



Æ

Vollsveien 68

1358 Jar • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/ PARTNER

99 16 46 36

rl@eie.no

EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	265

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

Vollsveien 68, 1358 Jar, Etasje: 1

MATRIKKEL

Gnr. 38 Bnr. 120 Snr. 1 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 102 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 84 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 11 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 80 kvm, Bruksareal: 102 kvm, BRA-i: 84 kvm , BRA-e: 7 kvm , BRA-b: 11 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

1

BYGGEÅR

2003

TOMT

Eiet tomt 7376 kvm

PRISANTYDNING

6 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 10.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 11 207,- pr.01.03.24.

Andel fellesformue: kr. 20 443,- pr.31.12.23.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 11 207,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 501 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 501 207,-))

kr 163 720,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 664 927,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 674 177,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Totale fellesutgifter pr mnd er kr 5 388,- og inkluderer garasje, kabel-tv/internett fra Canal Digital, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter, fellesforsikring av bygningsmassen, vaktmestertjenester m.m.

Herav:

grunnkostnad kr 4 934,-

avdrag lån kr 186,-

rente og omkostninger kr 68,-

komplett canal digital kr 200,-

EIER

Tor Wollebæk

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger to parkeringsplass i felles garasjeanlegg med heis opp til leilighetsnivå. Det er mulighet for elbil lader i garasjen. Sameiet har også gjesteparkeringsplasser ute.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er sameiere.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Jar ligger i Bærum kommune, like vest for Lysakerelven, hvor elven utgjør grensen mellom Bærum og Oslo. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon. Det er kort gangavstand til både buss (2 min.), trikk og T-bane (4 min.), samt nærhet til Lysaker sentralstasjon hvor blant annet Flytoget stopper.

Ved T-banestasjonen ligger også Jarhuset-senter som inneholder bl.a. dagligvarehandel, apotek, blomsterbutikk, café m.m.

Bekkestua blir nærmeste sentrum hvor man finner det meste av butikker på Bekkestua senter. I tillegg er det vinmonopol samt

treningssenter.

En kort kjøretur unna ligger også CC-Vest som har et stort og variert utvalg. For den aktive tilbyr Jar Idrettslag både curling, ishockey, håndball og tennis. I 2013 sto Idrettslagets nye ishall ferdig.

På Jarmyra er det en fin kunstgressbane som blir flittig brukt av alle aldersgrupper. Det er svært fine turmuligheter i nærområdet. Lysakerelven fører deg ned til Lysaker brygge som har et herlig utsyn over Oslofjorden, eller man kan følge veien til Sollerudstranda med flotte bademuligheter. Man kan også gå opp mot Fossum og marka som byr på utallige turalternativer, sommer som vinter. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Eiendommen sokner til Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole.

TOMT

Eiet tomt, 7376 kvm

Tomten er parkmessig opparbeidet og beplantet med plen, busker, belegningsstein mm. Området er skjermet og har bl.a. sittegrupper og lekeplass for de minste, samt en representativ innkjøring med portal. Sameiet har også flere store, felles takterrasser til glede for beboerne, en til hvert bygg.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bod, bad, omkleddingsrom, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset terrasse på ca 11 m2.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca 7 m2.

Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjekjeller.

Sameiet har felles bygg utenfor med sykkelbod og verktøybenk/hageredskaper. Felles takterrasser med langbord, stoler m.m. Det er også felles vaskeplass for bilen/sykler ved innkjøringen til garasjen.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Utvendig fasade med malte murflater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (Ikke besikktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer fra byggeår med to-lags glass. Balkongdør/ skyvedør fra byggeår med to-lags glass. Vinduer/terrasedør tilhørende innglasset terrasse med to-lags isolerglass fra 2014. Leiligheten har egen varmtvannsbereder fra 2022 plassert i bod. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad og innglasset terrasse.

Etasjeskiller - 1.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: Kryssmålt stue. Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm og 11 mm i stue/kjøkken.

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

- Vannrør av typen rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bod. Stoppekran plassert i bod. Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2023 plassert i bod. Automatisk lekkasjevarsler er montert ved Varmtvannsbereder. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon i leiligheten.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. 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.

- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslange i kjøkkenbenk. Brannslukningsapparat.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til innglasset terrasse på 11 m2. Gulvoverflater er belagt med fliser. Gulvvarme under fliser. Utvendig stikkontakt. Dører og vinduer:

- Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer fra byggeår med to-lags glass. Balkongdør/ skyvedør fra byggeår med to-lags glass. Vinduer/terrasedør tilhørende innglasset terrasse med to-lags isolerglass fra 2014.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrappport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 80 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 102 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Vollsveien 68 - flott leilighet i Jar Park!

Dette er en særdeles romslig 2-roms leilighet beliggende på bakkeplan med enkel adkomst til sameiets fellesareal. Boligen har en fin planløsning med god størrelse på samtlige rom og store vindusflater som bidrar til gode lysforhold. Ettersom dette er en endeleilighet er det et ekstra vindu i stuen og dermed mulighet for å lage et soverom nr 2 der spisestuen er idag.

Stue og kjøkken er av åpen løsning med utgang til innglasset terrasse på ca 11 m². Terrassen fikk nye vinduer med to-lags isolerglass i 2014 og kan benyttes hele året. Vinduene kan skyves til siden slik at man har det åpent ut mot. Plassen utenfor kan også disponeres og innredes med utemøbler om ønskelig, det er praksis i sameiet at leilighetene i 1. etasje disponerer området utenfor leiligheten.

Fra soverommet er direkte adkomst til omkleddingsrom og videre inn til et romslig bad.

Det disponeres to garasjeplasser i underetasjen og det er heis i bygget. Sameiet har en flott og pent opparbeidet tomt med bla. sittegrupper og lekeplass. Det er også felles takterrasse med gode solforhold til glede for beboerne, en til hvert bygg.

Det er heis i bygget, fra garasjeanlegget og til etasjeplan og leiligheten har balansert ventilasjon. Boligene ble bygget i 2003, så her bor du i et moderne boligbygg. Sameiet har felles bygg utenfor med sykkelbod og verktøybenk/hageredskaper. Det er også felles vaskeplass for bilen/sykler ved innkjøringen til garasjen.

Fra leiligheten er det kort gange til Jar-huset med Meny, blomsterbutikk, apotek, kafé m.m. Det er også få minutters gange til T-banen.

Entré | Velkommen inn!

Leiligheten har enkel adkomst i gårdens 1.etasje. Det er også heis mellom etasjene, samt ned til garasjeanlegget. Entréen er innredet med garderobeløsning og har også adkomst til en praktisk innvendig bod. Leiligheten har egen varmtvannsbereder fra 2022 plassert i boden.

Stue | Lyst

Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater på to sider. Det er store skyvedører ut til den innglassede balkongen, som oppleves som en forlengelse av stuen hele året. Oppholdsrommet har parkett på gulv og er ellers holdt i lyse farger. Her er det god plass til å innrede med både sofaseksjon, spisebord og tilhørende møblement.

Innglasset terrasse | Koselig

Fra stuen er det utgang til en koselig, innglasset terrasse på ca 11 m². Terrassen fikk nye vinduer med to-lags isolerglass i 2014 og kan benyttes hele året. Vinduene kan også skyves til siden for å

åpne rommet direkte ut. Plassen oppleves som en forlengelse av stuen og kan innredes med ønsket møblement. Her kan du nyte morgen- og formiddagssol frem til ca kl 14 sommerstid. Plassen utenfor kan disponeres av de som har leiligheter i 1. etasje og man kan sette ut litt utemøbler der om ønskelig.

Kjøkken | Funksjonelt

Kjøkkeninnredningen har hvite glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen har godt med både skap- og benkeplass. Det er fliser på veggen over kjøkkenbenken, samt belysning og stikkontakt på veggen. Kjøkkenet er innredet med komfyr med platetopp og kjøleskap med frysedel. Det er ventilator over koketoppen med avtrekk ut av bygget. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Soverom | Hyggelig

Videre inneholder boligen et fint soverom med direkte adkomst inn til omkleddingsrom og videre inn til badet. Rommet er malt i lyse farger og har parkett på gulv. Soverommet er av meget god størrelse og har god plass til både seng og kontormøbler.

Ettersom dette er en endeleilighet er det mulig å etablere et ekstra soverom der spisestuen er idag, se alternativ plantegning.

Bad | Romslig

Baderommet er flislagt bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Baderommet er utstyrt med servantskap med ovenpåliggende servant, samt innfelt speil, belysning og stikkontakt på veggen over servant. Det er dusjhjørne med skyvbare dører og gulvstående toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling tilkoblet sentralt avtrekk. Det er adkomst til badet både fra entréen og hovedsoverommet.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett.
- Malte veggflater og himling med malte betongelementer og malte flater.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- 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. Dreneringsrør fra plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.

Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet teknisk installasjon.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

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.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 4700 kwh i 2023.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 96660140902, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.03.2024: 7.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 15.03.2024: 425 938

Andel av saldo: 11 208

Første termin/første avdrag: 28.02.2022 (siste termin 31.07.2028)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisennummer: 1443963

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 675 071,- Som sekundærbolig Kr. 6 365 271,-

SAMEIE

Sameiet Jar Park består av 39 seksjoner.

Sameiet har vaktmesteravtale med Insider.

Vedlikehold / innkjøp 2023:

- Vinteren 2022/2023 fikk sameiet lekkasje fra taket i nr 68.

Følgeskader på de berørte leilighetene ble dekket av forsikringen, mens selve lekkasjen ble reparert av sameiet. Styret har gjort alt som står i sin makt for å unngå at dette skjer igjen, men vi har ingen garanti. Alle tak skal ha en dampspærre mellom tak og isolasjon. Det ble under befaringen av takene oppdaget at taket i nr 68 mangler dampspærre. Takene i 70 og 72 har dette. Sameiet vet ikke sikkert om dette er årsaken, men vil følge utviklingen nøye. Alle tak er sett over. Sameiet må påregne en fornyelse av takene innen et visst antall år.

- Det har vært små lekkasjer i garasjen under hardt regnvær. Sameiet vet ikke hvor det kommer fra, men styret følger nøye med. Fortløpende utbedringer gjennomføres når det oppdages.

- Sameiet må skifte kommunikasjonssystem i alle tre heiser innen 2025 da 2G nettet fases ut i forhold til Alarmsystemet. Heisalarm kontrolleres av vaktmester jevnlig.

- Årlig brannøvelse ble gjennomført i oktober 2023. Kontroll av fellesarealer ble gjort i august 2023.

- Det har vært årlig kontroll av samtlige 29 gass peiser. Vaktmester kontrollerer i fellesområder en gang pr måned.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024 og kommende 5-års periode:

- Inngangsdører bør males (dugnad)
- Maling i garasje innvendig og noe utvendig (Dugnad)
- Resterende lysarmaturer i garasje
- Nødlys
- Grønne nødlysskilt
- Vasking av blokkene

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.

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 er tillatt ifølge styreleder.

ANNET

Følgende tilbehør medfølger:

- Persiennar medfølger.
- Garderobeskap i omkleddingsrom medfølger.
- kjøleskap/fryser og komfyr medfølger.

Følgende medfølger ikke:

- Gardiner medfølger ikke.
- 2 taklamper i entré og 1 på soverom medfølger ikke.

RADONMÅLING

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

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

1924/900578-1/100 Bestemmelse om bebyggelse

13.06.1924

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: 3201-38/12

Gjelder denne registerenheten med flere

1924/900579-1/100 Erklæring/avtale

12.09.1924

Ang. fjerning av arbeidsbod m.v.

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1936/175-1/100 Skjønn

08.01.1936

Vedr. erverv av grunn til Bærum Kommune

Bestemmelser om overgang, gjerde m.v.

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1954/1665-1/100 Skjønn

20.02.1954

Ekspropiasjon til idrettsanlegg og "vel-hus" m.v.

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1959/303291-1/100 Erklæring/avtale

24.08.1959

Skjønn tgl. 20.02.54 fullbyrdet etter alt. II, d.v.s. kun

ekspropiasjon av villaklausul tilkommende d.eid.

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/303941-1/100 Erklæring/avtale

29.09.1960

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:36 Bnr:7

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1960/305693-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

06.11.1960

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/304938-1/100 Erklæring/avtale

23.09.1964

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:36 Bnr:6

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum

kommune

Registrert feil

Rettet etter tingl. §18

14.01.2022 Arkivref. 22/00515-2

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/35204-1/100 Best. om vann/kloakkledn.

29.12.1999

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:38 Bnr:959

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/35204-2/100 Best. om adkomstrett
29.12.1999

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:38 Bnr:959

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/24876-1/100 Bestemmelse om bebyggelse
14.09.2001

Rettighetshaver BÆRUM KOMMUNE

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/20283-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.07.2002

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:37 Bnr:5

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/20284-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.07.2002

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:37 Bnr:210

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/20285-1/100 Best. om vann/kloakkledn.
08.07.2002

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:36 Bnr:6

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: 3201-38/120

Gjelder denne registerenheten med flere

2007/920671-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
12.11.2007

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2010/302994-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
28.04.2010

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:36 Bnr:5

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/3537-1/200 Best. om vann/kloakkledn.
03.01.2017

Rettighetshaver:BÆRUM KOMMUNE

Org.nr: 935478715

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

Bestemmelse om restriksjonsbelte

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

2018/1420559-1/200 Bestemmelse om bebyggelse
17.10.2018 21:00

rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:38 Bnr:959

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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 bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

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

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

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

Delarealer Delareal 7 229 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 518 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn H570

Delareal 147 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2000013

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2000013>)

Navn VOLLSEIEN 72, JAR, GNR./BNR. 38/120 M.FL.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2001

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9174/2000013.pdf>

Delarealer Delareal 6 m
Formål Annen veigrunn
Feltnavn O3
Delareal 2 235 m
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FA2
Delareal 813 m
Formål Annet fellesareal
Feltnavn FA3
Utdyp. Vegetasjonsskjerm
Delareal 2 235 m
Formål Bevaring av bygninger
Delareal 4 m
Formål Kjørevei
Feltnavn O1
Delareal 323 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA1
Delareal 3 844 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B1
Delareal 143 m
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn O2

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 490 000,- (Prisantydning)

kr 11 207,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 501 207,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 162 520,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 501 207,-))

kr 163 720,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 664 927,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 674 177,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Innhenting av servitutter (1 stk) (Kr.240)

Tilrettelegging (Kr.14 500)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Foto (Kr.6 350)

Direkteutlegg for selger. Annonse Budstikka 1. juni + karusell (Kr.7 250)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Grunnpakke eierseksjon inkl eierskiftegebyr (Kr.15 995)

Markedspakke 1 (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 900)

Overtagelse (Kr.3 250)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 501 207,-) (Kr.58 510,86)

Totalt kr. (Kr.143 645,86)

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

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0140

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 bygningssakyndiges 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.

Eiendomsmegler/Partner

Mob: 99 16 46 36

[/ E-post: rl@eie.no

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

Lene Rasmussen

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



Vollsveien 68, 1358 JAR

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15053868

Vollsveien 68

1. Etasje





































68



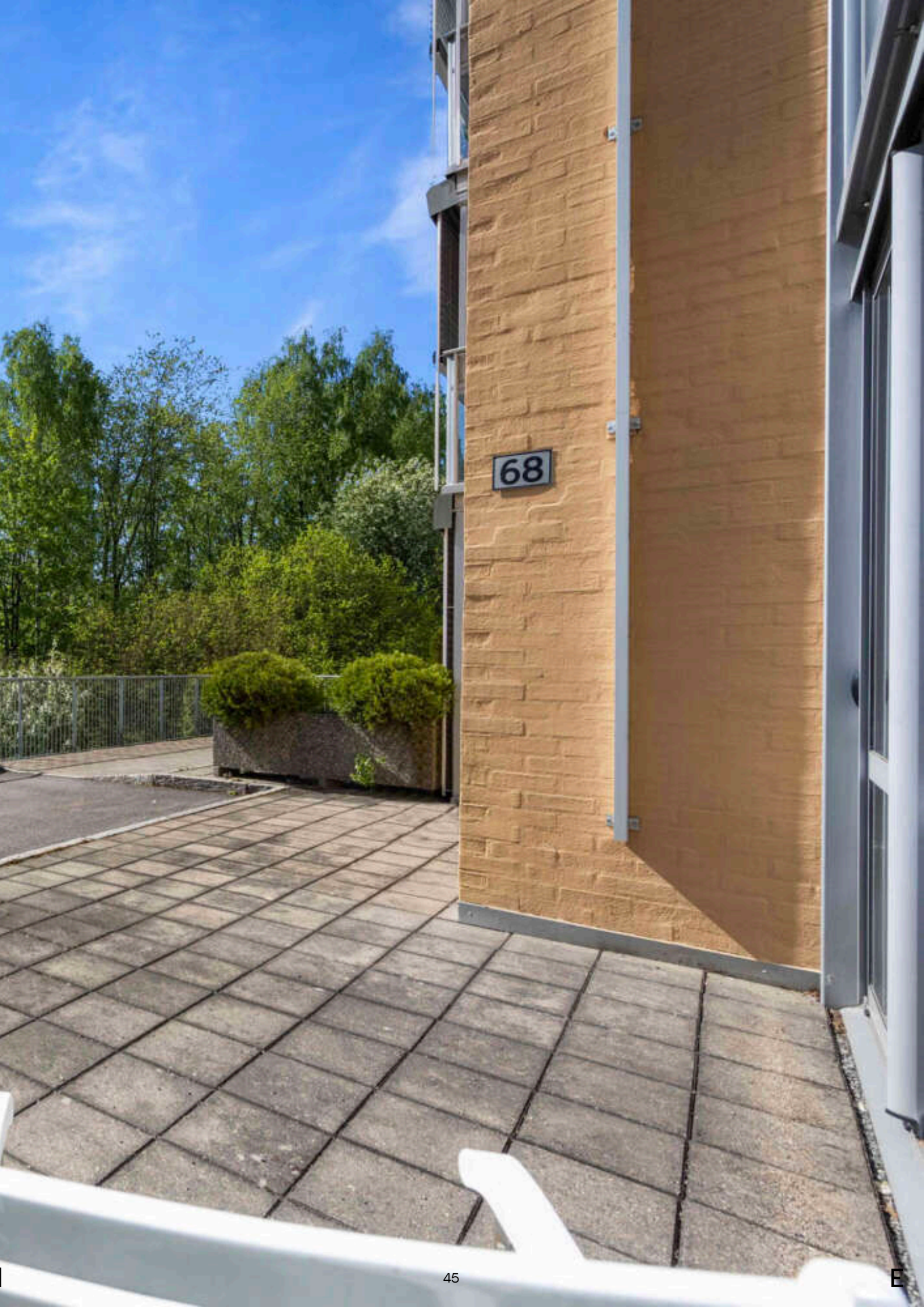
































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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









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






Heisen må ikke
brukes ved å dra
eller annen handling

































VELKOMMEN TIL
JAR PARK
VOLLSVEIEN
68 - 70 - 72



Premium rådgivning lønner seg

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

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





Maks. høyde 2,1 m

4 t
Maks. tillatt
akseltrykk 4 tonn







MENY

JAR BAZAR

vitusapotek+

Frisk munn!

2 for 1



Jar Beauty
Tlf. 926 51 051

VOKS
LEGGES
LÅR OG
BIKINI
KUN 790,-

FLOR



FLORISS

FLORISS

J
Retning sentrum





McDonald's

CC West

Best **Coke** Ever!
Now that's the **McDonald's** way.
with Coke
YES I DO
@McDonalds





ccvest



BEKKESTUA & SENTER

aroma

aroma

steam
kaffebær

steam

SALG
SALG
SALG





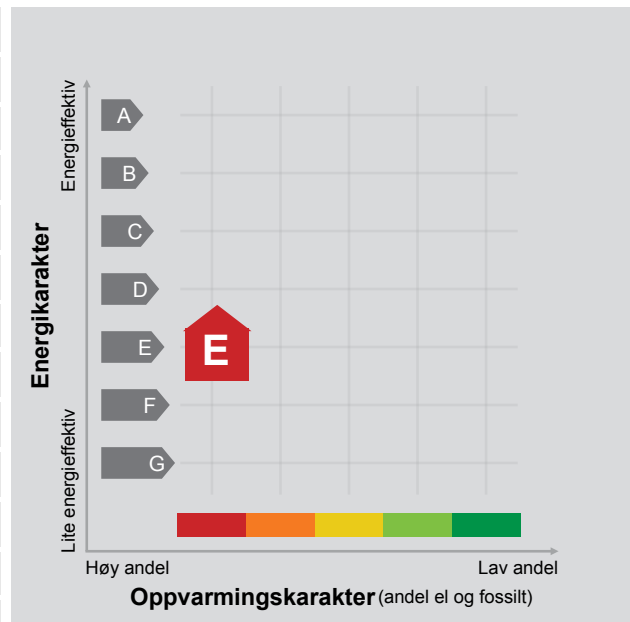


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Vollsveien 68
Postnummer	1358
Sted	JAR
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18608391
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	dafd1353-961a-44eb-b6ee-2508622b1391
Dato	14.05.2024



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 energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Redusér innetemperaturen**

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

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	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vollsveien 68
Postnummer: 1358
Sted: JAR
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0104
Dato: 14.05.2024 12:30:59
Energimerkenummer: dafd1353-961a-44eb-b6ee-2508622b1391

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 120
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18608391

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Vollsveien 68 (Charlotte Gjeffe)
Vår referanse: 3423410/23505733
Bestilling: C3 2024-03-14 (2) 54

Dato
14.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5982	100	3.3.2004	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	38	120	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	25 JAN. 2004
JNR	04/2082
BILAG	3634

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

3 MARS 2004

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR.: 5982

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunennr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0219	BÆRUM	38	120

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffrer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
986180672	BYGGINVEST AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	108		13	B	133		25	B	111		37	B	111	
2	B	72		14	B	111		26	B	133		38	B	111	
3	B	70		15	B	72		27	B	111		39	B	133	B
4	B	71		16	B	70		28	B	72		40			
5	B	103		17	B	71		29	B	70		41			
6	B	109		18	B	121		30	B	71		42			
7	B	111		19	B	109		31	B	121		43			
8	B	111		20	B	111		32	B	109		44			
9	B	133		21	B	111		33	B	111		45			
10	B	109		22	B	133		34	B	111		46			
11	B	111		23	B	109		35	B	133		47			
12	B	111		24	B	111		36	B	109		48			
Sum tellere: 4098								= nevner: 4098							

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
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.	
	
