

Æ

Arnesenga 3E

1340 Skui · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

E

finne ditt nye hjem

E



Mona Zomlot

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 26 49 76

mzo@eie.no

EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	259

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Arnesenga 3E, 1340 Skui, Etasje: 1

MATRIKSEL

Andelsnr. 25 Orgnr. 955084802 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 105 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 101 kvm

- BRA-b (innglasset balkong):

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 40 kvm

AREAL

Primærom: 101 kvm, Bruksareal: 105 kvm, BRA-i: 101 kvm, BRA-e: 4 kvm, TBA: 40 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1966

TOMT

Fellestomt 15617 kvm

PRISANTYDNING

5 480 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Magnus Slåtsveen Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 76 504,- pr.

Andel fellesformue: kr. 4 430,- pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 480 000,- (Prisantydning)

kr 76 504,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 556 504,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 557 704,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 565 954,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 693,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv/internett (Telenor), kommunale avgifter (varmtvann, renovasjon), snøbrøyting/strøing, vedlikehold av grøntarealer ute, husforsikring (utvendig)

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Sikringsfond: Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond.

Som sikkerhet for krav som

springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant

(1.prioritet) i den enkelte andel

tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Borettslagsloven §5-20

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Mette Ditlevsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Arnesenga 3 presentert av Andreas Bock v/EIE eiendomsmegling

Dette er et pent rekkehus over to plan med god planløsning og flotte uteområder. Belliggende i et rolig og barnevennlig område med grønne omgivelser på Skui/Vøyenenga. Det er kort avstand til bussholdeplass, barnehager, skoler, fritidsaktiviteter, dagligvarebutikk og flotte turområder. Boligen har en utendørs biloppstillingsplass og gjesteparkering er tilgjengelig på merkede plasser. Kort kjøretur unna er Sandvika sentrum med alle fasiliteter!

Fremstående kvaliteter:

- God planløsning

- Carport
- Solrike uteområder
- 3 gode soverom
- 2 store markterrasser
- Åpen kjøkken/stue løsning
- Stor stue
- Barnevennlig
- Hage
- Stor utebod

Boligen går over 2 plan og har følgende romfordeling:

1.etasje:

Entré, stue/kjøkken og rom benyttet som soverom

2. etasje:

Gang, bad og 3 soverom

Boder og lagring m.m

Det er en tilliggende bod

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Andreas Bock på abo@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning

PARKERING

Egen carport rett utenfor boligen. I tillegg er det godt med gjesteparkeringsplasser.

Parkering ellers etter gjeldende bestemmelser

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et trivelig og veletablert boligområde på Vøyenenga/Skui. Her er det å trives når man er en barnefamilie. Rolige og landlige omgivelser med flotte friareal med lekeplass, fotballbane og akebakke rett ved boligen.

Kort vei til Vøyenenga senter med et godt utvalg av butikker og matbutikker, samt til Kirkerudbakken.

Trygg skolevei til Skui barneskole, gangavstand ca. 15 min/ kjøreavstand ca. 3 min, samt kort vei til Vøyenenga ungdomsskole. Det er i tillegg flere barnehager i området, f.eks. Hornienga og Ståvi barnehage.

Skui ligger sentralt til langs veien mot Sollihøgda, og kan brukes som utgangspunkt for turer både i Vestmarka, Bærumsmarka og på Krokskogen. Det går bl.a. lysløype fra Skuisletta via Vestmarksetra/Gupu og videre til Sandungen, Grønland og Sollihøgda. Forøvrig er det gangavstand til flotte turområder ved Jarenlia og Ståvivann med badebrygge. Det er kun få minutters kjøring til Sandvika med alle nødvendige servicetilbud, samt badestrender på idylliske Kalvøya.

BEBYGGELSE

Området består stort sett av småhusbebyggelse

TOMT

Fellestomt, 15617 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

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

Innhold

INNEHOLDER

Boligen inneholder følgende romfordeling:

1.etasje:

Entré, stue/kjøkken og rom benyttet som soverom

2. etasje:

Gang, bad og 3 soverom

Fra entré er det adkomst til en markterrasse på 18 kvm.

Fra stue/kjøkken er det utgang til markterrasse på 20 kvm.

Boligen har en tilliggende bod på 4 kvm.

BYGGEMÅTE

Andelsrekkehus tilhørende Arnesenga Borettslag beliggende i Bærum kommune. Borettslaget består av 48 andeler og har felles tomt. Felles tomt opparbeidet med blant annet: Asfaltert adkomst, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Rekkehus over 2 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med stående trekledning. Yttertak av pulttak konstruksjon utvendig tekket med membran. Boligen har profilert entrédør med glassfelt.

