskriverveien 9 - 11, med følgende grunnareal:

Området følger målebrevsgrensen mot A 2 frem til murvegg. Deretter følges denne nordover til hjørne, deretter øst opp mot gjerde til A 4. Deretter følges gjerdet mot nord og vestover ned til målebrevsgrensen mot Malmskriverveien. Derfra følges målebrevsgrensen langs Malmskriverveien mot syd og tilbake til utgangspunktet.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den bolig, næringslokale eller garasje som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den foretatte oppdeling i seksjoner, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, statutter/avtaler for det enkelte forvaltningsområde, samt de generelle ordensregler som fastsettes av sameiet.

Den nærmere organisering av det enkelte forvaltningsområde, følger av forvaltningsområdets egne statutter/avtaler med sameiet, samt kartskisse som viser ansvarsområdet for det utvendige grunnarealet.

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 seksjonene. Fellesanleggene 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 lignende 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.

Bærum kommunes ansvar for Lychesvingen er uavhengig av denne avtale om grensene for forvaltningsområdene.

Vedtekter Sameiet Agneslund

Ansvarsfordelingen mellom Sameiet Agneslund og de enkelte sameierne i det respektive forvaltningsområde, jfr. Eierseksjonslovens § 33 fastsettes slik:

1. Sameiet Agneslunds ansvar

1.1. Sameiet Agneslund v/styret har det juridiske ansvaret for forvaltningen av sameiet og skal sørge for koordinering mellom forvaltningsområdene, samt behandle, treffe avgjørelse eller sørge for avklaring i eventuelle tvister som oppstår mellom disse. Ansvar med tilhørende omkostninger for drift og vedlikehold av den del av sameiets fellesområde som normalt er forutsatt til bruk for samtlige sameier, påhviler disse i forhold til sameiebrøken dersom unntak ikke spesielt er fastsatt i sameiets vedtekter (for eksempel i forhold til forvaltningsområdene, næringsinteressene eller A 2).

Som eksempler på dette ansvar nevnes spesielt:

- a) Håndtering av avfall og utgifter til energi for disse områdene
- b) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning eller lignende løse innretninger eller utstyr som anskaffes eller leies av sameiet for felles nytte eller bruk.
- c) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for ytre avgrensninger av sameiet eller avgrensninger utenfor de grenser som er omtalt under det enkelte forvaltningsområde.
- d) Opparbeidede veier og fortau med eventuell belysning, rekkverk eller annet tilbehør på Sameiet As område som ikke dekkes av kommunens ansvar.
- e) Utgifter til forretningsfører, revisor, advokat m.v.

1.2. Ansvar for de bygningsmessige bærende strukturer som faller utenfor forvaltningsområdenes ansvar (jfr. pkt 2) - herunder slik struktur under veier/grøntarealer er delt - slik at sameierne i forvaltningsområdet A 3 har eneansvar for sin separate bygningsmasse, og de øvrige sameierne ansvar sammen for den øvrige bygningsmasse, jfr. pkt 2.

2. Særskilt felles ansvar som påhviler sameierne i det enkelte forvaltningsområde

2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

Ansvarer omfatter omkostninger ved bygningsmessige endringer, samt drift og vedlikehold av den del av nærings-/boligseksjonens struktur som ikke dekkes av den enkelte sameiers ansvar. Vertikalt, og i høyden mot luft, er ansvaret begrenset av strukturens synlige ytre flate med tilhørende påbygg og fastmontert utstyr, anskaffet eksplisitt for forvaltningsområdets ansvar. Der hvor nærings-/boligseksjon i høyden eller vertikalt grenser mot bærende betongstruktur, er ansvaret begrenset til betongens overflate eller eventuelle overflatebehandling. Nedre horisontale ansvar er begrenset til gulvbelegg (tilsvarende) over strukturens betongdekke. Forvaltningsområdets ansvar for den innenforliggende betong er begrenset til skade forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra

forvaltningsområdets side.