Doknr: 5982 Tinglyst: 03.03.2004 Emb: 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sied, dato Oslo 15/1.04	Hjemmelshaver (§§ 2 og 13) Styret (§ 13) Dyvinde Havnæss DYVIND HAVNÆSS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ^{B)}

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{B)}
- ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

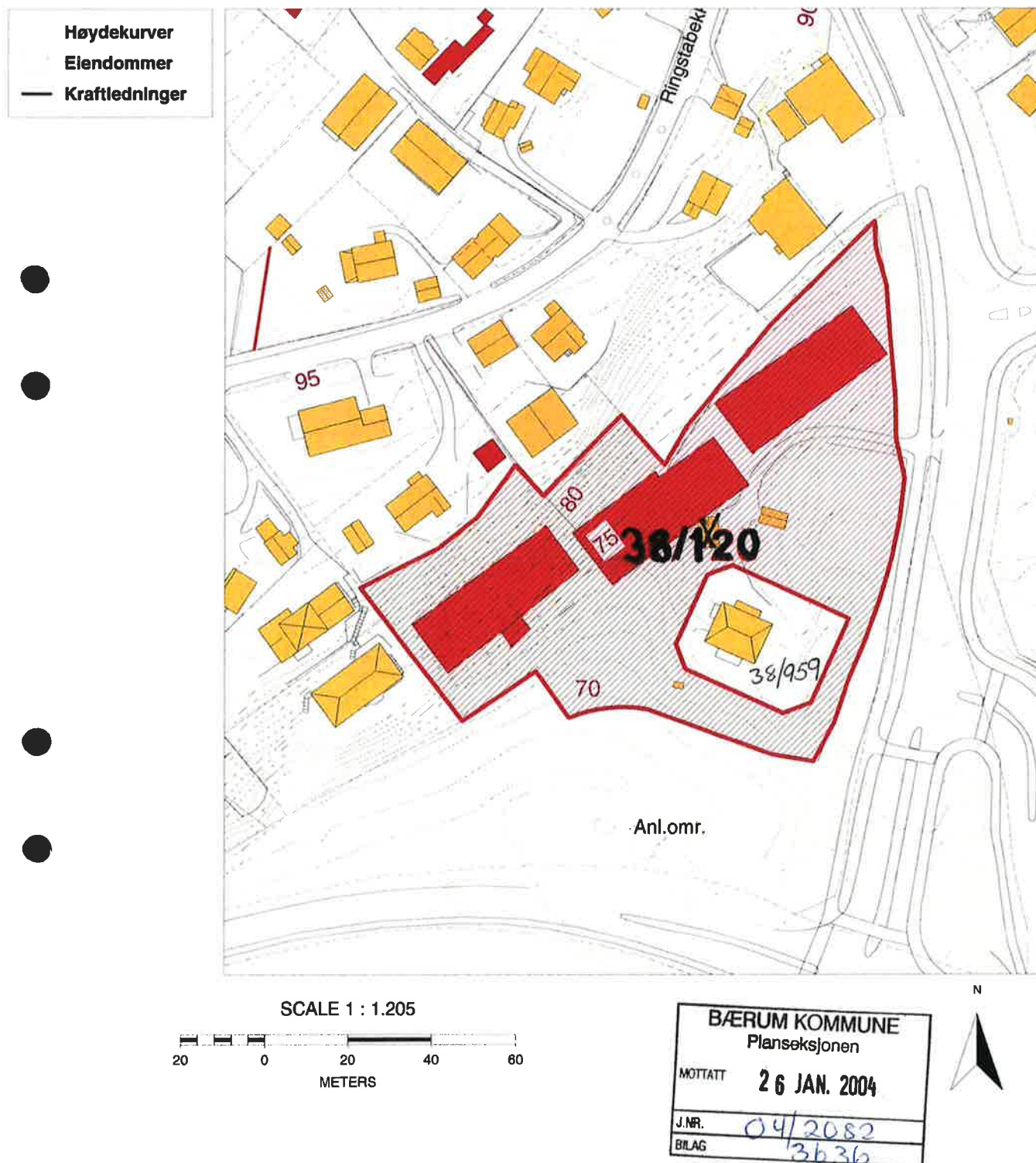
kommune

Dato

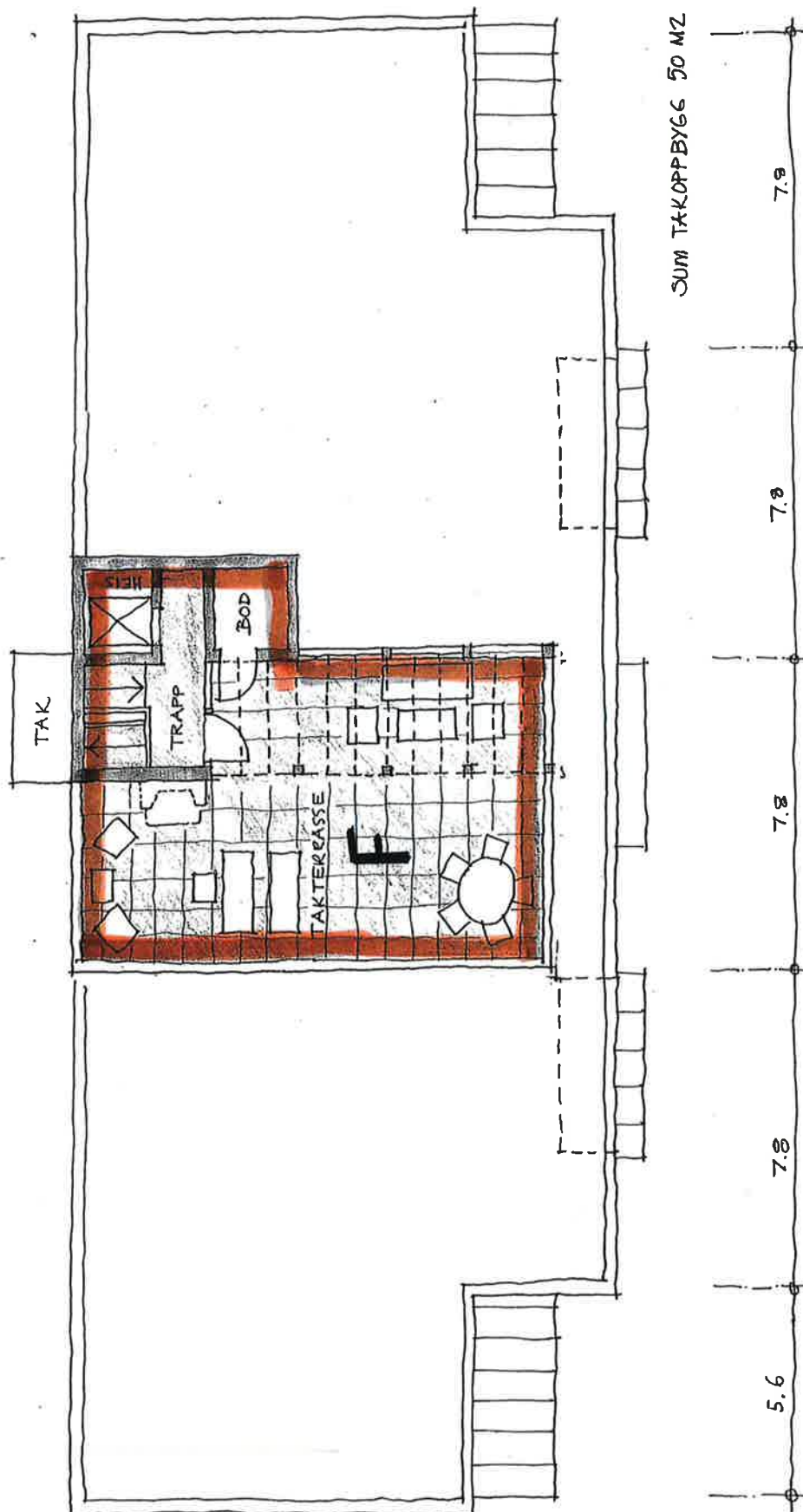
Stempel og underskrift

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet 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 sameiendene har samtykket, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



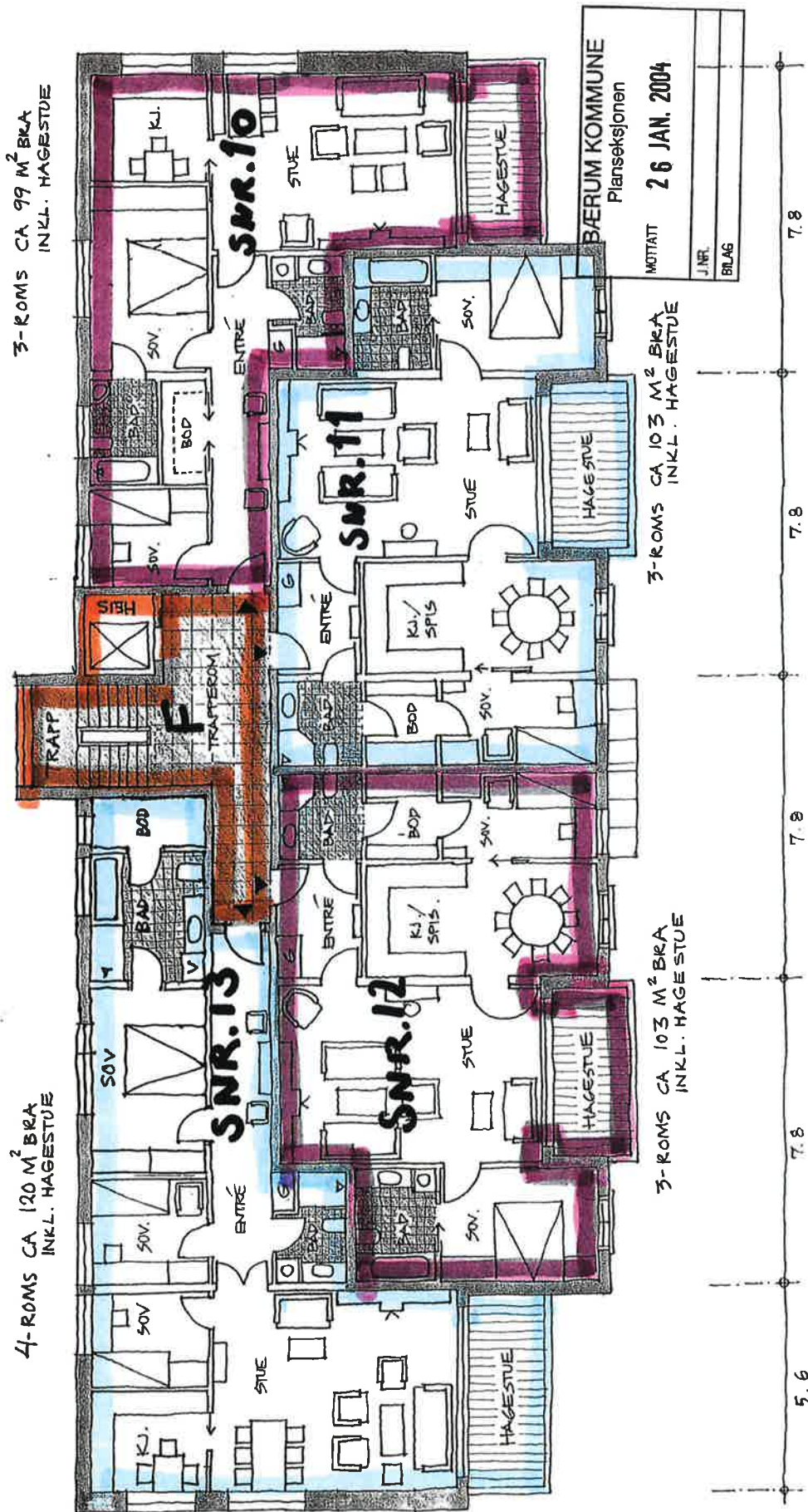
02/18



1030-VOLLSVEIEN 72 HUS A.
REV. FORSLAG TAKTERASSE 24.04.02
MÅL 1:100 - 30.01.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MINAL
PÅKOSTET 300,- PR. TEGNINGEN 0104/0204 - 10.12.02 0.77



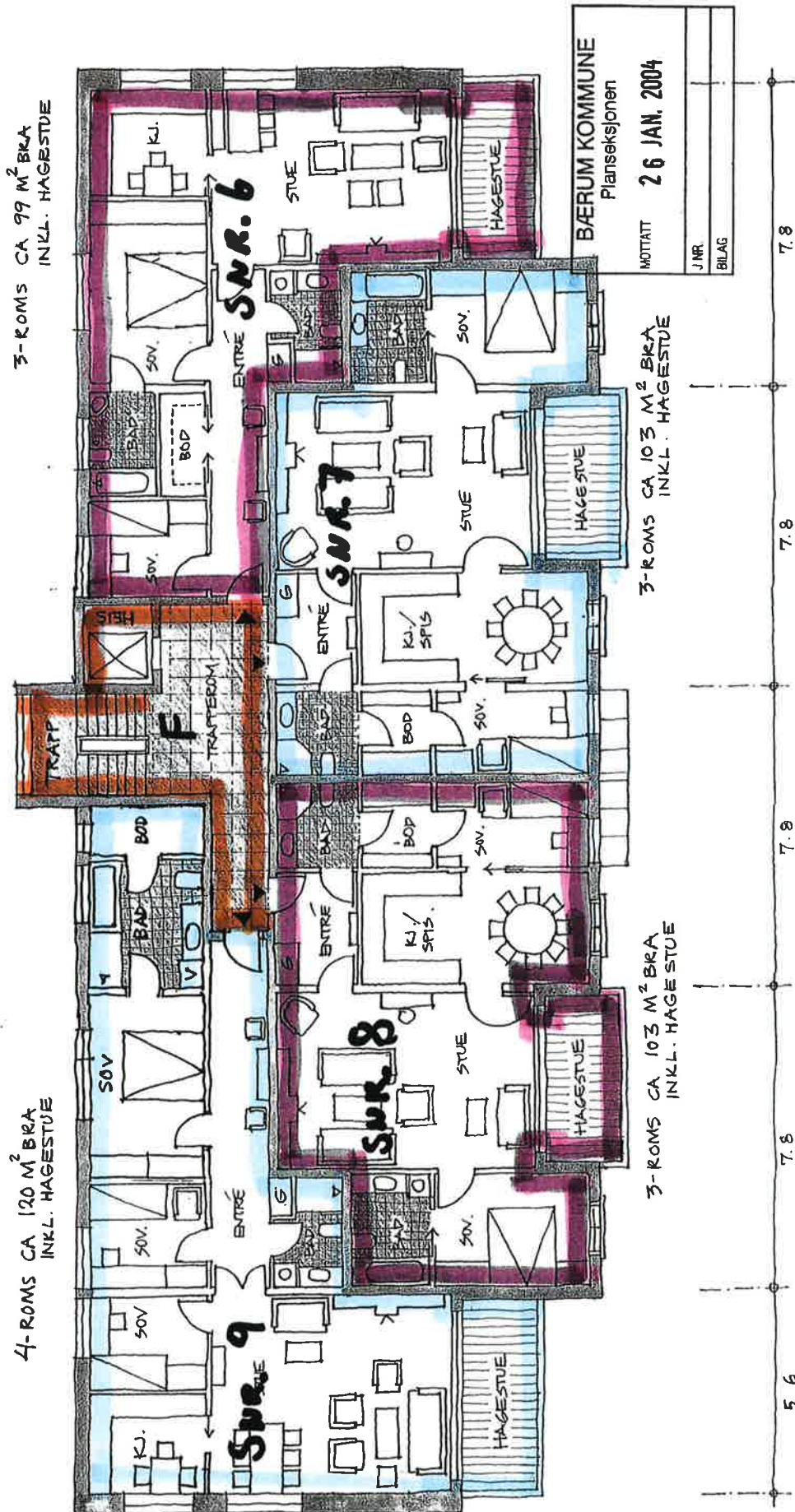
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	26 JAN. 2004
J.NR.	04/2082
BLAG	3640



1030 - VOLLVEIEN 72 HUS A /
REV. FORSLAG PLAN 3. ETASJE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
BARNHAGEN, P.O. BOX 1000, 0105 OSLO, FAX 22 41 54 10, 22 42 97 77



1030 - VOLLVEIEN 72 HUS A
REV. FORSLAG PLAN 2. ETASJE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
PUNKT 30A, PL. 202 SENTRA, 0104 OSLO, FAX 22 41 15 44, Tlf 22 41 77



2-rooms CA. 94 m² BRA

RUM KOMMUNE

Planseksjonen

26 JAN. 2004

МОТТА

3M AG

3M AG

2-ROMS CA. 65 M² BRAT
INCL. HAGESTUE

2-ROMS CA. 65 M² BRA
INCL. HAGESTUE

2-ROOMS CA 65 M² BRA
INKL. HAGESTUE

8.2.