Balkongdør med to-lags glass fra 2019. Vinduer med tre-lags glass fra 1994 i stuedel. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall og 2019.

PRIMÆRROM

Primærrom: 101 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom:

BRUKSAREAL

Bruksareal: 105 kvm

BODER

Boligen har en tilliggende bod på 4 kvm.

Standard

STANDARD

1. etasje:

Entré | Velkommen inn!

Boligen har en innbydende entré. Fra entréen har du direkte utgang til boligens første markterrasse på hele 18 kvm.

Stue | Et sosialt oppholdsrom

Lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er romslig med god soneinndeling. Her er det plass til spisebord, sofa, bord eller annet passende møblement. Det er en vedovn plassert i stuen, denne varmer godt på de kaldeste vinterdagene.

Kjøkken | Matlagning i fokus

Åpen kjøkkenløsning mot stue med moderne kjøkkeninnredning og slette fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ett-greps armatur. Plater på veggen over kjøkkenbenken gir et stilrent utseende. Kjøkkenet er utstyrt med benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplaten for økt funksjonalitet. Integrerte hvitevarer inkluderer nedfelt induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående hvitevarer består av kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med kullfilter sørger for effektiv ventilasjon.

Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til boligens andre markterrasse på 22 kvm. Solen er til å nytes fra tidlig morgen til omtrent 20:00 på sommerstid. Her er det mulighet for å dele inn i ulike soner, og nyte sene sommerkvelder!

Rom benyttet som soverom

Dagens eiere benytter rom i 1.etasje som soverom. Dette er ikke godkjent som varig opphold.

2.etasje:

Soverom | 3 romslige rom

Hovedsoverommet er romslig. Soverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord. Soverom 2 og 3 beliggende i 2 etasje. Disse rommene passer også perfekt som leilighetens kontor, barnerom eller gjesterom etter ønske eller behov.

Baderom | God morgen!

Baderom fra 2002 med flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Rommet har nedsenket himling med integrerte downlights som gir god belysning. Vegghengt servantskap i slett utførelse, med ovenpåliggende dobbel servant utstyrt med ett-greps armaturer. Over servanten finner du et praktisk speilskap med belysning. Dusjkabinett med skyvedører i glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj gir en komfortabel dusjopplevelse. Det vegghengte toalettet bidrar til en ren og moderne stil. Mekanisk avtrekksventil i himlingen sørger for god ventilasjon. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Gulvflater belagt med laminat samt fliser i entré
Vegger: Vegger med panel, tapet og malte flater
Himling: Himlinger med panel og plater

Opplysninger fra selger vdr. oppgraderinger i senere år:

Alle rekkehusene i sameiet ble malt utvendig i fjor. Innvendig er boligen generelt overflatebehandlet, inkludert nytt gulv i stue og kjøkken (1. etasje) samt nye benkeplater (2022). En tidligere innvendig bod er omgjort til soverom/hjemmekontor, men dette rommet er ikke godkjent som oppholdsrom. Vi har også bygget en utvendig bod på ca. 4 kvm som gir ekstra lagringsplass.

Kommentarer til tilstandsgrad 2 | TG 2

Våtrom - Baderom: 1 punkt

Kjøkken: 3 punkter.

Øvrige rom: 3 punkter.

Ildsteder: 1 punkt.

Innvendig trapper: 1 punkt.

Teknisk anlegg: 5 punkter.

Elektriske anlegg: 1 punkt.

Yttervegger: 1 punkt.

Dører og vinduer: 1 punkt.

Terrasser: 1 punkt.

Drenering: 1 punkt.

Stikkledninger og tanker: 1 punkt.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 18/11-1968. Ferdigattesten er ikke leselig. Se vedlagt i kommune samlet.

Det er avvik mellom originale byggetegninger og dagens planløsning.

1 etg. samsvarer ikke med originale byggetegninger. Selger har blant annet utvidet innvendig bod, revet veggen mellom kjøkken og stue og endret inngangspartiet til entreen. Dette er ikke omsøkt eller godkjent.

Benevnelsene i salgsoppgaven er brukt etter hvordan rommene er benyttet. Ansvar for overnevnte tilfaller kjøper

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget. Sikringskap med automatsikringer og måler er plassert i entré. Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: 2024

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Varmegang i utvendig sikringskap 2023.

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet kombinert med vedfyring

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke eiendomsskatt i Bærum kommune

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 693,- pr.mnd.