2.2. Øvrig ansvar innenfor eget forvaltningsområde

Ansvarer omfatter utvikling og vedlikehold av fellesområder (utenom det ansvar som er definert som Sameiet Agneslunds ansvar i henhold til punkt 1, eller som spesiell ansvarsfordeling i henhold til pkt 2.4) samt plener og beplantning innenfor de grenser som er fastsatt for forvaltningsområdet i sameiets vedtekter.

Ansvarer begrenser seg til følgende:

- a) Håndtering av forvaltningsområdets avfall
- b) Utgifter til energi for bruk tilknyttet nærings/boligseksjonenes felles struktur (jfr. avgrensningen i pkt 2.1)
- c) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning, eller lignende løse innretninger og utstyr som anskaffes eller leies av forvaltningsområdet.
- d) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for interne avgrensninger innenfor de grenser som er omtalt i dette punkts første ledd
- e) Forhold som styret i Sameiet Agneslund finner sammenlignbart med ovennevnte punkter.

2.3. Ansvar for forvaltningsområdets andel av sameiets felleskostnader

Forvaltningsområdet har ansvar for å bidra til dekning av omkostninger som påløper den del av Sameiet Agneslunds forvaltningsansvar som ikke inngår i noen av forvaltningsområdenes ansvar, eller kommer inn under ansvar omtalt i pkt. 2.4, med et beløp som tilsvarer forvaltningsområdets eiendeler av områdets totalt areal (jfr. også pkt 1.2).

2.4. Ansvar for områder som er knyttet til bestemt forvaltningsområder eller sameiere

For de deler av fellesområdet som normalt kun er tilgjengelig eller til bruk for og nytte for bestemte forvaltningsområder eller sameierne, ivaretas ansvar for drift og vedlikehold av de respektive sameierne i fellesskap. Garasjeanlegg med boder og enkelte felles tekniske rom og lagerrom i bygningsstrukturen som ikke er definert som en del av forvaltningsområdene, kommer inn under denne ansvarsfordeling og omfatter:

- a) Indre flater samt adkomstveier/dører (tilsvarende)
- b) Felles utstyr, adgangssystemer m.v. Ansvar med tilhørende omkostninger for disse områdene fordeles på de respektive forvaltningsområder/eierseksjoner i forhold til bruksrettigheter til garasjeplass av totalt 208 plasser.

- c) Skade på omliggende struktur forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra området.

Styret kan oppnevne et utvalg til å forestå den praktiske forvaltningen av området nevnt i dette punkt.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Alle sameiets fellesutgifter fordeles mellom samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken med følgende unntak:

- For utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold av bygninger og fellesareal innen det enkelte forvaltningsområde, har sameierne i dette forvaltningsområdet eneansvar for forpliktelsene. Innen det enkelte forvaltningsområde skal utgiftene fordeles etter den relative størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Forvaltningsområdet fastsetter selv det beløp den enkelte sameier innen forvaltningsområdet skal betale for å dekke fellesutgiftene nevnt i dette avsnitt.
- Fordeling av felleskostnader som avviker fra punktet over (sameiebrøk, nytte, forbruk) krever uttrykkelig samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Samtykket bør fremgå med underskrift i protokollen fra årsmøtet der dette blir vedtatt.
- Utgifter til radio/kabelanlegg fordeles mellom boligseksjonene.
- Utgifter til strøm, vann og kloakk betales i henhold til oppsatte målere i det enkelte forvaltningsområde.
- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt. 1.2, skal fordelingen mellom seksjonseierne være slik (*tallene korrigert for tinglyst arealjustering i A 4 i 2004*):

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 8 450/22 926
Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 6 532/22 926
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 4 048/22 926
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 3 163/22 926
Sameiet A 2	tils. 733/22 926

- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt 2.4, skal fordelingen være slik:

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 61/208
-----------------------------------	--------------

Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 64/208
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 50/208
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 04/208
Sameiet A 2	tils. 29/208

Sameiets styre skal påse at det innkreves tilstrekkelige midler fra sameierne til å dekke fellesutgiftene, slik at det enkelte forvaltningsområdet til enhver tid kan møte sine forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt eventuell tvangsdekning beslutte gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet som etter oppdelingsbegjæringen er knyttet til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningsspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til seksjonens sikringsboks.