82

82

8.2

5.6

1030 VOLLSVEIEN 72

FÖRSLAG PLAN 1. ETASJE HUS A

MÅL 1:100 - REV. 04.10.02

ERIKSEN & MARLOW A.S

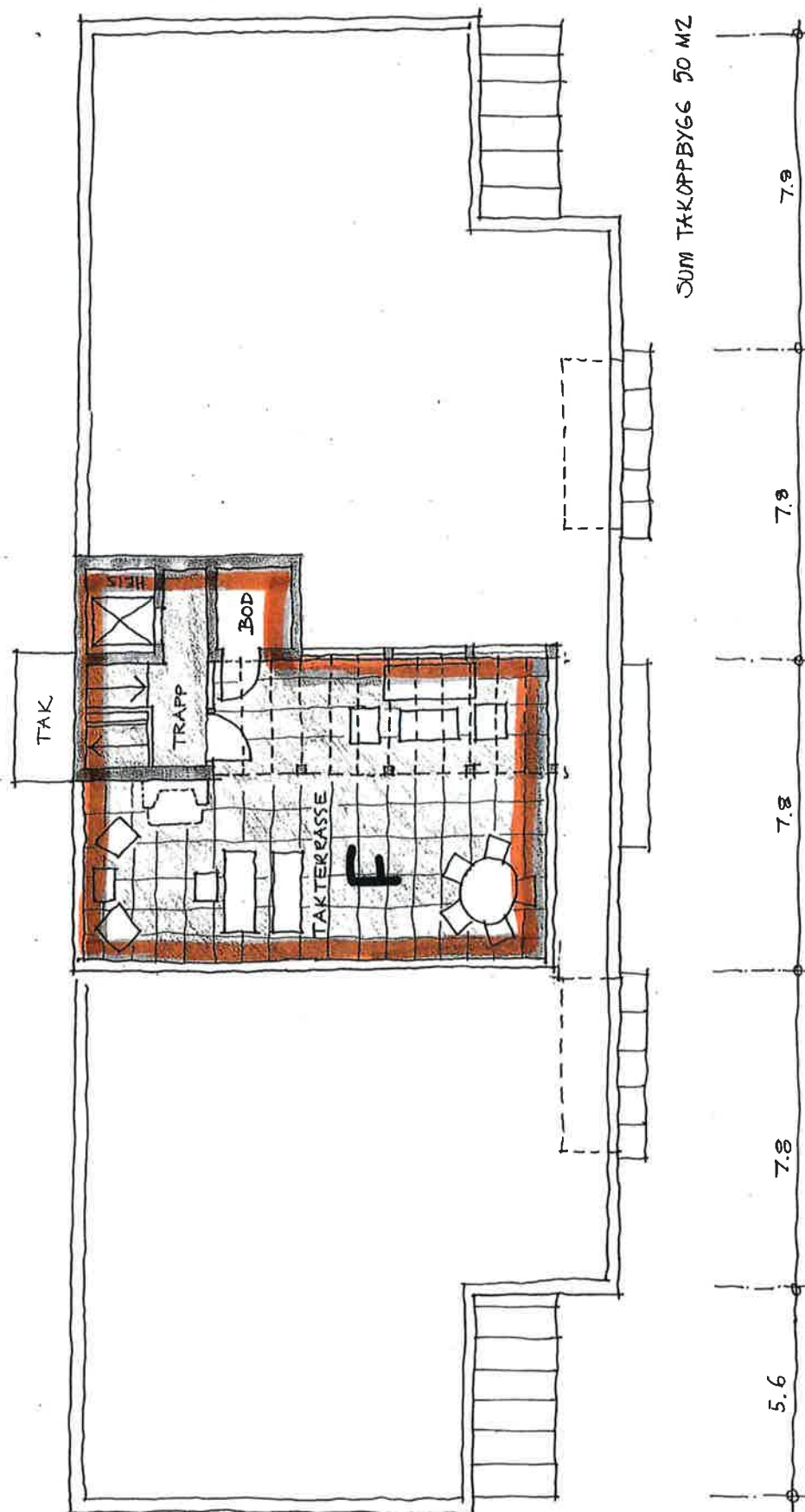
ARHITEKTER MNAL



KLIA ERIKSEN & MARLOW A/S

ARKITEKTER MNAI

ALOHUSGT 30A - PG. 920 SRTTBM - DIM C910 - FAX 27411544 - TLF 77 47 99 77

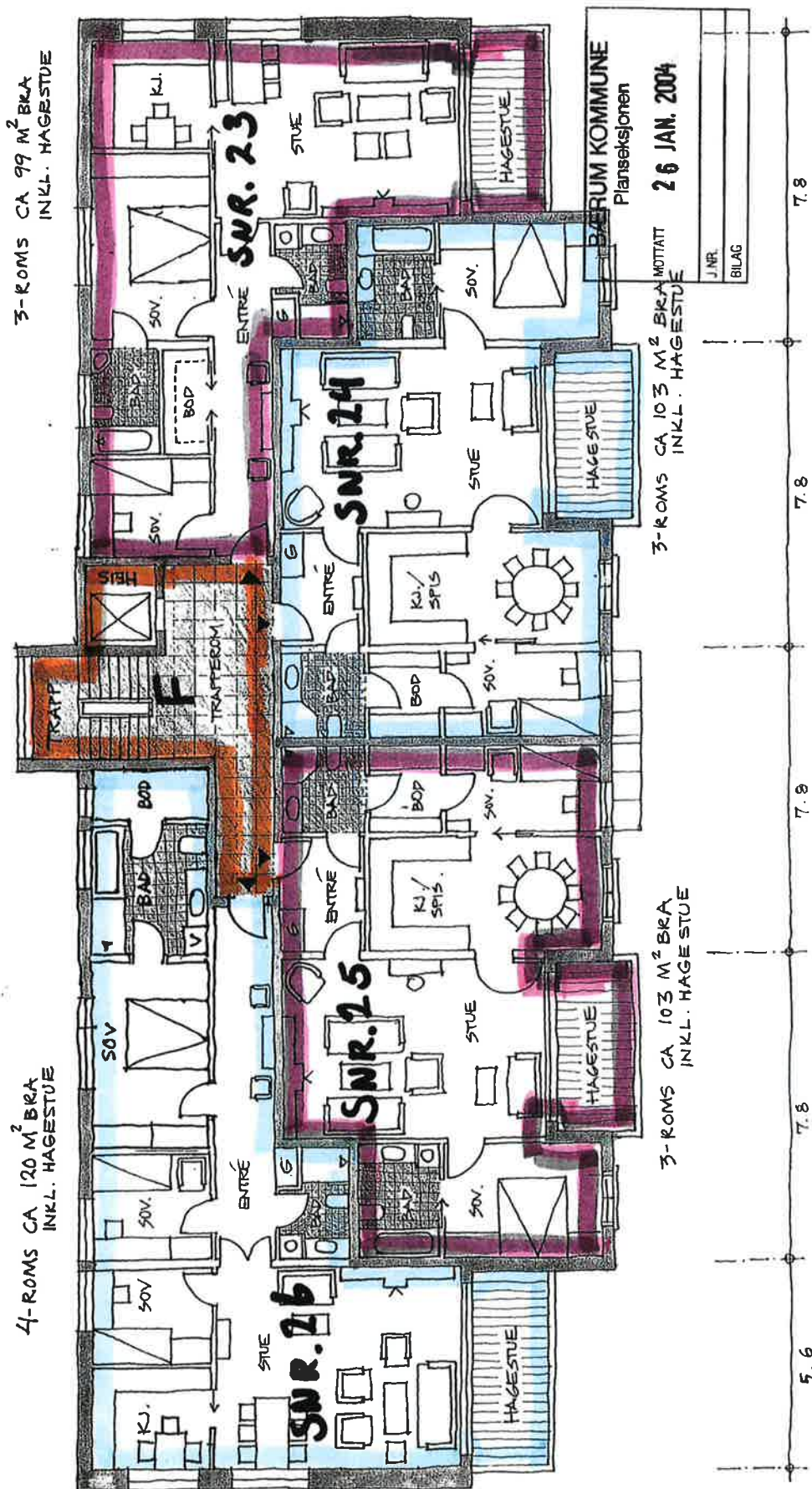


BÆRLUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	26 JAN. 2004
J.NR.	04/2082
BILAG	3641

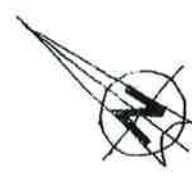


1030- VOLLSTVEIEN 72 HUS B,
REV. FORSLAG TAKTERRASSE 24.04.02
MÅL 1:100 - 30.01.02

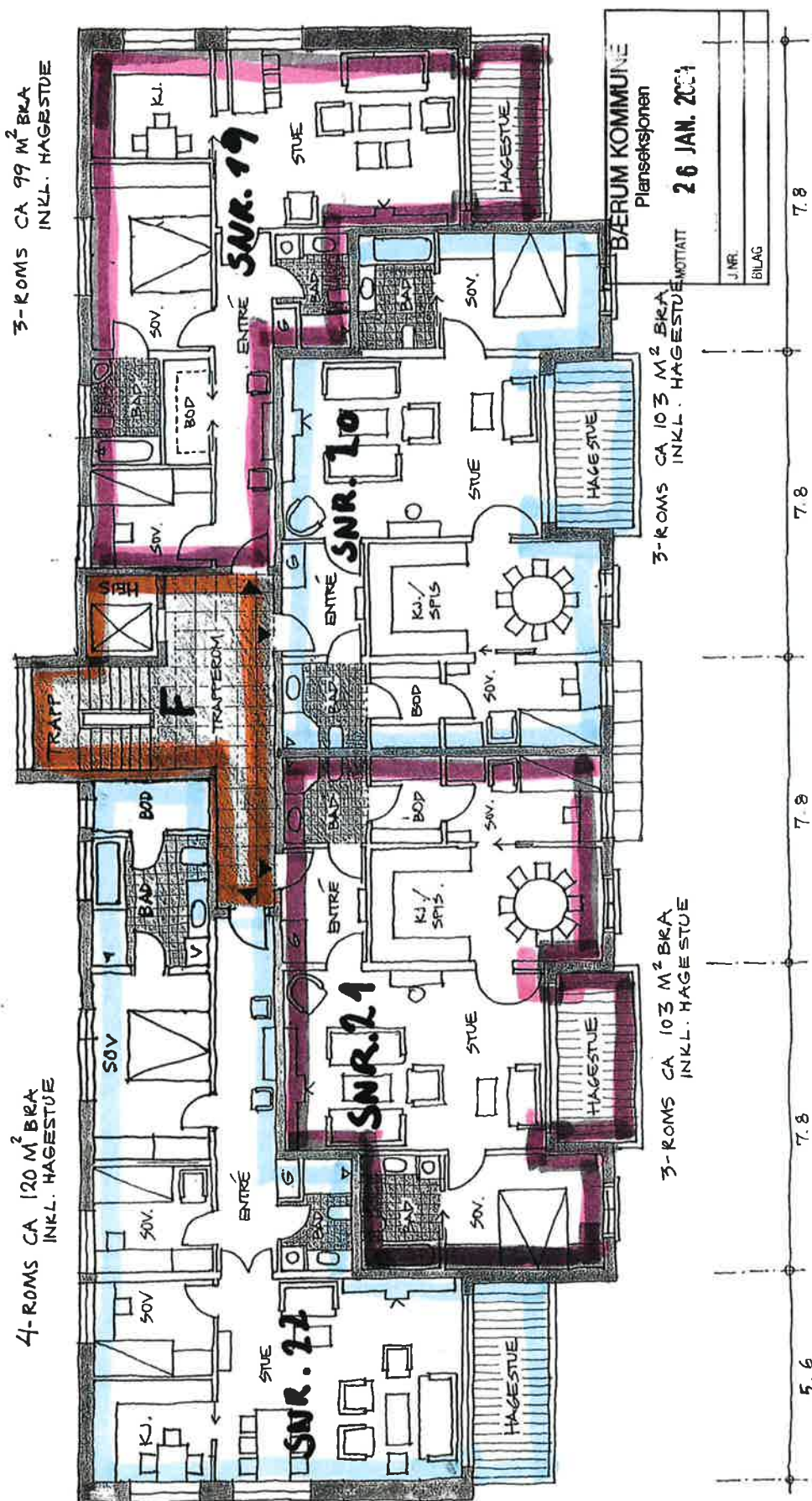
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MINAL
KADUNGE 30A, PL. 703 SENGDA, 0104 OSLO - FAX 22 41 15 44 TEL 22 41 97 77



1030-VOLLSVEIEN 72 HUS B.
REV. FORSLAG PLAN 3. ETASJE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



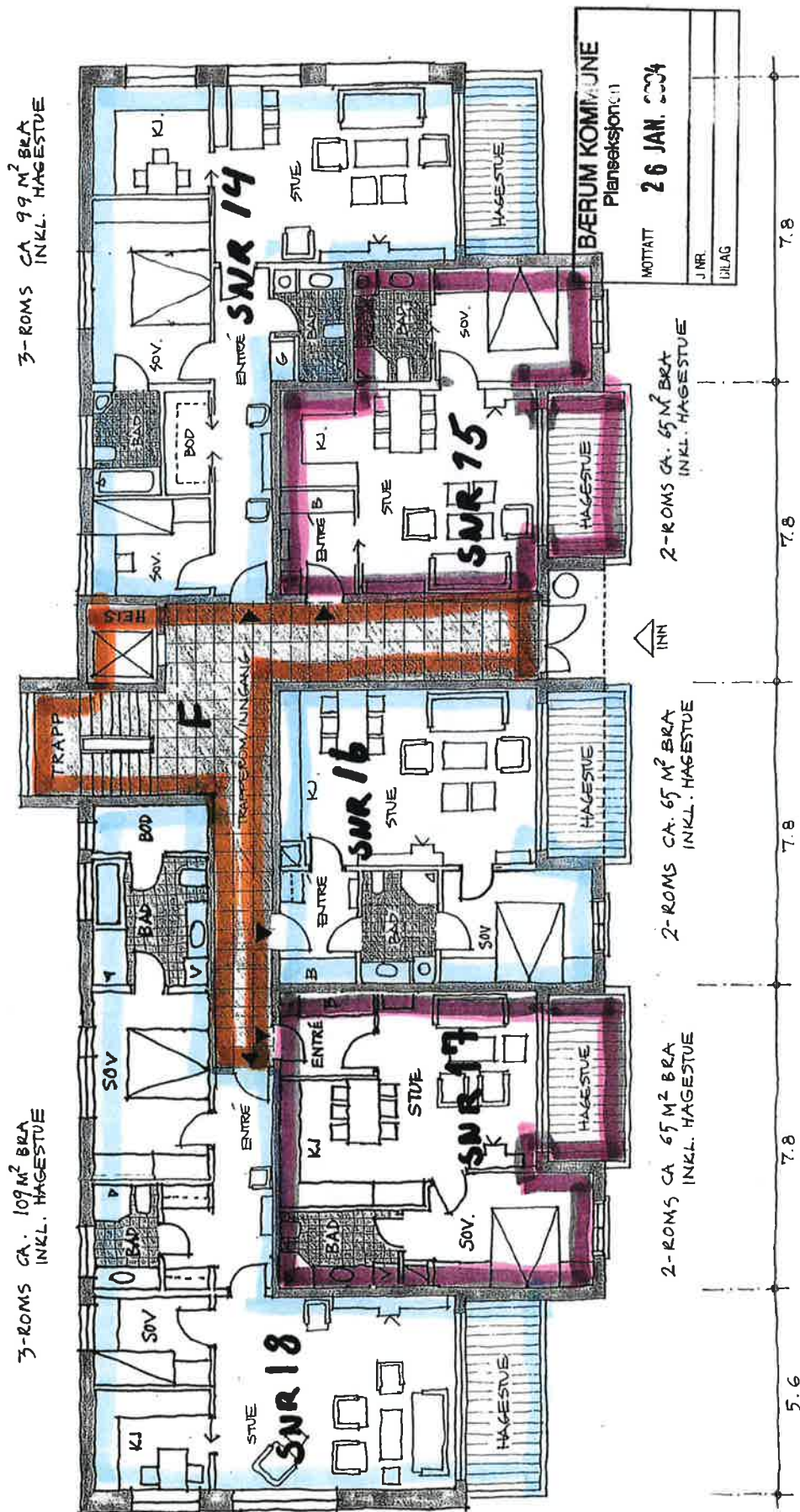
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
RÅDGIVER, SV. PL. 502 SENTRUM - 0104 OSLO FAX 22 41 13 41 Tlf 22 07 77



1030 - VOLLVEIEN 72 HUS 1B.
REV. FORSLAG PLAN 2 ETASJE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



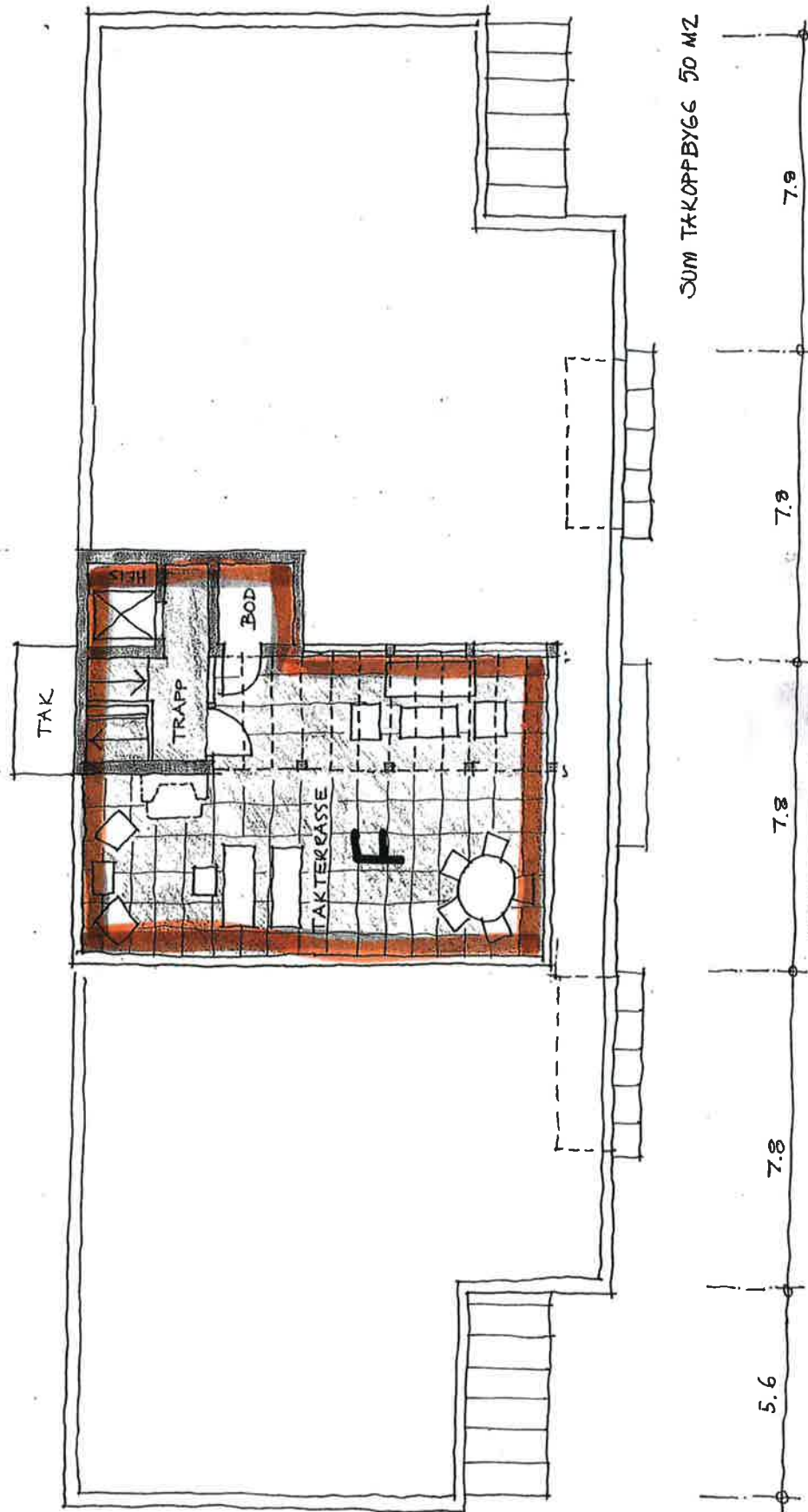
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
BARNHØI, 30A, PB. 703 BERNHARDT - 0404 0000 FAX 22 41 54 10 22 47 77



1030 - VOLLSTVEIEN 172
REV. FORSLAG PLAN 1. ETASJE HUS(B.)
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



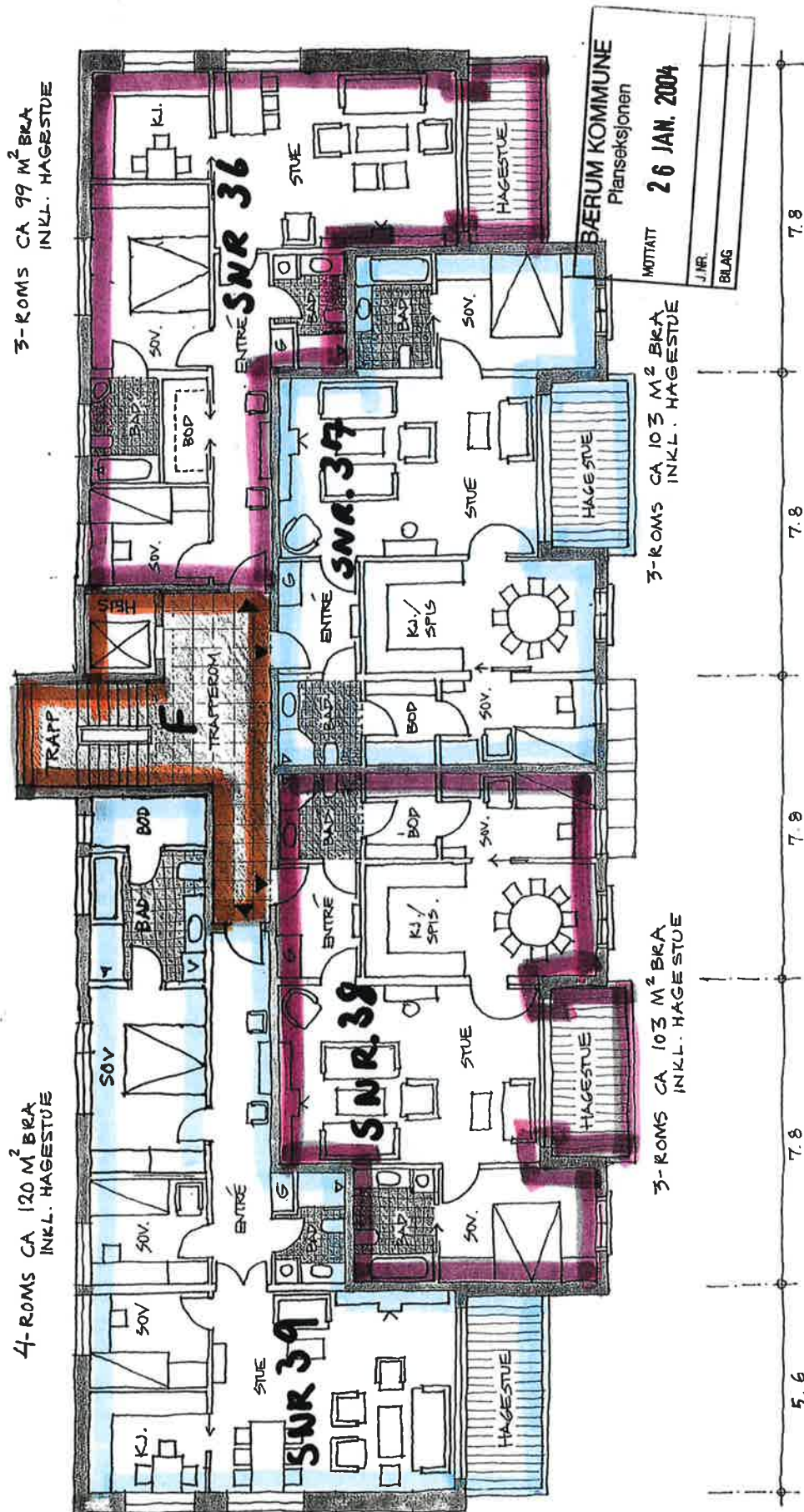
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
KAROLINELAND 1000 0200 447 22 41 15 1. 10. 20 22



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	26 JAN. 2004
J.NR.	04/2087
BILAG	3642

1030-VOLLSVEIEN 72 HUS C
REV. FORSLAG TAKTERASSE 24.04.02
MÅL 1:100 - 30.01.02

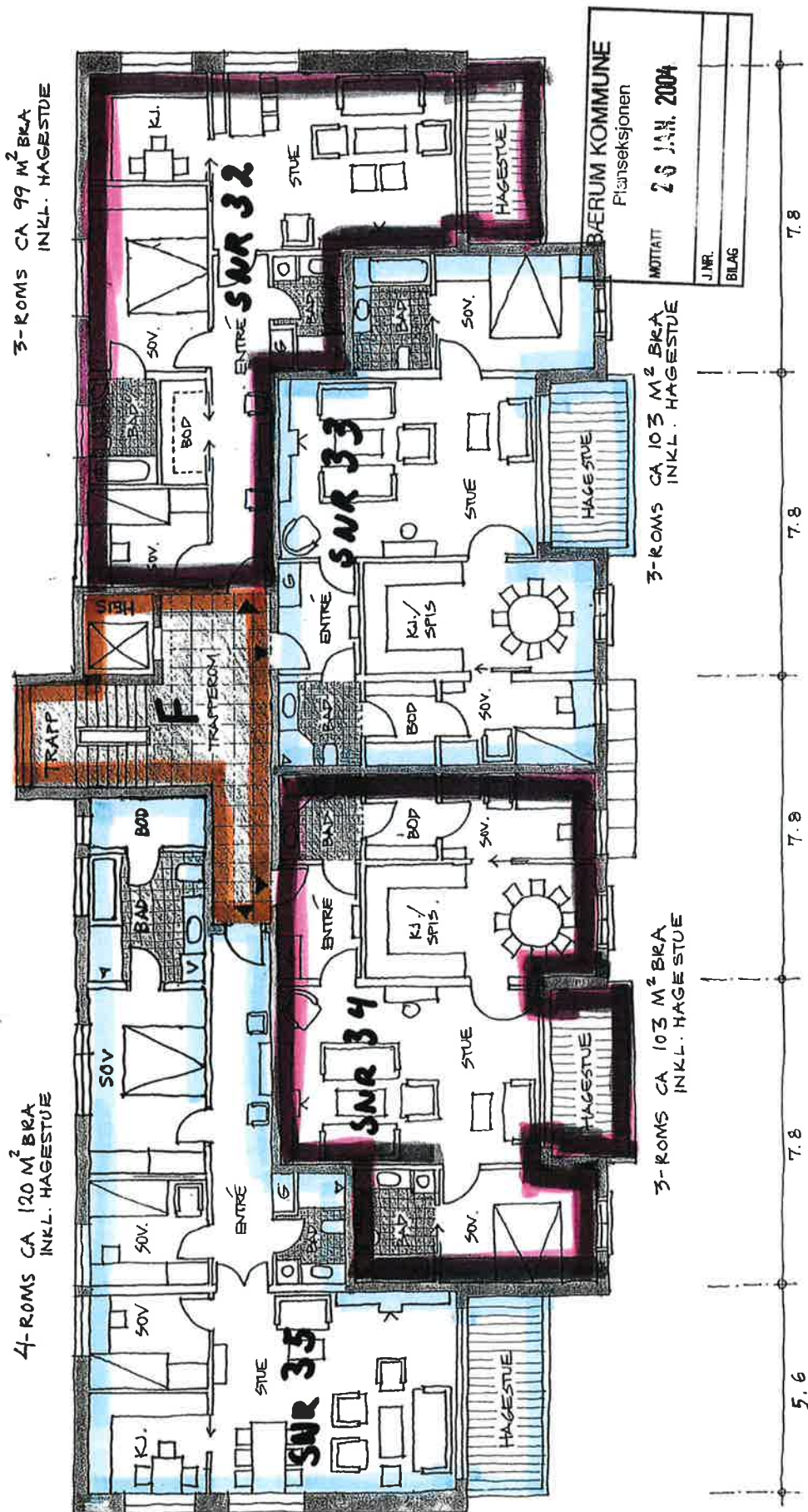
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
BOKSE 30A, PR. 120 BERNH. - 04M 0250 - FAX 2115 44 32 47 77



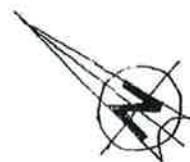
1030 - VOLLVEIEN 72 HUS 1C
REV. FORSLAG PLAN 3. ETASJEE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL



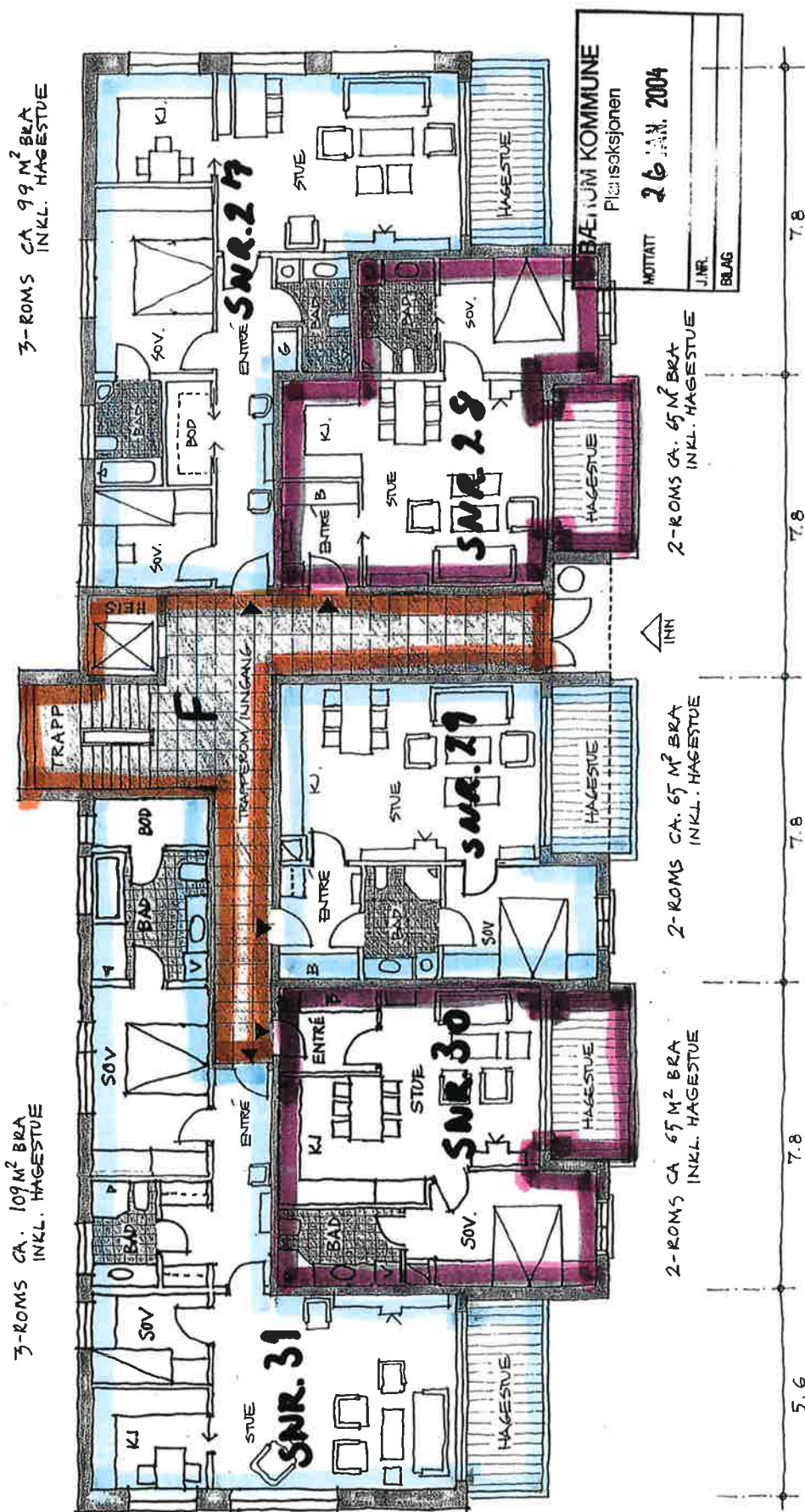
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
BARNHØI 50A, PB 702 SENTRAM 0404 Oslo Tlf 22 41 54-15 22 41 77



1030 - VOLLVEIEN 72 HUS C
REV. FORSLAG PLAN 2. ETASJEE
MÅL 1:100 - REV. 04.10.02
ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL

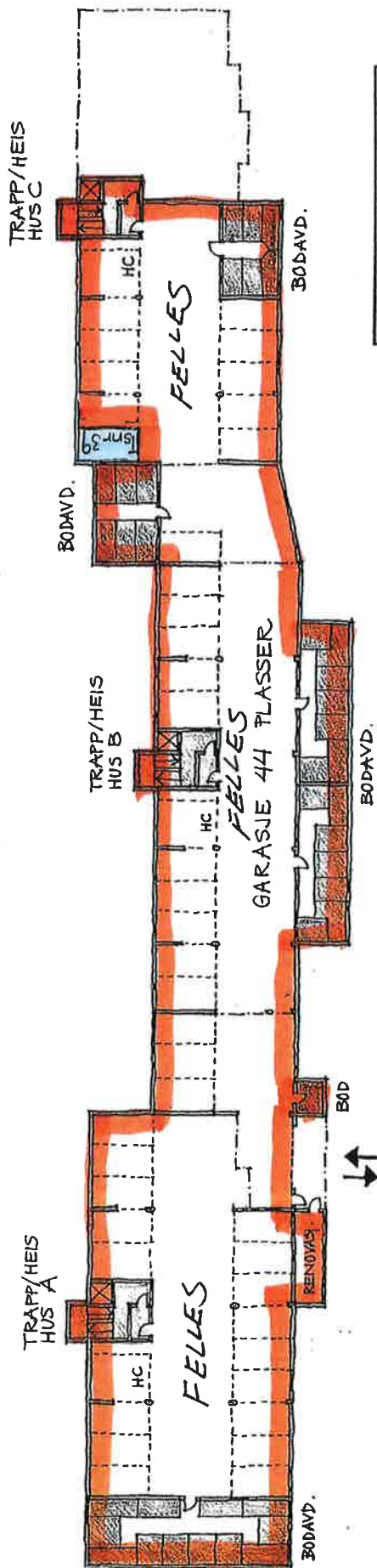


ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
PÅRUGST 30A, P.O. BOX 100, 0404 OSLO, N-0404 OSLO, N-0404 OSLO, N-0404 OSLO





= FELLERS



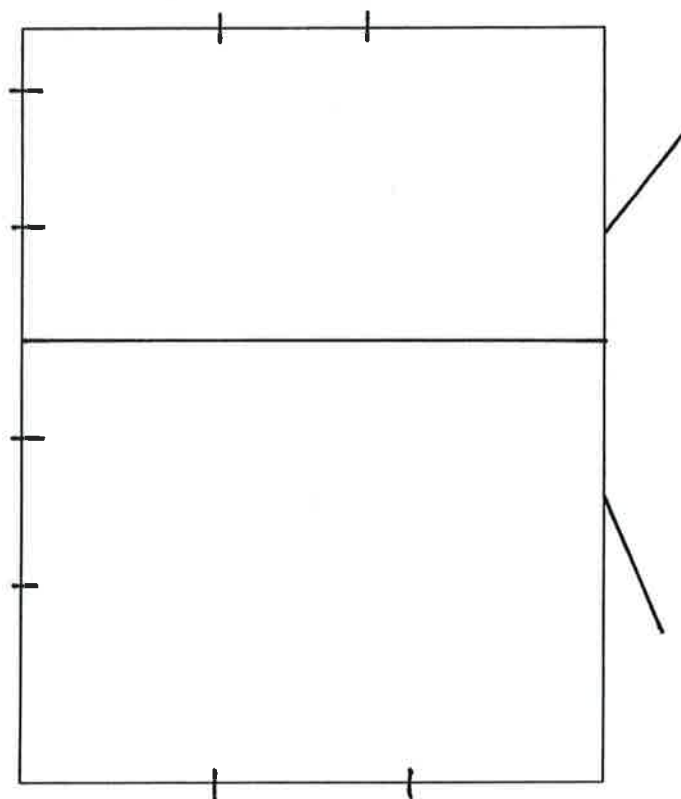
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	26 JAN. 2004
J. NR.	04/2082
BLAG	3643

1030 VOLLSTVEIEN 72
PLAN GARASJE HUS A/B/C
NB: IKKE MÅLESTOKK - 04.10.02
EJRIKSEN & MARLOW A.S.
ARKITEKTER MNAL

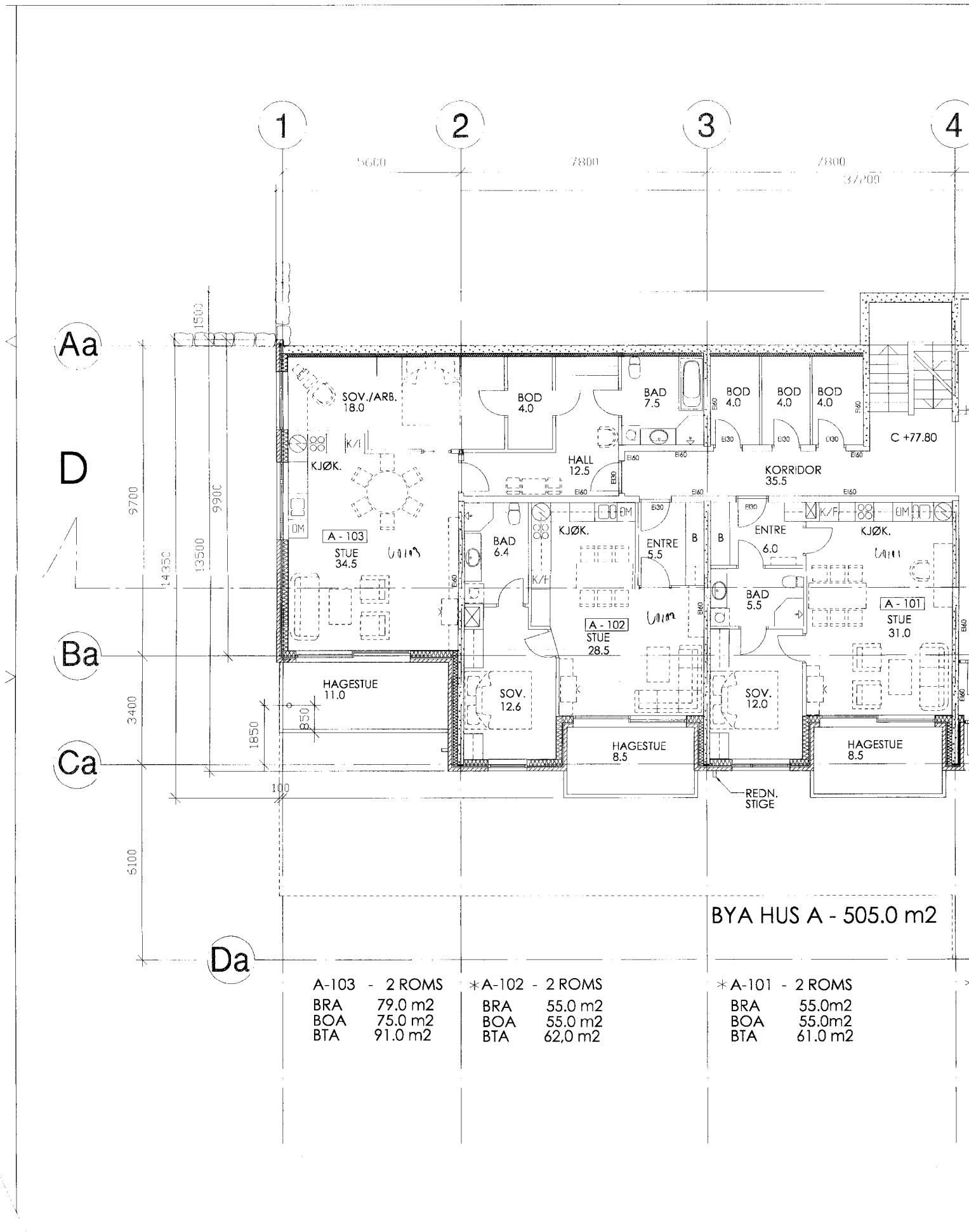


 ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL
ÅDMØST. 204 - TEL. 920 20100 - 0104 0510 - FAX 22 41 15 44 - TLF. 22 47 92 77

Anneks Vollsveien 72.
Felles for sameiet. Areal ca 8 kvm



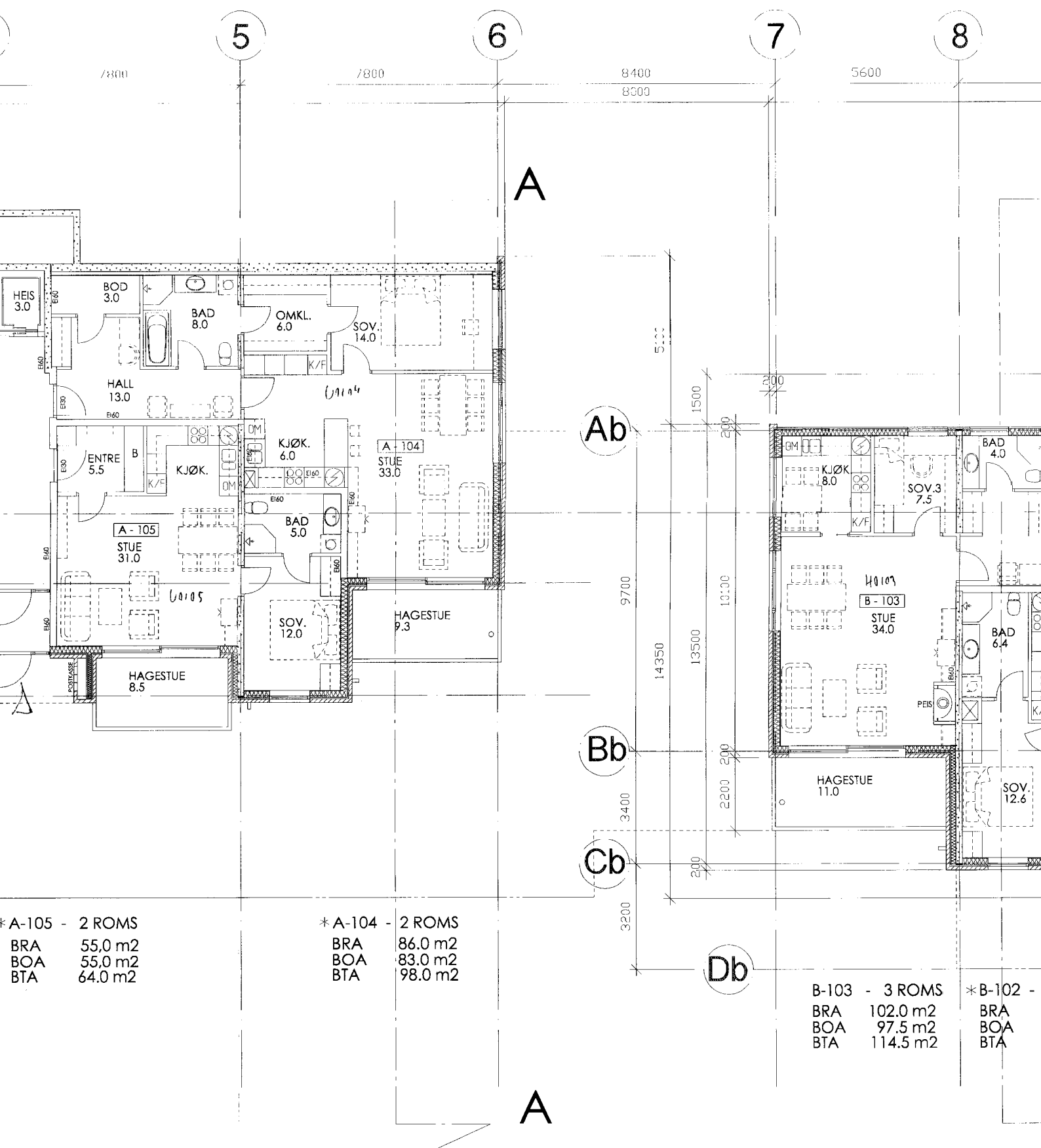
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	26 JAN. 2004
JNR	04/2082
BILAG	3639



A-103 - 2 ROMS
 BRA 79.0 m²
 BOA 75.0 m²
 BTA 91.0 m²

*A-102 - 2 ROMS
 BRA 55.0 m²
 BOA 55.0 m²
 BTA 62.0 m²

*A-101 - 2 ROMS
 BRA 55.0 m²
 BOA 55.0 m²
 BTA 61.0 m²



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Vollsveien 68
1358 JAR
Gnr./Bnr.: 38/120
Seksjonsnr. : 1
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 102 m²

Totalt bruksareal (BRA): 102 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kristian Nohr

Mobil: 90674780

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	22.04.2024
Referansenummer	15053868
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0140
Hjemmelshaver/selger	Tor Wollebæk
Bygningssakkyndig inspektør	Kristian Nohr
Tilstede på befaringen	Tor Wollebæk
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	10.05.2024 12:22

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vollsveien 68
Postnummer/sted	1358 JAR
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	38/120
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 7376 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Jar Park, beliggende ved Jar i Bærum kommune. Sameiet består av 39 boligseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, busker, trær, grøntarealer, diverse beplantning, sittegruppe og lekeareal. Felles takterrasse i sameiet.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Utvendig fasade med malte murflater. Flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer fra byggeår med to-lags glass. Balkongdør/ skyvedør fra byggeår med to-lags glass. Vinduer/terrassedør tilhørende innglasset terrasse med to-lags isolerglass fra 2014. Leiligheten har egen varmtvannsbereder plassert i bod. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad og innglasset terrasse.