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, avtrekksvifte på kjøkken med tilhørende ventilasjonssystem for bad/WC
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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.

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 over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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 hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning som fastsatt etter vedtektenes § 4, punkt 4.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved utbedring av bad, kjøkken, terrasse og andre arbeider som involverer murvegger/gulv i bruksenheten, skal seksjonseier på forhånd informere styret i forvaltningsområdet om arbeidets art og på forhånd få godkjent de håndverkere/firmaer som skal utføre arbeidet.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets (forvaltningsområdets) ansvar.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4, punkt 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 bruksenheten 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.

Det kan 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.

Skader, ulemper m.v. som oppstår som følge av at et forvaltningsområde misligholder sin forpliktelse
Vedtekter Sameiet Agneslund

etter vedtektenes § 4, pkt 4.2, jfr. § 2 pkt 2, kan kreves utbedret av forvaltningsområdet innen rimelig tid. Misligholder forvaltningsområdet sin utbedringsplikt, står sameiet ansvarlig, jfr. eierseksjonsloven § 33.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta at det foretas avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet, innkreves i den periodiske betaling av fellesutgiftene, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver og leier av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

§ 7 Styre - valgkomité

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer, samt 5 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år for det enkelte medlem. For å oppnå en rullering av styrevervene, skal 2 medlemmer og 2 varamedlemmer første gang velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted. Styreleder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer som skal fremme innstilling til valg av styre. Valgkomitéens medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for en periode på 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Ved sin innstilling skal valgkomitéen ta hensyn til at det enkelte forvaltningsområde skal være representert i styret.

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal påse at det enkelte forvaltningsområde sørger for vedlikehold og drift av sitt forvaltningsområde, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal i samsvar med Lov om eierseksjoner § 58 treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet, eller som i medhold av vedtatte statuetter for det enkelte forvaltningsområdet er lagt til forvaltningsområdets egne organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle, eller som i statuttene fordelt enkelte forvaltningsområde eksklusivt er lagt til forvaltningsområdets egne organer. Styret kan dog ikke uten

vedtak i årsmøtet anlegge søksmål mot tredjemann, eller inngå forlik eller utenrettslige avtaler med tredjemann som har vesentlig økonomisk betydning for et eller flere forvaltningsområder. I felles anliggender og ved slag, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

Styret skal tegne særskilt styreansvarsforsikring.

§ 9 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke denne til stede, 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.

§ 10 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med en kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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. Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felleskostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- a) Konstituering
- b) Styrets årsberetning
- c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- d) Forslag til budsjett
- e) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- f) Valg av medlemmer til valgkomitéen
- g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameierne, med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 Vedtak i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. På årsmøter har hver seksjon en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som fører til økning av det samlede stemmeantallet.
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for sameierne på mer enn 5 % av de årlige kostnadene.

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.

§ 13 Årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, leietaker og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14 Habiliteringsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemming på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 15 Revisjon og regnskap

Revisor, som skal være statsautorisert revisor, velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring 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. eierseksjonslovens § 38. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Bestemmelsen gjelder også leietaker.

§ 19 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning 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 vesentlig betydning for de øvrige sameierne, må endringene godkjennes med to tredjedels flertall i årsmøtet.

§ 20 Husordensregler

Sameiets styrer skal sørge for at det utarbeides felles husordensregler for sameiet, som må godkjennes av samtlige forvaltningsområder. Hvert forvaltningsområde kan i tillegg vedta egne husordensregler for sitt eget område.

§ 21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter, samt i statuttene for det enkelte forvaltningsområde, kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt disse vedtekter ikke uttømmende regulerer spørsmålet, eller strider mot bestemmelser i Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 31, gjelder lovens bestemmelser.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3261698/hzskhtidvh>
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 Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. 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