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

Leiligheten består av entré, bod, bad, omkleddingsrom, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset terrasse (BRA-b)

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller (BRA-e)

To parkeringsplasser i felles garasjekjeller.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

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 byggteknisk 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 befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	84		11	95	
	Entré, bod, bad, omklingsrom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.		Innglasset terrasse.		
Kjeller		7		7	
		Bod			
SUM	84	7	11	102	
Total bruksareal: 102 m²					

Kommentar til areal

En kjellerbod på 7 m2 (BRA-e).

Innglasset terrasse i 1 etasje oppmålt til 11 m2 (BRA-b)

To parkeringsplasser I felles garasjekjeller.

Leiligheten inneholder 80 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.
S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med innfelte downlights. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil innfelt i flisvegg over servant samt belysning og stikkontakt. Dusjhjørne med skyvbare dører og to-greps armatur. Gulvmontert toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bod. Avtrekksventil i himling tilkoblet sentralt avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	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. Dreneringsrør fra plassert i dusjsone. Dette er en uheldig plassering siden området er utsatt for høy fuktbelastning. TG2 er satt for å belyse risiko for fukt i konstruksjon.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke mulig grunnet teknisk installasjon.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Innredning med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Fliser, belysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Plass til frittstående hvitevarer. Ventilator over koketopp med avtrekk ut av bygget. Vannrør av typen rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Brannslange i kjøkkenbenk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
		Innredning	Litt svellemerker på kant benkeplate.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater og himling med malte betongelementer og malte flater. Profilerte hvite innerdører. Garderobeskap i entré, soverom og omkleddingsrom.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

	Overflater vegger	I 2017 var det vannlekkasje fra tak som kom inn i vegg bak kjøkkeninnredning, dette har blitt utbedret i regi av sameiet.
--	-------------------	---

Etasjeskiller - 1.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: Kryssmålt stue.

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

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm og 11 mm i stue/kjøkken.
--	----------------	---

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

Vannrør av typen rør-i-rør system og avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bod. Stoppekran plassert i bod. Varmtvannsbereider på ca 200 liter fra 2023 plassert i bod. Automatisk lekkasjevarsler er montert ved Varmtvannsbereider. Oppvarming med elektrisitet. Gulvvarme på bad. Balansert ventilasjon i leiligheten.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Bad 2,15 meter. Kjøkken 2,18 meter. Øvrige rom 2,42 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: 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: Byggeår

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

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 samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslange i kjøkkenbenk. Brannslukningsapparat.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer fra byggeår med to-lags glass. Balkongdør/ skyvedør fra byggeår med to-lags glass.

Vinduer/terrassedør tilhørende innglasset terrasse med to-lags isolerglass fra 2014.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset terrasse på 11 m2.
Gulvoverflater er belagt med fliser.
Gulvvarme under fliser.
Utvendig stikkontakt.

 **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	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende Bytte av varmtvannsbereder, datert fra 2022. Fremlagt faktura vedrørende, montering av isolerglass i innglasset terrasse, datert fra 2014.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert fra 2010
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 21.03.24

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

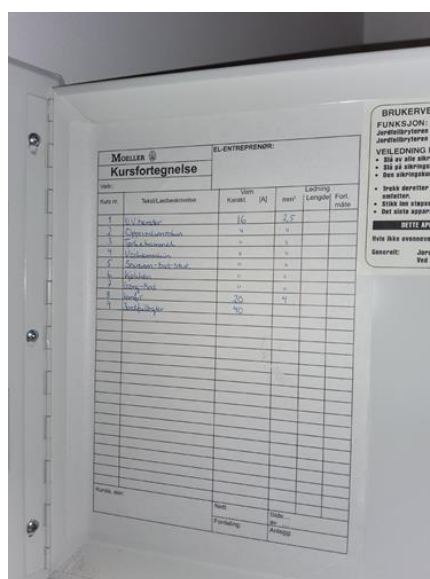
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, 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.



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36240140
Adresse	Vollsveien 68		
Postnr.	1358	Sted	Jar
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	20år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Protector Forsikring a/s		Polise/avtalnr	1443963
Selger 1 Fornavn	Tor	Etternavn	Wollebæk

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Har vært noe fukt i fellesgarasje i kjeller. Tror OK nå.

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 Se tidligere kommentar ad garasje, pkt.5
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 Romerike Balkongmontasje AS, Årnes.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet original enkel innglassing på terrassen med skyvedører i 24mm energiglass sept.2014.
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 Vet ikke
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ventilasjon
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Innlagt i fellesgarasje-anlegget, men ikke boks på min plasser.
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Boligselgerforsikring er bestilt ved avtalen med eiendomsmegleren.

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

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

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

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

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



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

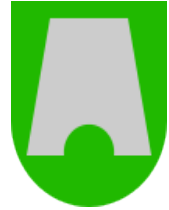
Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	38	Bnr:	120	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Vollsveien 68, 1358 JAR						

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					
01/1887	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



ERIKSEN & MARLOW A/S ARK.
POSTBOKS 920 SENTRUM

0104 OSLO

Deres ref:
Kirsten M. Nielsen

Journalnr.:
2001-1887/1888/1889/1929
BILAG 219 I SAK 01-1887

Dato
21.11.2003

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BLOKK A, B, C OG GARASJEANLEGG PÅ GNR 38, BNR 120
TILTAKSADRESSE: VOLLSVEIEN 68
TILTAKSHAVER: BYGG OG EIENDMSUTVIKLING A/S

En viser til mottatt anmodning om brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen består av følgende dokumenter:

- søknadsskjema bilag 198
- følgerev bilag 213
- ansvarsrett bilag 214
- kontrollerklæringer bilag 199, 204, 207, 215, 216

Bygningssjefen finner på bakgrunn av oppgaven over gjenstående arbeider, at vilkåret for å gi midlertidig brukstillatelse foreligger.

Heis i blokk A og B kan ikke tas i bruk før det foreligger sluttsertifikat fra teknisk kontrollorgan og driftstillatelse er gitt.

Pga lang behandlingstid av søknad om støyskerm, gis det utsatt frist for ferdigstillelse.

Frist for å rette de mangler som fremgår av oppgaven settes til 01.01.04.

Rapport om at gjenstående mangler er rettet må være planseksjonen i hende innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap XIX som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

for Aud Frøystein
Karoline Hasselgård
Bygningssjef

Tove C. Hæreid
Tove C. Hæreid
Saksbehandler

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/ Charlotte Gjefle

Sandvika, 15.03.24
Vår ref.: 160/1

**AD. SALG AV LEILIGHET I VOLLSVEIEN 68, 1358 JAR,
SAMEIET JAR PARK. ORG NR 986 949 682, SNR. 1
EIER(E): Tor Wollebæk**

**Disse megleropplysningene koster kr 3 520,- + mva. kr 880,- totalt kr 4 400,- som
innbetales til kontonr.: 7131.06.80146**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	5 388,-
grunnkostnad	kr	4 934,-
avdrag lån	kr	186,-
rente og omkostninger	kr	68,-
komplett canal digital	kr	200,-

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

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	20 443,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	11 207,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	11 608,-
Samiets fellesgjeld ajourført	kr	418 352,-
Sameiets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	441 169,-

Spesifikasjon av lån:
Lånennummer: 96660140902, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.03.2024: 7.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 15.03.2024: 425 938
Andel av saldo: 11 208
Første termin/første avdrag: 28.02.2022 (siste termin 31.07.2028)

Forsikring: Protector Forsikring ASA, Hovedpolise 1443963

Festeavtale: Nei

Parkering: Garasjeplass.

Annet: Hvis seksjonen er tilkoblet gass må avregning skje manuelt ved overdragelser. Skjema
for avregning sendes fra ABBL per post til selger, og det returneres eierskifte@abbl.no

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

Informasjon om ny(e) sameier(e) sendes til leder Trond Rustad, trond.rustad@gmail.com, samt
til ABBL per post@abbl.no. **Her trenger man ingen godkjenning fra styret.**

Vårt eierskiftegebyr kr 5 108,-+ mva. kr 1 277,- = 6 385,-, kontonr.: 7131.06.80146, innbetales til oss rett etter overtakelse.

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

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Christer Olsen Strandskog** i ABBL.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L



Eline Garshol

Sameiet Jar Park

The logo consists of a dark green circle with the white text "ABBL" inside. The background of the slide features abstract geometric shapes in dark green and light green, with a pixelated city skyline silhouette in dark green on a light green background.

ABBL

Ordinært årsmøte | 2024

A pixelated city skyline silhouette in light green, located at the bottom of the slide.

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Jar Park

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.
- Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.
- Det er anledning til å møte med fullmakt.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Sameiet Jar Park

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til digitalt ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Jar Park

Frist for avstemming: tirsdag 12.03.2024 kl. 14:00

Sted: Min Side

Styret i Sameiet Jar Park har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt.

Dette er gjort mulig gjennom ny lovendring som gir unntak fra reglene om fysisk årsmøte vedtatt av Stortinget.

Min side når du her: <https://abbl.bbl.no/minside/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **sameiet.jarpark@gmail.com** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

Det er mulig å gi fullmakt til andre for å kunne delta på det digitale møte. Ta kontakt med ABBL tlf. 67 57 40 00, eller pr. epost post@abbl.no for å få registrert fullmaktstaker.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte. Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Frist til å melde et slik krav er innen «Sett inn dato».

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **fredag 1. mars kl. 10:00** til **torsdag 7. mars kl. 10:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **fredag 8. mars kl. 19:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **tirsdag 12. mars kl. 14:00**.

22.02.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Jar Park
Styret

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2023

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Budsjett for 2024

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

22.02.2024

Med vennlig hilsen
Sameiet Jar Park
Styret

Ordinært årsmøte i Sameiet Jar Park

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Trond Rustad

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Turid Aanensen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 77 000,- til intern fordeling.

5. Budsjett for 2024

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

Styrets (valgkomiteens) forslag til styre for 2024 er som følger:

Trond Rustad - styreleder, ikke på valg

Trond Westgaard - styremedlem, ikke på valg

Frode Kristensen - styremedlem, ikke på valg

Sissel Østerstrøm - styremedlem, gjenvelges for 2 år

Terje Pedersen - styremedlem, samboer med Sissel Østerstrøm, velges for 2 år

Ingunn Verdal - varamedlem, gjenvelges for 1 år

6.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Sissel Østerstrøm, gjenvelges for 2 år
Terje Pedersen, velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Ingunn Verdal, gjenvelges for 1 år

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Trond Rustad, velges som representanter til ABBLs generalforsamling.

Med vennlig hilsen
Sameiet Jar Park
Styret

Sameiet Jar Park

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Trond Rustad, Vollsveien 72
Styremedlem, Trond Inge Westgaard, Vollsveien 68
Styremedlem, Sissel Østerstrøm, Vollsveien 72
Styremedlem, Frode Kristensen, Vollsveien 72
Styremedlem, Per Andersen, Vollsveien 68
Varamedlem, Ingunn Verdal, Vollsveien 70

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 39 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Jar Park med org.nr.: 986949682 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1443963

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

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr 58444.-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra; økte strømutgifter, ekstrakostnader i forbindelse med vannlekkasje i nr 68, og ca kr 100 000.- i merkostnader for feilsøking og retting av alle utelys pga av jordfeil.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

Taklekkasjer i nr 68

Vinteren 2022/2023 bød på store utfordringer hva gjelder vær og temperatur. Det skiftet mellom regn og snø, kaldt og mildt. Dette gjorde at vi fikk lekkasjer fra taket i nr 68. Fire leiligheter ble skadet. Tre i 3. etasje og en i 2. etasje. Sameiets forsikring dekket ikke selve lekkasjen. Kun følgeskader på leilighetene som beløp seg til ca. kr 250 000.-. Sameiets ekstrakostnader i forbindelse med lekkasjen beløp seg til ca. kr 125 000.- som selvfølgelig ikke var budsjettet. Styret har gjort alt som står i vår makt for å unngå at dette skjer igjen, men vi har ingen garanti.

Alle tak skal ha en dampspærre mellom tak og isolasjon. Det ble under befaringen av takene oppdaget at taket i nr 68 mangler dampspærre. Takene i 70 og 72 har dette. Vi vet ikke sikkert om dette er årsaken, men vil følge utviklingen nøye. Alle tak er sett over, men vann er vanskelig å vite hvor kommer inn. Vi må påregne en fornyelse av takene innen et visst antall år.

Tak kontrolleres av vaktmester en gang pr uke. «Gjortliste» signeres i 4 etg.

Vannlekkasjer i garasje

Det er fremdeles små lekkasjer i garasjen under hardt regnvær. Vi vet ikke hvor det kommer fra, men styret følger nøye med. Fortløpende utbedringer gjennomføres når det oppdages.

Utelys

Utelys i fellesområder skal nå være i orden. Ved utgangen av 2022 antok vi at alle feil var funnet, men det var det ikke. Det viste seg at nye jordfeil dukket opp.

Gjennom våren og sommeren har vi strukket nye jordkabler, skiftet alle lys til LED-lys og igjen fått lys i portstolper. Vi har aldri noen garanti, men styret har stor tro på at dette nå fungerer fremover. Ekstrakostnader beløp seg til rundt kr 100 000.-.

Heiser

Sameiet har som alle vet 3 stk heiser. Disse er ca. 20 år gamle og det skjer stadig noe med de. Timepris hos KONE er rundt kr 1800.- så kostnadene løper fort. Vi må skifte kommunikasjonssystem i alle tre heiser innen 2025 da 2G nettet fases ut i forhold til Alarmsystemet.

Heisalarm kontrolleres av vaktmester jevnlig. Skjema krysses av etter kontroll.

Brannvern

Årlig brannøvelse ble gjennomført i oktober 2023. Kontroll av fellesarealer ble gjort i august 2023.

Ved brannøvelsen var det flere som ikke hørte brannalarmen. Styret har kontakt med firma Vestfold Audio vedrørende lyd/lysforsterker i egen leilighet. Styret kommer tilbake på saken.

Det vil i år som i fjor være egenkontroll med seksjonseier som ansvarlig. Sendes til styret innen 1.1.2024. NOHA vil ha kontroll hos seksjonseier hver 5 år.

Seksjonseier er ansvarlig for brannsikkerhet i egen leilighet og egenkontroll av egen

leilighet, dvs kontrollere brannslukningsutstyr og sørge for at brannvarslere fungerer og er i overenstemmelse med brannforskrifter. Batterier må byttes årlig.

Hvert år må beboerne fylle ut et egenerklæringsskjema for å dokumentere at tiltak er iverksatt for å minimere risiko for brann. Denne ordningen er en erstatning for den årlige kontrollen som tidligere er gjort i hver leilighet.

Egenerklæringene oppbevares digitalt i Sameiets HMS portal til kunnskap for fremtidige styrever.

Dugnader

Det ble i 2023 avholdt 2 dugnader. Vår og høst. I tillegg hadde vi en ekstrakostnad på ca kr 50 000.- for klipping av alle hekker og busker og justering av trær sist sommer/høst. Gjennomsnittsalderen i sameiet er så høy at det er problemer med å få gjort dette på dugnad. Dette har ikke vært gjort i den grad mange år.

Vi er alle opptatt av å ha et trivelig utemiljø og dugnadsarbeid sparer sameiet for penger. I tillegg er det en fin anledning til å bli bedre kjent med hverandre. Videre er tanken at vi gjentar suksessen fra i fjor og arrangerer et sosialt samvær ifm vårdugnaden 2024.

Litt av hvert

- Vi har i år gått gjennom vaktmesteravtalen vi har med Insider (Tidligere Elite). Vi har en stor eiendom som gir oss store kostnader både sommer og vinter. Til generelle vaktmestertjenester, trappevask, matteskift hagearbeid, Vi har i høst klippet mye av både trær og busker som ikke har vært gjort på flere år i den grad vi har gjort nå. Om vinteren er det snømåking, strøing. Om våren feiling av fellesområder. Vi håper at vi gjennom møter med Insider har gitt de forståelsen av at tiden vaktmester er tilstede skal benyttes maksimalt.
- Det er skiftet til nye matter i mellomgangen ved inngangsdører i alle tre blokker.
- Det vil i løpet av det nærmeste komme containere for glass og metall i søppelrommet. Det betyr at man slipper å gå til Jarhuset for å kvitte seg med dette. Det er viktig at det kun kastes glass og metall i beholderne.

Gasskontroll

Det har vært årlig kontroll av samtlige 29 gass peiser. Vaktmester kontrollerer i fellesområder en gang pr måned.

Styremøter

Styret hadde 9 styremøter i 2023

Økonomi

Styret besluttet å øke felleskostnader med 10% fra 1.1.2024. Dette fordi det er en generell prisøkning på alle tjenester vi kjøper og må dekke inn dette. I tillegg til dette er det økte kostnader i forbindelse med vedlikehold av byggene. De er 20 år gamle og det sier seg selv at ting eldes og problemer dukker opp. Styret vil fortløpende vurdere felleskostnader for å ha inndekning på utgifter.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024 og kommende 5-års periode.

Ting som bør/må gjøres fremover

- ABBL har i høst utarbeidet en vedlikeholdsrapport for Sameiet Jar Park for de neste 5 år. Styret bruker denne som en rettesnor. Rapporten kan fås ved henvendelse styret.
- Brannsentral må innen rimelig tid skiftes, da det begynner å bli vanskelig med deler.
- Kommunikasjonssystem for heiser må skiftes innen 2025

- Inngangsdører bør males (dugnad)
- Maling i garasje innvendig og noe utvendig (Dugnad)
- Resterende lysarmaturer i garasje
- Nødlys
- Grønne nødlysskilt
- Vasking av blokkene

Alt vedrørende utskifting av lys er fordi det blir slutt på salg av ordinære pærer og erstattes med LED.

Styret i Sameiet Jar Park

Årsmeldingen er godkjent av styret.



Sameiet Jar Park

Vollsveien 68-72, 1358 Jar

STYRET INFORMERER

Styret ønsker å informere om status 2023, både praktisk og økonomisk for sameiet. Har du ytterlige spørsmål utover denne redegjørelse ta kontakt med styret, Vi vil først ta for oss hva som har stått på agendaen, deretter den økonomiske situasjonen og til slutt våre tanker om tiden fremover, både vedlikeholdsmessig og økonomi.

Taklekkasjer i nr 68

Vinteren 2022/2023 bød på store utfordringer hva gjelder vær og temperatur. Det skiftet mellom regn og snø, kaldt og mildt. Dette gjorde at vi fikk lekkasjer fra taket i nr 68. Fire leiligheter ble skadet. Tre i 3. etasje og en i 2. etasje. Sameiets forsikring dekket ikke selve lekkasjen. Kun følgeskader på leilighetene som beløp seg til ca. kr 250 000.-. Sameiets ekstrakostnader i forbindelse med lekkasjen beløp seg til ca. kr 125 000.- som selvfølgelig ikke var budsjettet. Styret har gjort alt som står i vår makt for å unngå at dette skjer igjen, men vi har ingen garanti.

Alle tak skal ha en dampsperre mellom tak og isolasjon. Det ble under befaringen av takene oppdaget at taket i nr 68 mangler dampsperre. Takene i 70 og 72 har dette. Vi vet ikke sikkert om dette er årsaken, men vil følge utviklingen nøye. Alle tak er sett over, men vann er vanskelig å vite hvor kommer inn. Vi må påregne en fornyelse av takene innen et visst antall år.

Tak kontrolleres av vaktmester en gang pr uke. «Gjortliste» signeres i 4 etg.

Vannlekkasjer i garasje

Det er fremdeles små lekkasjer i garasjen under hardt regnvær. Vi vet ikke hvor det kommer fra, men styret følger nøye med. Fortløpende utbedringer gjennomføres når det oppdages.

Utelys

Utelys i fellesområder skal nå være i orden. Ved utgangen av 2022 antok vi at alle feil var funnet, men det var det ikke. Det viste seg at nye jordfeil dukket opp.

Gjennom våren og sommeren har vi strukket nye jordkabler, skiftet alle lys til LED-lys og igjen fått lys i portstolper. Vi har aldri noen garanti, men styret har stor tro på at dette nå fungerer fremover. Ekstrakostnader beløp seg til rundt kr 100 000.-.

Heiser

Sameiet har som alle vet 3 stk heiser. Disse er ca. 20 år gamle og det skjer stadig noe med de. Timepris hos KONE er rundt kr 1800.- så kostnadene løper fort.

Vi må skifte kommunikasjonssystem i alle tre heiser innen 2025 da 2G nettet fases ut i forhold til Alarmsystemet.

Heisalarm kontrolleres av vaktmester jevnlig. Skjema krysses av etter kontroll.



Sameiet Jar Park

Vollsveien 68-72, 1358 Jar

Brannvern

Årlig brannøvelse ble gjennomført i oktober 2023. Kontroll av fellesarealer ble gjort i august 2023.

Ved brannøvelsen var det flere som ikke hørte brannalarmen. Styret har kontakt med firma Vestfold Audio vedrørende lyd/lysforsterker i egen leilighet. Styret kommer tilbake på saken.

Det vil i år som i fjor være egenkontroll med seksjonseier som ansvarlig. Sendes til styret innen 1.1.2024. NOHA vil ha **kontroll hos seksjonseier hver 5 år.**

Seksjonseier er ansvarlig for brannsikkerhet i egen leilighet og egenkontroll av egen leilighet, dvs kontrollere brannslukningsutstyr og sørge for at brannvarslere fungerer og er i overensstemmelse med brannforskrifter. **Batterier må byttes årlig.**

Hvert år må beboerne fylle ut et egenerklæringsskjema for å dokumentere at tiltak er iverksatt for å minimere risiko for brann. Denne ordningen er en erstatning for den årlige kontrollen som tidligere er gjort i hver leilighet.

Egenerklæringene oppbevares digitalt i Sameiets HMS portal til kunnskap for fremtidige styrever.

Dugnader

Det ble i 2023 avholdt 2 dugnader. Vår og høst. Vi er alle opptatt av å ha et trivelig utemiljø og dugnadsarbeid sparer sameiet for penger. I tillegg er det en fin anledning til å bli bedre kjent med hverandre. Videre er tanken at vi gjentar suksessen fra i fjor og arrangerer et sosialt samvær ifm vårdugnaden 2024.

Litt av hvert

- Vi har i år gått gjennom **vaktmesteravtalen** vi har med Insider (Tidligere Elite). Vi har en stor eiendom som gir oss store kostnader både sommer og vinter. Til generelle vaktmestertjenester, trappevask, matteskift hagearbeid, Vi har i høst klippet mye av både trær og busker som ikke har vært gjort på flere år i den grad vi har gjort nå. Om vinteren er det snømåking, strøing. Om våren feiling av fellesområder. Vi håper at vi gjennom møter med Insider har gitt de forståelsen av at tiden vaktmester er tilstede skal benyttes maksimalt.
- Det er skiftet til **nye matter** i mellomgangen ved inngangsdører i alle tre blokker.
- Det vil i løpet av det nærmeste komme containere for glass og metall i søppelrommet. Det betyr at man slipper å gå til Jarhuset for å kvitte seg med dette. **Det er viktig at det kun kastes glass og metall i beholderne.**

Gasskontroll

Det har vært årlig kontroll av samtlige 29 gass peiser. Vaktmester kontrollerer i fellesområder en gang pr måned.



Sameiet Jar Park

Vollsveien 68-72, 1358 Jar

Ting som bør/må gjøres fremover

- ABBL har i høst utarbeidet en vedlikeholdsrapport for Sameiet Jar Park for de neste 5 år. Styret bruker denne som en rettesnor. Rapporten kan fås ved henvendelse styret.
- Brannsentral må innen rimelig tid skiftes, da det begynner å bli vanskelig med deler.
- Inngangsdører bør males (dugnad)
- Maling i garasje innvendig og noe utvendig (Dugnad)
- Resterende lysarmaturer i garasje
- Nødlis
- Grønne nødlysskilt

Alt vedrørende utskifting av lys er fordi det blir slutt på salg av ordinære pærer og erstattes med LED.

ØKONOMI

Styret besluttet å øke felleskostnader med 10% fra 1.1.2024. Dette fordi det er en generell prisøkning på alle tjenester vi kjøper og må dekke inn dette. I tillegg til dette er det økte kostnader i forbindelse med vedlikehold av byggene. De er 20 år gamle og det sier seg selv at ting eldes og problemer dukker opp. Styret vil fortløpende vurdere felleskostnader for å ha inndekning på utgifter.

Styret hadde 9 styremøter i 2023

ÅRSMØTE

Det blir også i år digitalt årsmøte. Tidspunkt er satt til 12. mars 2024. Nærmere informasjon vil komme når tiden nærmer seg.

Jar, 31. januar 2024
Sameiet Jar Park
Styret

Dette dokumenter blir distribuert både fysisk og digitalt.

Resultatregnskap Sameiet Jar Park, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 147 532	2 082 440	2 147 000	2 366 300
Annen driftsinntekt	2	99 225	100 100	98 500	98 500
Sum driftsinntekter		2 246 757	2 182 540	2 245 500	2 464 800
Utgifter					
Lønnskostnad	3	83 293	78 729	83 000	88 000
Annen driftskostnad	4	1 839 767	1 737 968	1 777 500	1 894 500
Vedlikehold, innkjøp	5	369 776	368 437	355 000	366 000
Sum driftskostnader		2 292 836	2 185 134	2 215 500	2 348 500
Driftsresultat før finansposter		-46 079	-2 594	30 000	116 300
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	19 214	8 415	0	0
Finanskostnad	7	31 579	25 299	30 000	31 000
Sum finansposter		-12 365	-16 884	-30 000	-31 000
Årsresultat		-58 444	-19 478	0	85 300

Balance Sameiet Jar Park, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		-12 622	63 773
Andre fordringer	8	98 646	342 060
Sum fordringer		86 024	405 832
Bankinnskudd, kasse o.l	9	835 552	944 475
Sum omløpsmidler		921 576	1 350 307
Sum eiendeler		921 876	1 350 607

Balance Sameiet Jar Park, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	335 959	394 403
Sum egenkapital		335 959	394 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	441 170	530 716
Sum langsiktig gjeld		441 170	530 716
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 583	394 259
Forskudd felleskostnader		43 385	27 878
Annen kortsiktig gjeld	12	780	3 352
Sum kortsiktig gjeld		144 748	425 489
Sum gjeld		585 917	956 204
Sum egenkapital og gjeld		921 876	1 350 607

Sameiet Jar Park

Sted: _____, dato: _____

Trond Rustad
Styreleder

Sissel Østerstrøm
Styremedlem

Per Andersen
Styremedlem

Trond Inge Westgaard
Styremedlem

Frode Kristensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	2 035 548	1 970 456	2 032 000	2 250 300
Avdrag ordinære lån	88 020	88 020	85 000	85 000
Renter ordinære lån	23 964	23 964	30 000	31 000
Sum	2 147 532	2 082 440	2 147 000	2 366 300

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	625	0	0	0
Bredbånd	93 600	93 600	94 000	94 000
Strøm fryseboks	3 500	3 500	3 500	3 500
Andel brøyting av stikkvei	1 000	1 000	1 000	1 000
Bidrag til dugnad	500	2 000	0	0
Sum	99 225	100 100	98 500	98 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	73 000	69 000	73 000	77 000
Arbeidsgiveravgift	10 293	9 729	10 000	11 000
Sum	83 293	78 729	83 000	88 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	312 523	363 815	350 000	300 000
Vann- og avløpsavgift	153 654	122 142	147 000	185 000
Avregning vann- og avløpsavg	5 556	10 547	0	0
Renovasjon	152 274	147 695	153 000	153 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	269 882	246 013	270 000	290 000
Forsikring	242 650	219 532	243 000	280 000
Forvaltning og revisjon	100 230	97 252	105 000	110 000
Innbetalingservice	1 443	1 443	2 000	2 000
Serviceavt. ventilasjon	38 875	41 219	45 000	48 000
Serviceavtaler	0	1 438	2 000	2 000
Brannsikring	34 668	52 788	36 000	36 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Serviceavtale skadedyr	14 708	13 691	15 000	16 000
Kontigent Huseiernes Landsforbund	3 121	2 600	3 000	3 000
HMS	8 900	8 900	9 000	10 000
Vaktmestertjeneste	169 640	155 738	165 000	180 000
Grøntanlegg	53 172	0	0	0
Overvåkning	5 780	4 335	5 000	5 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	95 555	66 809	65 000	72 000
Drift, reparasjon maskiner	1 549	0	0	0
Matteservice	30 847	12 373	17 000	20 000
Renhold	81 680	80 650	85 000	90 000
Heis service/drift	46 779	55 793	40 000	45 000
Heis offentlig	0	19 969	0	20 000
Utgifter v/styret	0	5 100	5 000	5 000
Kurs/seminarer	0	0	1 000	5 000
Rekvisita, porto, mm	6 039	1 045	2 000	5 000
Datautgifter o.l	751	961	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	4 128	2 194	6 000	6 000
Gebyr	2 484	2 777	3 000	3 000
Blomster/gaver	2 381	650	2 000	2 000
Sum	1 839 767	1 737 968	1 777 500	1 894 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 880	239	0	0
Maling, beis, olje	1 126	2 431	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	5 667	6 790	7 000	7 000
Skilt	0	1 970	0	0
Port	1 523	5 641	0	0
Tak	78 897	0	0	0
Heis	15 339	58 703	40 000	40 000
Kontorutstyr	0	2 133	0	0
Ventilasjon	24 110	34 333	30 000	50 000
Elektriker, materialer	186 068	40 030	25 000	25 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	9 046	8 000	8 000
Vedlikehold elektro	0	50 000	75 000	75 000
Grøntanlegg, fellesareal	2 834	26 708	21 000	21 000
Sand, pukk, salt	0	1 050	0	0
Parkeringsanlegg	0	105 195	50 000	50 000
Garasjer	787	0	0	0
Egenandel skade	25 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	21 725	24 169	10 000	10 000
Skadedyrbekjempelse	3 821	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	89 000	80 000
Sum	369 776	368 437	355 000	366 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	472	480	0	0
Renter plasseringskonto	18 742	7 936	0	0
Sum	19 214	8 415	0	0

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	31 579	25 299	30 000	31 000
Sum	31 579	25 299	30 000	31 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	96 709	342 060
Fordring beboere - gass	1 937	0
Sum	98 646	342 060

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	108 772	236 437
Sparekonto Boligbanken	726 780	708 038
Sum	835 552	944 475

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	394 403	413 881
Fra årets resultat	-58 444	-19 478
Sum andre fond/udekket tap	335 959	394 403
Sum egenkapital	335 959	394 403

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	441 170	530 716
Sum	441 170	530 716

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Gassregnskap avregning	0	3 271
Påløpte renter	88	81
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Utleggskonto	642	0
Sum	780	3 352

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Formål:	Rehabilitering fasade
Lånenummer:	96660140902
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	28.07.2028
Opprinnelig lånebeløp:	613 000
Lånesaldo 01.01:	530 716
Avdrag i perioden:	89 546
Lånesaldo 31.12:	441 170

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660140902	6	14 295	85 770
	2	13 059	26 118
	8	11 985	95 880
	6	11 931	71 586
	6	11 716	70 296
	1	11 608	11 608
	1	11 071	11 071
	3	7 793	23 379
	3	7 631	22 893
	3	7 524	22 572

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	924 819	1 039 888
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-58 444	-19 478
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-89 546	-708 591
Opptak lån	0	613 000
Årets endring disponible midler	-147 990	-115 069
Disponible midler UB	776 829	924 819

Resultat og balanse med noter for Sameiet Jar Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Jar Park

Styreleder	Trond Rustad (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Sissel Østerstrøm (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Frode Kristensen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Trond Inge Westgaard (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Per Andersen (sign.)	13.02.2024

Til årsmøtet i Sameiet Jar Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-02-16 07:34:08 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Jar Park tirsdag 12.03.2024 kl. 14:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Trond Rustad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tas til orientering. Til stede var 18 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Turid Aanensen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Regnskapet godkjennes, med 17 stemmer for.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Styret får kr 77 000,- til intern fordeling, vedtatt med 17 stemmer for.

5. Budsjett for 2024

Vedtak:

Styrets budsjett tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Sissel Østerstrøm, gjenvalgt for 2 år, med 17 stemmer
Terje Pedersen, valgt for 2 år, med 15 stemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ingunn Verdal, gjenvelges for 1 år, med 17 stemmer

6.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Trond Rustad, valgt som representanter til ABBLs generalforsamling, med 16 stemmer

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Sameiet Jar Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Trond Rustad (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Turid Aanensen (sign.)	12.03.2024

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET JAR PARK

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 6. mai 2004.
Endret på ordinært sameiermøte den 8. april 2008, 14. april 2010 og 29. mars 2011.
Endringer sist vedtatt på årsmøte den 21. mars 2018.

§ 1

Generelt

Sameiets navn er Sameiet Jar Park og har gnr. 38 og bnr. 120 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. januar 2004.

Eiendommen er delt opp i 39 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig eller andre bruksenheter i eiendommen benevnes seksjon.

§ 2

Rett til bruk av seksjon og fellesareal

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er sameiere.

Biloppstillingsplasser merket HC i garasjeanlegg kan fritt benyttes av sameiere, såfremt ingen av sameierne har godkjent parkeringstillatelse for funksjonshemmede. I så fall vil biloppstillingsplasser merket HC være forbeholdt disse.

(Bytteordning: Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

§ 3

Rettslig rådighet over seksjon

Overdragelse av seksjon må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter, tinglyste dokumenter og kjøpekontrakt.

Ved utleie plikter sameier å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er sameiere.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4

Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 5

Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier. Med innvendig vedlikehold forstås blant annet oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med bruksenhetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr. Dette gjelder også ledninger og innretninger som sameieren selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i

bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for sameierens vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Utskifting og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskifting og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av sameierens forhold, er sameieren ansvarlig også for dette.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen og større vedlikeholdsarbeider på balkongen.

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

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

Alt arbeid som pålegger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 6

Sameiets plikter

Sameiet skal:

- a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art,
- b) besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, trappeoppganger, ytre inngangsdører og andre innvendige fellesarealer, utskifting av vinduer og dører, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.
- c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7

Forandringer av seksjon og fasade

Sameier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne på sameiets fasade eller sameiets takterrasser.

§ 8

Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, vedlikehold av bygningene og garasjeanlegg, samt administrasjonskostnader.

Sameiet betaler også alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntareal og beplantning, samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av gasspeis betales av de sameierne som disponerer gasspeis.

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

§ 9

Forsikring

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

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

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

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

§ 10

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlikeholdsfondet kan brukes til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 11

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 38.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 12

Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte 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.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

§ 13

Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling. Seksjonseier plikter å opplyse/informere styret om sin e-post adresse.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 14

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- a) konstituering,
- b) årsmelding fra styret,
- c) godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
- d) eventuell godtgjørelse til styret,
- e) driftsbudsjett,
- f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 15

Møteledelse og protokoll

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 16

Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- f) vedtektsendringer.

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

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

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

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

§ 17

Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire styremedlemmer, med ett varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år, likevel slik at et styremedlem kan tre ut etter loddtrekning dersom dette er nødvendig for å opprettholde kontinuiteten i styret. Varamedlemmet velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmet kan gjenvelges.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

I fellesanliggender representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18

Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører settes opp av styret.

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

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 19

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20

Revisor

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

§ 21

Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 22

Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 24

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25

Eierseksjonsloven

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

§ 26

Videoovervåkning

For å forhindre tyverier og hærverk i garasjeanlegget overvåkes anlegget med videokamera. Opptakene lagres i 7 dager før de slettes. Sameiets styre er behandlingsansvarlig. Kontaktinformasjon skal til enhver tid være tilgjengelig i garasjeanlegget. Videoovervåkning av garasjen skal vurderes på sameiermøtet hvert tredje år, første gang på ordinært sameiermøte i 2014.

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 friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2).....	27
34.	Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)	28
35.	Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)	28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....		28
36.	Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c).....	28
37.	Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)	28
38.	Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)	29
39.	Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)	29
40.	Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c).....	29
41.	Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a).....	30
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b).....	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e).....	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og 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 ubebygd 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 næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning 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 arkitekturs 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.

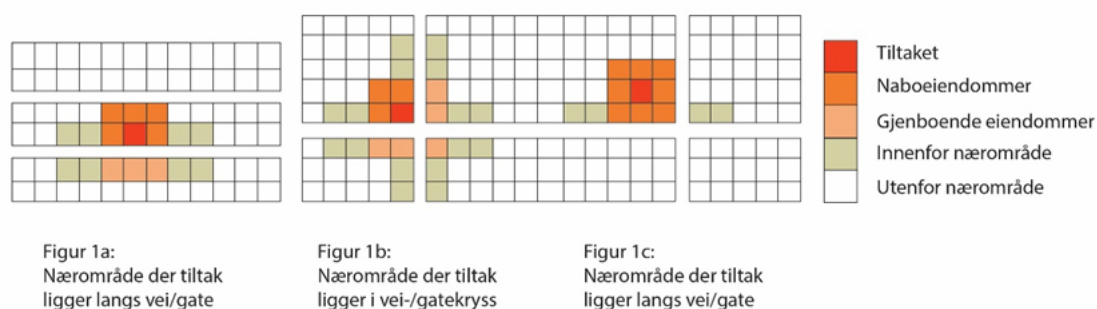
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 tiliggende 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 jevn døgnet.
 - 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 25 m² per boenhet avsettes til lek.

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
 - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

- skal sikres og styrkes i reguleringsplan
- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm 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

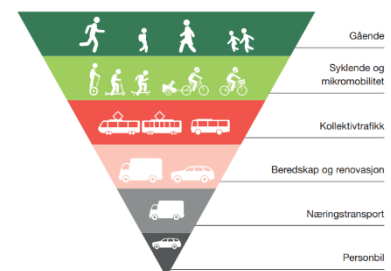
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykel	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 familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraustyr som vinterdekk, ekstradelers mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir 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 grønnsstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2000013

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 20.06.2001 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har plansjefen 05.09.2001, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 4 ved at feltnavn felles avkjørsel F1, F2 og F3 er endret til FA1, FA2 og FA3 (iht. betegnelser på egengodkjent plankart).

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLLSVEIEN 72, JAR

§ 1. HENSIKT

Planen skal legge til rette for en boligutbygging som ivaretar landskapsmessige kvaliteter. Planen skal sikre at eksisterende boliganlegg med sin verdifulle arkitektur og beliggenhet kan bevares, og at ny bebyggelse tar hensyn til dette.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Felt B 1: Blokkbebyggelse

Det tillates oppført blokkbebyggelse med følgende høyder:

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, bl.a. med hensyn til takvinkel og takform (ved skråtak), materialbruk og farger. Flatt tak tillates.

Flatt tak:

Mønehøyde = gesimshøyde = maksimum 9 meter fra ferdig planert terrengnivå.

Det kan tillates mindre oppbygg på tak over maksimum gesimshøyde for tekniske installasjoner/heis og trappeadkomst. Oppbygg skal være innenfor 10% av bygningens grunnflate.

Saltak:

Mønehøyde = maksimum c+89,0. Takoppbygg tillates ikke.

Regulert høyde 1. etasje: i henhold til illustrasjonsplan, bilag 66.

Byggegrense mot FA3 er sammenfallende med formålsgrense.

Det tillates garasjekjeller under terreng under hele felt B1.

Garasjeanlegget skal inneholde minst to plasser for bevegelseshemmede.

Bebyggelse innenfor B1 skal byggemeldes samlet.

Dersom illustrasjonsplan, bilag 66 fravikes, kan det kreves bebyggelsesplan.

Støyskjerming:

Boligene skal ikke utsettes for innen- eller utenomhusstøy som overskrider de laveste grenseverdier for vegtrafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Det skal ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at tiltak for støyskjerming er i henhold til gjeldende retningslinjer, både utenomhus og inne i boligene.

Støyskjermens effekt på omkringliggende bebyggelse, også utenfor planområdet, skal dokumenteres før byggetillatelse gis. Tiltak som reduserer støybelastning på omkringliggende bebyggelse, kan kreves.

Støyskjerm skal byggemeldes.

Støyskjermen skal være etablert før brukstillatelse gis.

Luftforurensing:

Det skal i søknad om byggetillatelse redegjøres for nødvendige tiltak for å sikre inneluftens kvalitet.

Parkering:

Det skal opparbeides parkeringsplasser på egen grunn i henhold til Bærum kommunes norm for parkering.

Utenomhusplan:

Byggesøknad skal inkludere utenomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten. Utenomhusplanen skal inkludere feltene B1, FA1, FA2 og FA3 og være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Planen skal bl.a. omfatte lekearealer, støyskjermede uteoppholdsarealer, terrengforming, vegetasjon/beplantning, eksisterende vegetasjon som skal bevares, forstøtningsmurer, belysning, avslutninger mot fast dekke og avrenningsforhold.

2.2 Felt B 2: Frittliggende åpen småhusbebyggelse

Hele feltet er regulert til spesialområde for bevaring av bygninger, jfr. §3. Det tillates oppført garasje/uthus med maksimum mønehøyde = c +82,5, maksimum BRA= 30m².

§ 3. SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING AV BYGNINGER

Området omfatter felt B2 og FA2.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Eksisterende anneks skal flyttes og plasseres til anvist sted innenfor felt FA2 som vist på plankartet.

Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materiale og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende bebyggelse.

Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det innenfor ellers gitte betingelser tillates supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Supplerende bebyggelse skal kun være i form av mindre og helt nødvendige tilbygg. Maks tillatt utnyttelse er %BYA=20%.

Alle tiltak som er omtalt i plan- og bygningsloven er søknadspliktige. Det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

For øvrig gjelder §2.2.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Felt FA 1: Felles avkjørsel

Området er felles for felt B1 og B2. Parkeringsplass skal inneholde minst 1 stk. parkeringsplass for bevegelseshemmede. Tiltak for detaljopparbeidelse av Vollsveien med gang- og sykkelvei og trafikkdelar m.m .som vist på illustrasjonsplanen, skal være etablert før byggetillatelse gis.

4.2 Felt FA 2: Felles lekeareal for barn

Området er felles for felt B1 og B2. Feltet er regulert til spesialområde for bevaring, jfr §3. Dette med henblikk på å ivareta også hageanlegg og deler av alleen.

Arealet er avsatt til felles opphold/lek.

Alle verdifulle trær skal vises på utenomhusplanen og bevares.

De deler av alleen som ligger innenfor FA2 skal bevares

Øvrig eksisterende vegetasjon skal bevares der dette er mulig.. Opparbeidelse og skjøtsel av arealet skal fremgå av utenomhusplanen.

På området tillates oppført en bygning til felles bruk med tillatt bebyggt areal BYA = 25m² , med maksimum sokkelhøyde c+80,5 og maksimum mønehøyde c+85,0.

På området tillates oppført støyskerm, jfr. §2.1.

4.3 Felt FA 3: Annet fellesareal for flere eiendommer

Området er felles for felt B1 og B2. Arealet er et felles grøntareal for å sikre en vegetasjonsskerm mot omkringliggende områder. Eksisterende vegetasjon skal bevares der dette er mulig, og ny vegetasjon skal etableres i tilstrekkelig grad. Opparbeidelse og skjøtsel av arealet skal fremgå av utenomhusplanen.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 5.1** Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser. Veianlegget er detaljert avklart i illustrasjonsplanen bilag 66, og er derved unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf ”Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997”, §5 nr.1. Statens vegvesen skal godkjenne detaljplan for Vollsveien inkludert gang- sykkelvei m.m.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

6.1 Offentlig trafikkområde

Tiltak for detaljopparbeidelse av Vollsveien med gang- og sykkelvei og trafikkdelar m.m .som vist på illustrasjonsplanen, skal være etablert før byggetillatelse gis for noen del av felt B1.

6.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene. De skal utformes til bruk for alle aldersgrupper.

oooOOOooo



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vollsveien 68, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

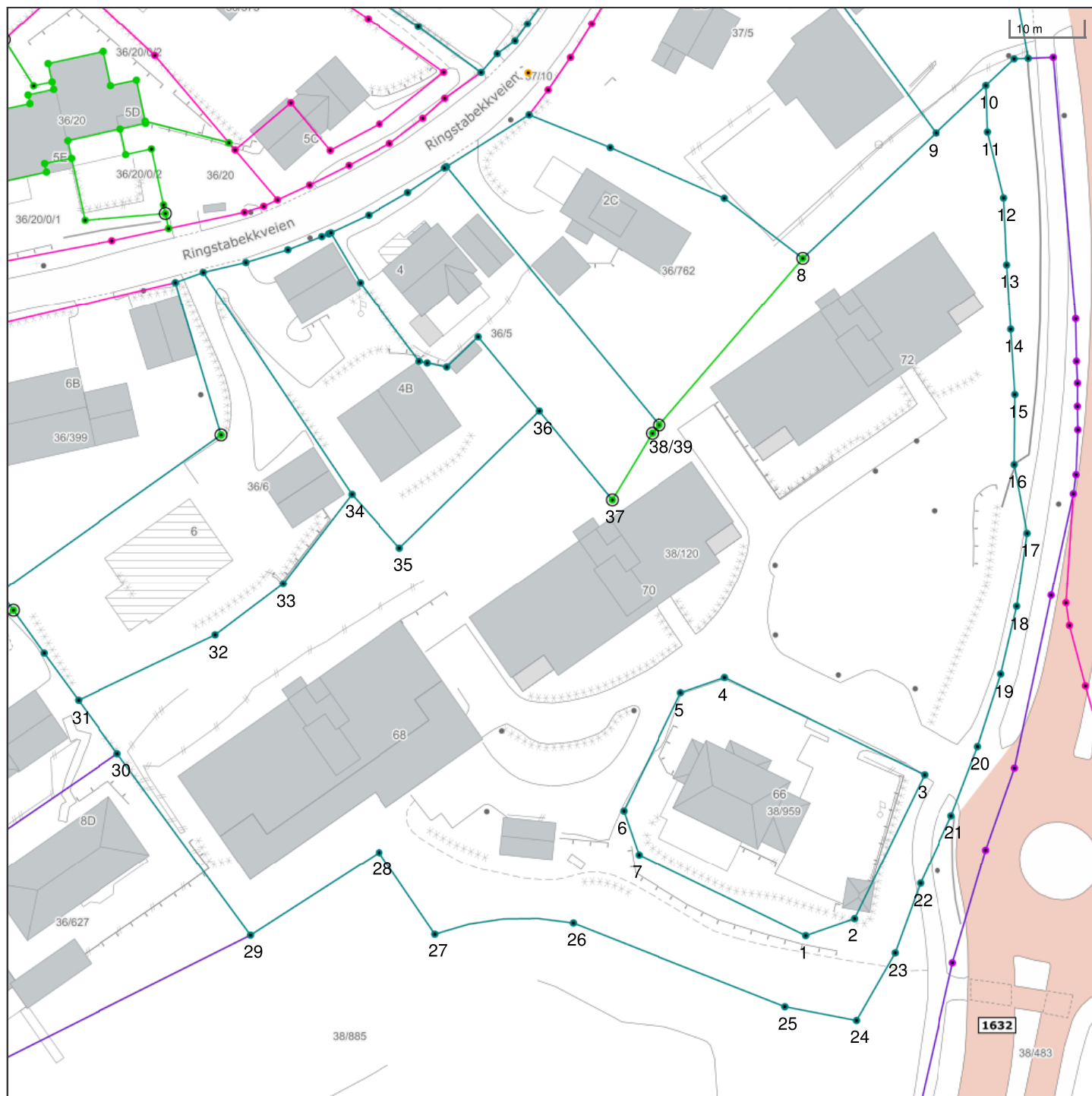
Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 7 229 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 518 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570
	Delareal 147 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2000013)
Navn	VOLLSVEIEN 72, JAR, GNR./BNR. 38/120 M.FL.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9174/2000013.pdf
Delarealer	Delareal 6 m ² Formål Annen veigrunn Feltnavn O3
	Delareal 2 235 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FA2
	Delareal 813 m ² Formål Annet fellesareal Feltnavn FA3 Utdyp. Vegetasjonsskjerm
	Delareal 2 235 m ² Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 4 m ² Formål Kjørevei Feltnavn O1
	Delareal 323 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA1
	Delareal 3 844 m ² Formål Blokkbebyggelse Feltnavn B1
	Delareal 143 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn O2

Eiendomskart for eiendom 3201 - 38/120//1



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
 ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt - lite nøyaktig
 ● Grensepunkt - mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt - middels nøyaktig
 ● Grensepunkt - nøyaktig
 ● Grensepunkt - svært nøyaktig

⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ⊙ Grensepunkt - kors
 ⊙ Grensepunkt - rør
 ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		7 376,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6644492,51	Øst	590551,31
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6644473,96	590590,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,41			
2	6644476,44	590596,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07			
3	6644496,4	590605,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,94			
4	6644509,01	590578,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,43			
5	6644506,78	590572,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,36			
6	6644490,45	590564,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,94			
7	6644484,5	590567,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35			
8	6644566,71	590587,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,17			
9	6644584,25	590605,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,99			
10	6644590,9	590612,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47			
11	6644584,56	590612,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35			
12	6644575,62	590614,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,26			
13	6644566,49	590615,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,15			
14	6644557,66	590616,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,86			
15	6644548,73	590617,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96			
16	6644539,14	590617,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,59			
17	6644529,79	590619,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,56			
18	6644519,71	590618,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,15			
19	6644510,41	590616,13	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,50			
20	6644500,43	590613,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,40			
21	6644490,89	590609,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,13			
22	6644481,54	590605,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,17			
23	6644471,9	590602,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,17			
24	6644462,52	590597,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66			
25	6644464,17	590587,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,98			
26	6644474,9	590558,35	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,19			
27	6644472,91	590539,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,30		35,21	
28	6644483,95	590531,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,60			
29	6644472,16	590514,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,97			
30	6644496,57	590495,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,83			

31	6644503,73	590489,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,04	
32	6644513,11	590508,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,76	
33	6644520,35	590517,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,65	
34	6644532,85	590526,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,47	
35	6644525,65	590533,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,86	
36	6644544,87	590551,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,83	
37	6644532,97	590562,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,75	
38	6644542,21	590567,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,64	
39	6644543,36	590568,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,49	



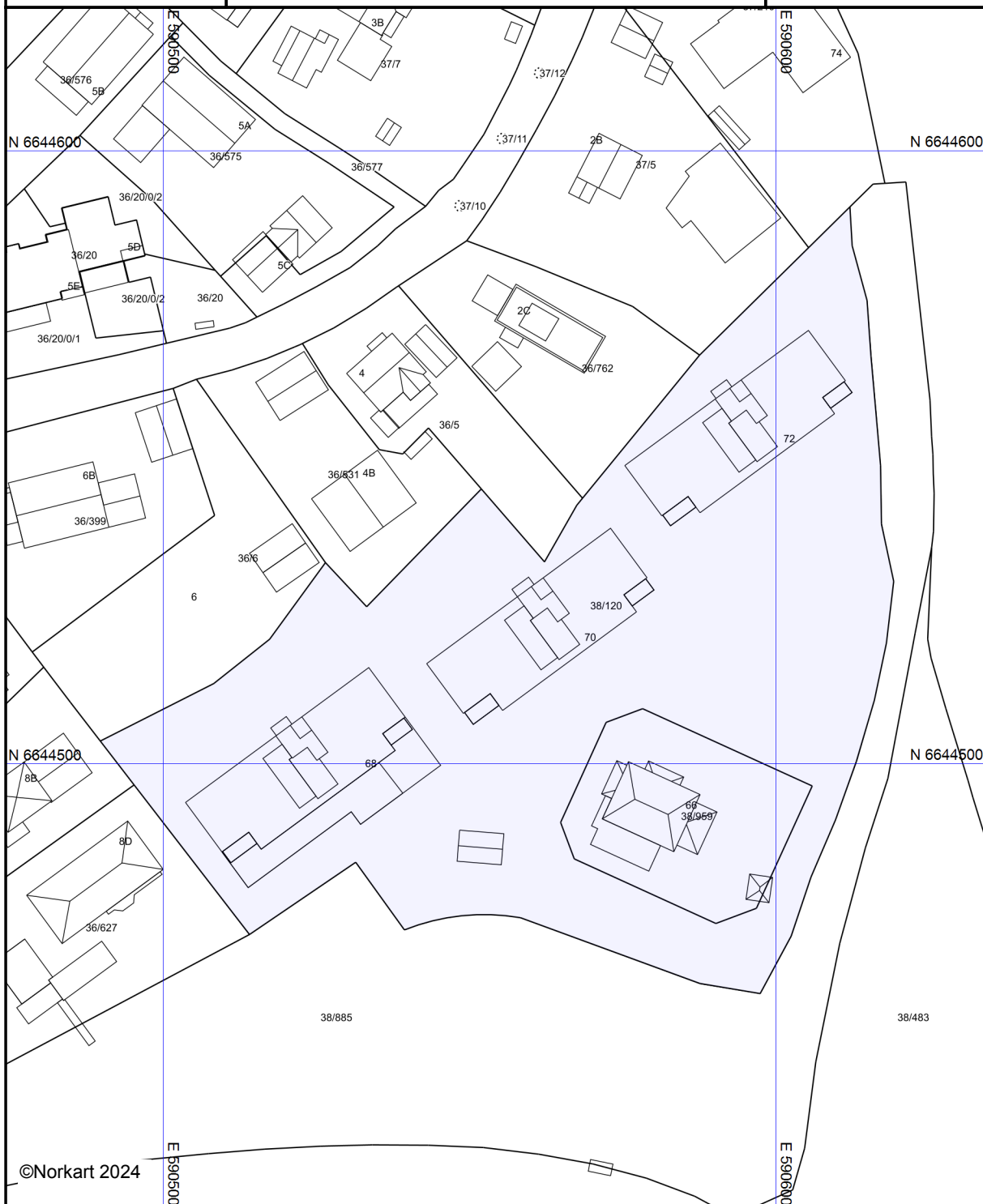
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/120/0/1
Adresse: Vollsveien 68
Utskriftsdato: 12.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



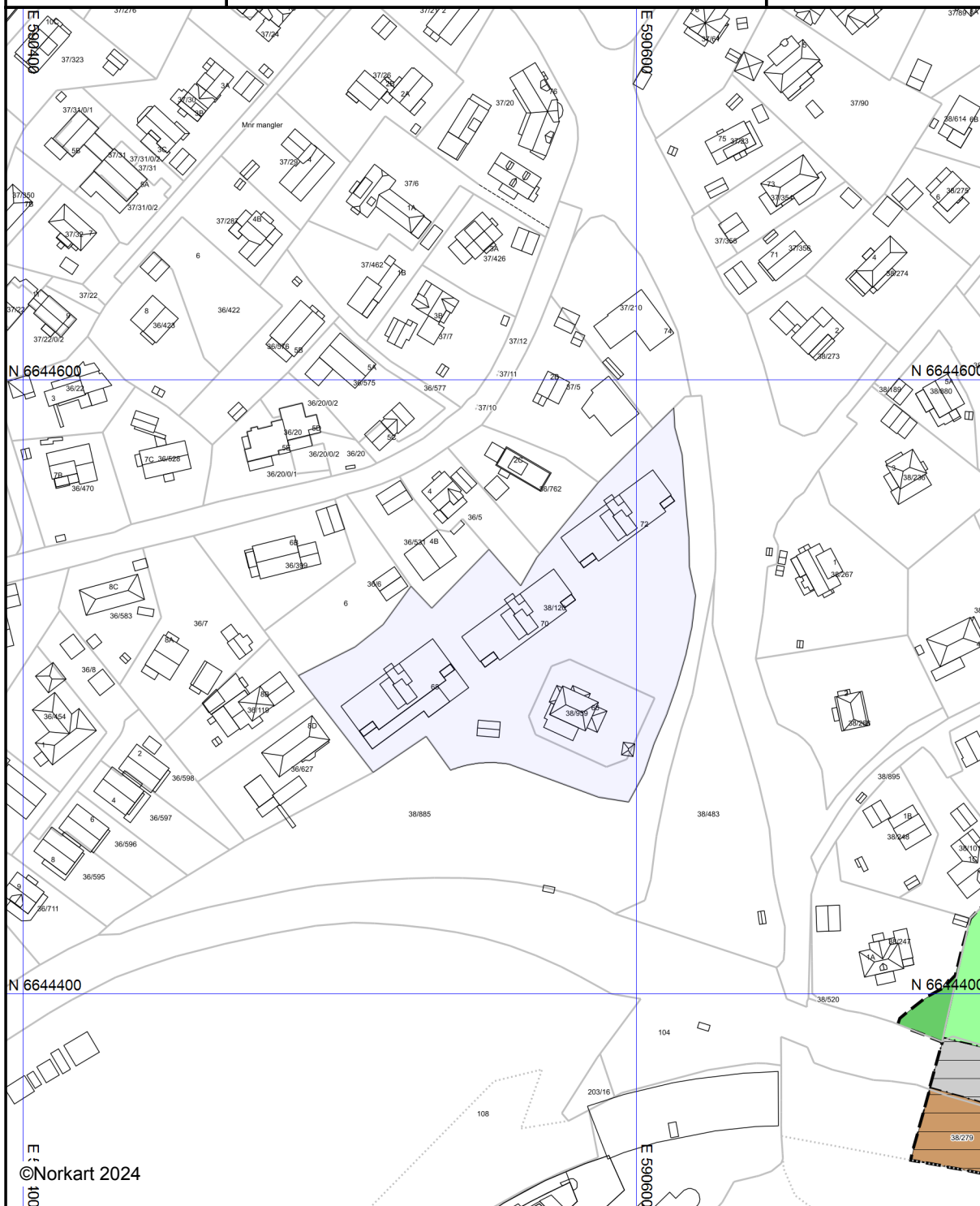
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/120/0/1
Adresse: Vollsveien 68
Utskriftsdato: 12.05.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



E 590600
©Norkart 2024
100

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

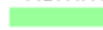
Tegnforklaring

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

 Naturområde - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

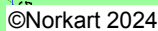
 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Eiendom: 38/120/0/1
Adresse: Vollsveien 68
Utskriftsdato: 12.05.2024
Målestokk: 1:2000



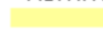
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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 §11)

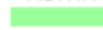
 Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

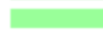
 Veg - nåværende

 Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

 Naturområde - fremtidig

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

 Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Sporveg - nåværende

 Kollektivtrase - nåværende

 Kollektivtrase bro - nåværende

 Kollektivknutepunkt - nåværende

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	01.03.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	108/4098		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/120, 38/120/0/1, 38/120/0/2, 38/120/0/3, 38/120/0/4, 38/120/0/5, 38/120/0/6, 38/120/0/7, 38/120/0/8, 38/120/0/9, 38/120/0/10, 38/120/0/11, 38/120/0/12, 38/120/0/13, 38/120/0/14, 38/120/0/15, 38/120/0/16, 38/120/0/17, 38/120/0/18, 38/120/0/19, 38/120/0/20, 38/120/0/21, 38/120/0/22, 38/120/0/23, 38/120/0/24, 38/120/0/25, 38/120/0/26, 38/120/0/27, 38/120/0/28, 38/120/0/29, 38/120/0/30, 38/120/0/31, 38/120/0/32, 38/120/0/33, 38/120/0/34, 38/120/0/35, 38/120/0/36, 38/120/0/37, 38/120/0/38, 38/120/0/39
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/120, 38/120/0/1, 38/120/0/2, 38/120/0/3, 38/120/0/4, 38/120/0/5, 38/120/0/6, 38/120/0/7, 38/120/0/8, 38/120/0/9, 38/120/0/10, 38/120/0/11, 38/120/0/12, 38/120/0/13, 38/120/0/14, 38/120/0/15, 38/120/0/16, 38/120/0/17, 38/120/0/18, 38/120/0/19, 38/120/0/20, 38/120/0/21, 38/120/0/22, 38/120/0/23, 38/120/0/24, 38/120/0/25, 38/120/0/26, 38/120/0/27, 38/120/0/28, 38/120/0/29, 38/120/0/30, 38/120/0/31, 38/120/0/32, 38/120/0/33, 38/120/0/34, 38/120/0/35, 38/120/0/36, 38/120/0/37, 38/120/0/38, 38/120/0/39
Seksjonering Seksjonering	01.03.2004			38/120, 38/120/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WOLLEBÆK TOR F040141*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VOLLSVEIEN 68 1358 JAR	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vollsveien 68	H0104	38/120/0/1	86	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vollsveien 68**Adressetilleggsnavn:**

Poststed

1358 JAR

Kirkesogn

01060201 Jar

Grunnkrets	407 Grav 07	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	3 Grav		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18608391		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	21.11.2003

1: Bygning 18608391: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 21.11.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1251
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1251
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	13

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.11.2001	21.12.2001
Igangsettingstillatelse	29.05.2002	08.06.2002
Tatt i bruk	21.11.2003	29.01.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vollsveien 68	H0104	38/120/0/1	86	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	26	0	26	0	0	0
H03	4	414	0	414	0	0	0
H02	4	414	0	414	0	0	0
H01	5	397	0	397	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/120

Bruksnavn		Beregnet areal	7376.1
Etablert dato	23.11.1923	Historisk oppgitt areal	7381
Oppdatert dato	20.12.2023	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 oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644492.51	590551.31	0	Ja	7376.1	

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/120		
Utskriftsdato	12.05.2024	Antall datasett	6

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

3 Berørte datasett

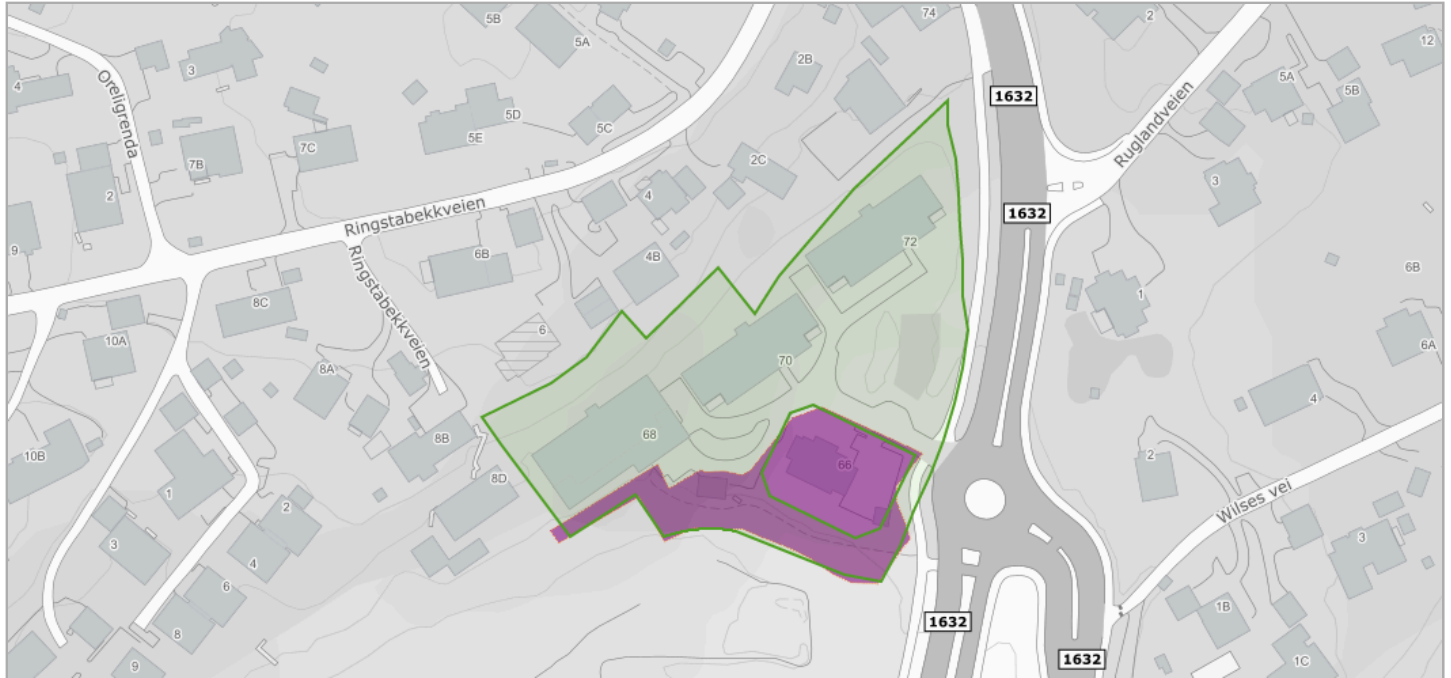
- ❗ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	12.05.2024
-------	---------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring

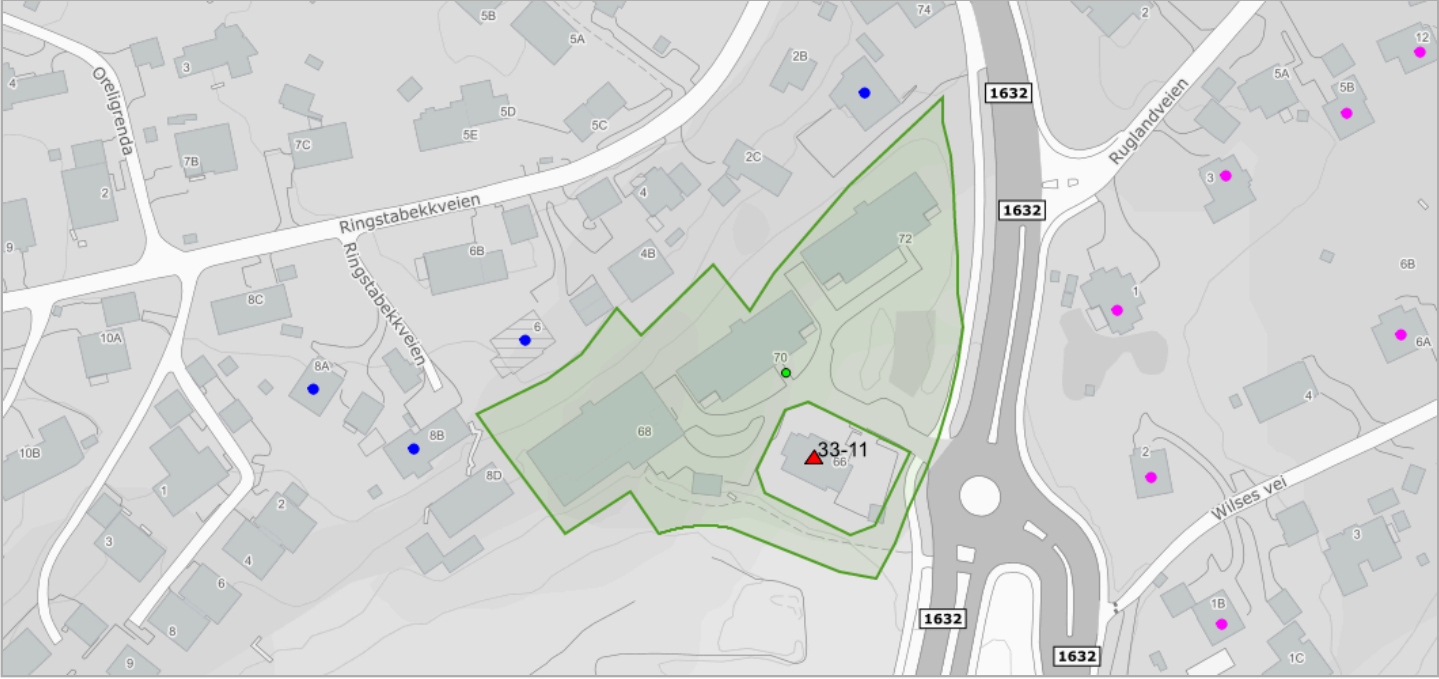
KDP kulturminner - kulturmiljø
Kulturmiljø
Kulturmiljø grense

Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
HASSELBRÅTAN	-	HASSELBRÅTAN	HASSELBRÅTAN

Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	12.05.2024
-------	---------------	---------	------------



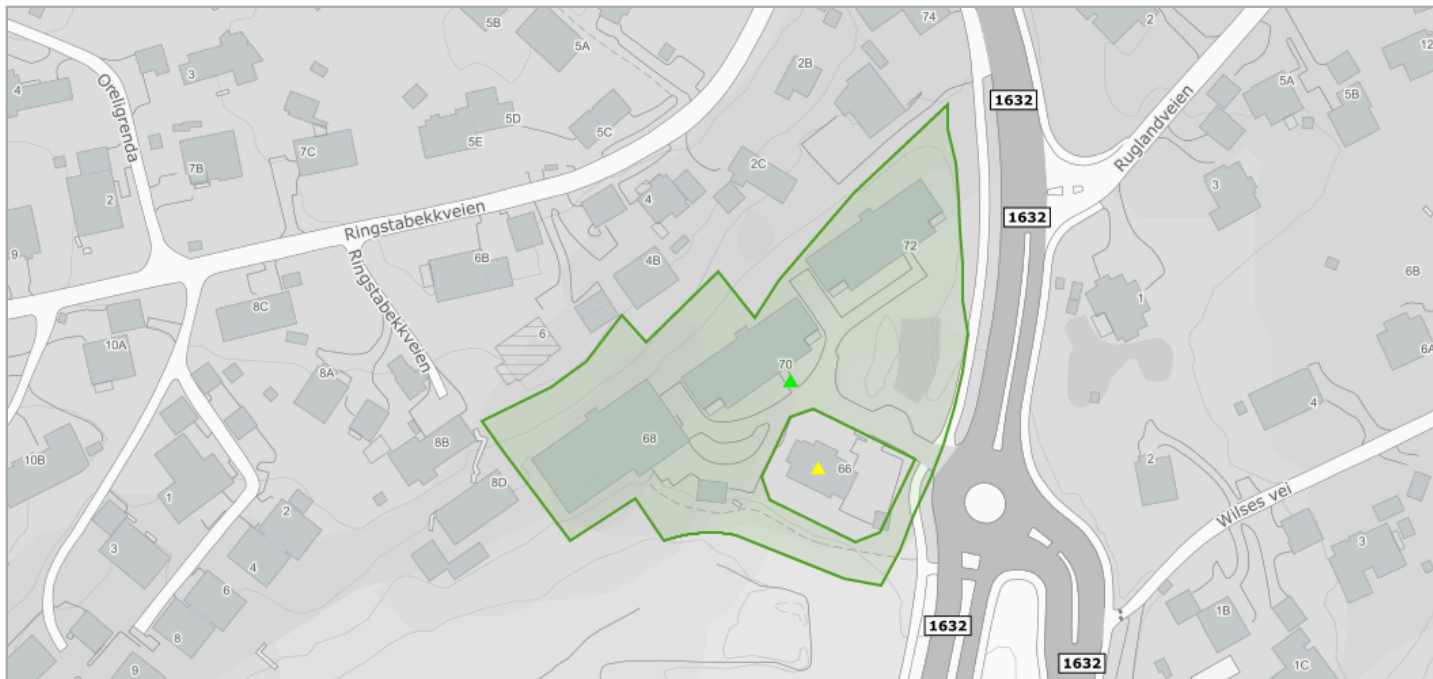
Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
Kulturminne 1920 - 1940
Kulturminne 1920 - 1940
Registrert kulturminne
Fjernet/Brent/Ruin
Vernet kulturminne (§PBL)

SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
00000000	17191926	SIDEBYGNING, VOLLSVN. 72, "HASSELBRÅTAN", JAR	Ikke vurdert	-

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.05.2024
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0033-012	SIDEBYGNING, VOLLSVN. 72, "HASSELBRÅTAN", JAR	Ruin eller fjernet objekt

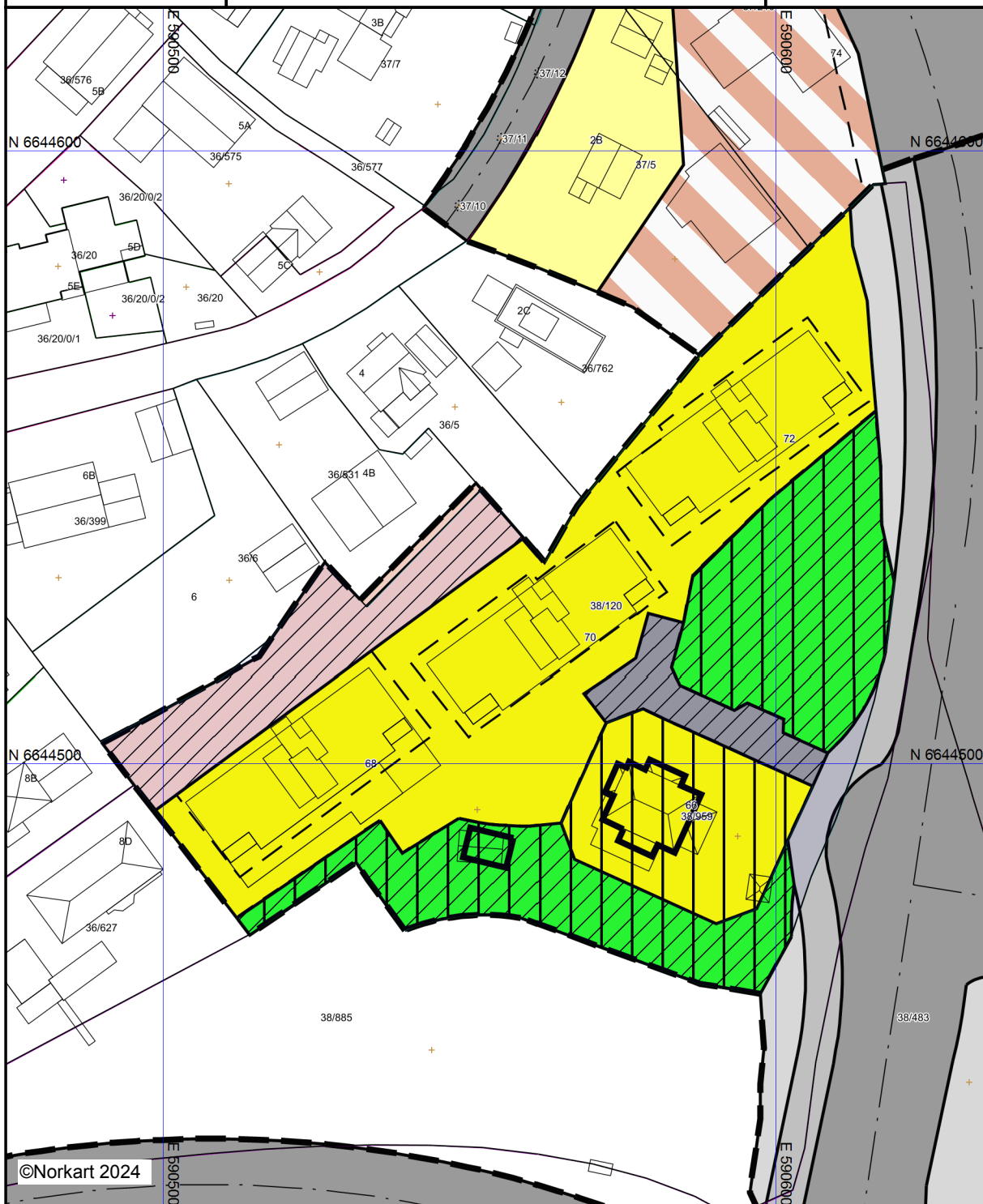


Plankart

Eiendom: 38/120/0/1
Adresse: Vollsveien 68
Dato: 12.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

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

Tegnforklaring

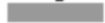
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense <= 10 cm
-  Grense <= 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje

[illegible]



Bærum kommune

VAledninger

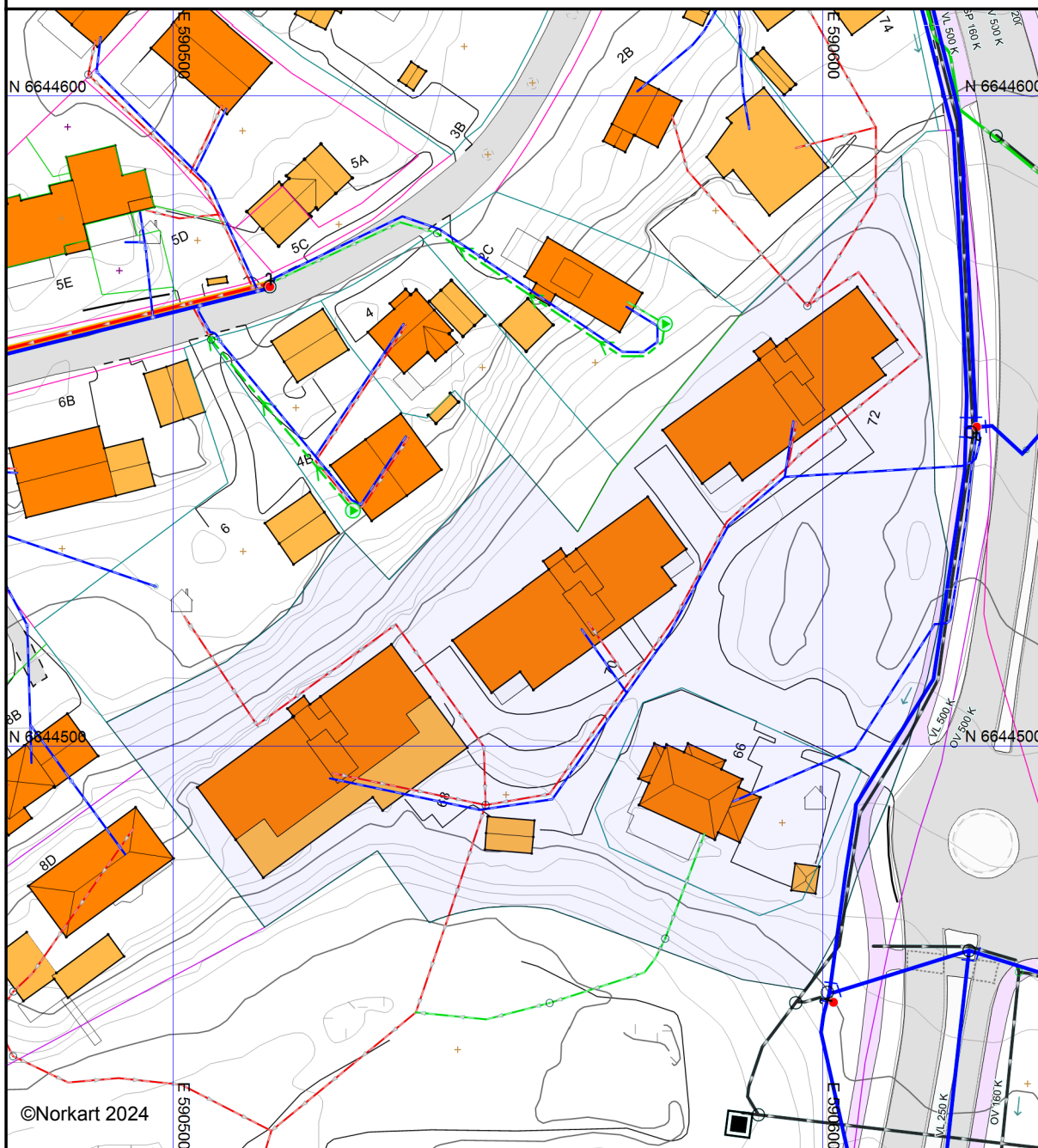
Eiendom: 38/120/0/1
Adresse: Vollsveien 68
Dato: 12.05.2024
Målestokk: 1:1000



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.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	38	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Vollsveien 68, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
45331164	7862	26.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1053
45331163	5742	26.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	657
45331162	8134	26.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	1063

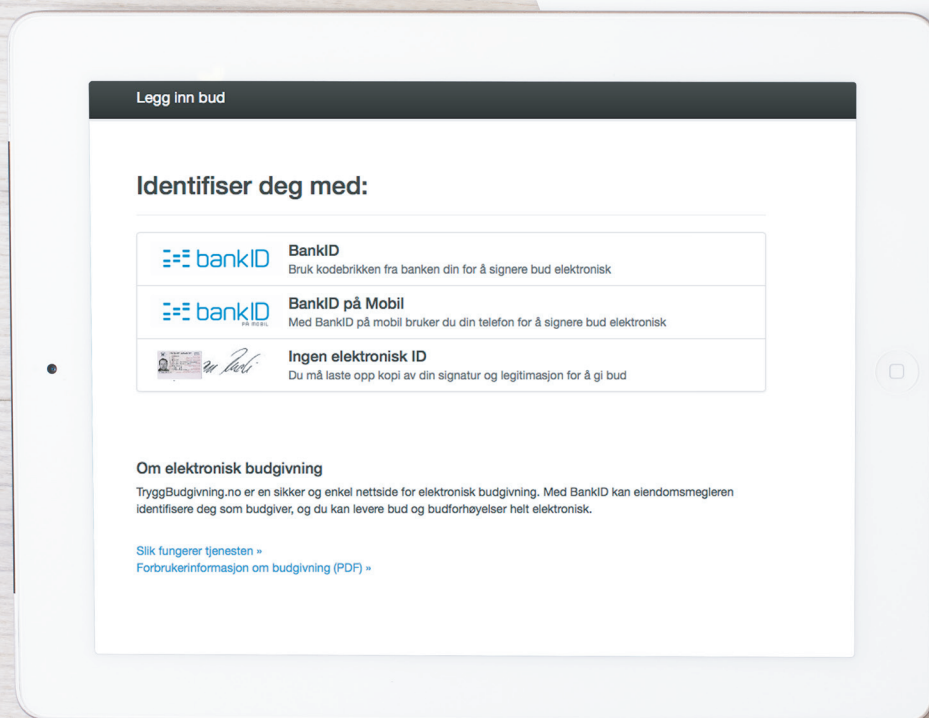
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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 UMLEVERING 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.

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266961/qgyqgecqwn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no