Herav:

Totale fellesutgifter pr mnd kr 4 693,-

Felleskostnader kr 3 645,-

Avdrag lån kr 665,-

Renter og omkostninger kr 383,

Det må alltid påregnes at felleskostnadene / fellesgjelden kan øke når man er en del av et borettslag.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660149233, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2024: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 02.05.2024: 1 140 061

Andel av saldo: 24 922

Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.06.2029)

Lånenummer: 96660149225, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.05.2024: 6.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 122

Saldo per 02.05.2024: 2 359 692

Andel av saldo: 51 583

Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.06.2034)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskapet viser et overskudd på kr 75.317 i 2023

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 1428517

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 6 847 452,- Som sekundærbolig Kr. 1 711 863,-

BORETTSLAG

Borettslag: Arnesenga borettslag a/l, Orgnr: 955084802

Boligselskapet består av 48 andeler.

I Arnesenga er det også et fellesvaskeri, med 2 vaskemaskiner og en stor tørketrommel som kan I benyttes, enten som et alternativ til eller som et tillegg til egen vaskemaskin

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Følgende vedlikehold og reparasjoner har blitt gjennomført i 2023:

- Termofotografering og kontroll av sikringskap i alle leiligheter og fellesområder, samt utbedring av avvik som ble avdekket.
- Reparasjon av lekkasje på felles vannledning i rekke 8, som ikke var dekket av forsikringen.
- Nye containere for papp og papir, samt tilpasning av plasseringen på snuplassen og ved rekke 3, inkludert utvidelse av plass for søppelhåndtering ved rekke 3.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Den økonomiske situasjonen tilsier kun strengt nødvendig vedlikehold, og kun ferdigstillelse av påbegynte oppgaver (asfaltering av avfallsplass ved rekke 3) i 2024.

Kommende 5-års periode

Alle aktiviteter fra vedlikeholdsplanen for 2020 - 2025 er utført, med unntak av rehabilitering av områder med asfalt. De neste 2-3 årene må vi bygge opp egenkapital for å kunne gjennomføre større vedlikeholdsoppdrag.

Det mest aktuelle oppdraget de nærmeste årene er å legge til rette for lading av el-bil for beboerne, samt forbedre parkering

langs veien og i carportene under rekke 8, samt et par gjesteparkeringsplasser. Vi har søkt vår elektrofirmapartner Elvia om strømtilførsel til dette tiltaket, men har ennå ikke fått svar. Deretter vil vi kontakte 2-3 aktuelle leverandører som kan gi oss tilbud på slike oppdrag.

FORRETNINGSFØRER

ABBL

STYREGODKJENNING

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Husdyr er tillatt. Eierne forplikter seg til å sørge for at husdyrholdet ikke på noen måte er til sjenanse for andre andelseiere.

Hunden skal føres i bånd til et velegnet sted for frilufting. Lufting bør ikke foregå på steder som tørkeplasser, lekeplasser og sandkasser.

Hunden skal ikke være alene i leiligheten hvis den ikke er trent opp til det. Alle ekskrementer skal plukkes opp. Reglene gjelder også for kattehold så langt det er praktisk mulig. Styret kan forlange husdyret fjernet hvis reglene ovenfor ikke blir fulgt.

Det er generelt forbud mot mating av dyr på borettslagets område. Mating av fugler kan foregå i lukkede dispensere.

DIVERSE

- Vinduer med tre-lags glass fra 1994 i stuedel. Vinduer med to-lags glass fra ukjent årstall og 2019.

- Balkongdør med to-lags glass fra 2019

-Utgang fra stue/kjøkken til markterrasse på 22 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Markterrassen har utebelysning og markise.

- Utgang fra entré til markterrasse på 18 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Markterrassen har utebelysning. Rekkverk av tre

- Varmtvannsbereder fra ukjent årstall og størrelse er plassert i skap i 2. etasje. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

- Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger

- Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,32 meter i stue/kjøkken

Elektrisk anlegg

Samsvarserklæring signert og datert er fremvist for følgende arbeider:

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.01.2024 , arbeidene gjelder vaktutrykning ved brent element i fordelingskap til rekkehus.

ANNET

Medfølger:

- Hvitevarer

- Alle unntatt lampe over spisebord i stue og lampe på ene soverom

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin og tørketrommel

- Kjøle/frysenskap

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

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.

1966/2077-2/100 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST
15.04.1966

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Arnesenga Borettslag A/L IDEELL: 1/1
Org.nr: 955084802

1971/5545-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST
05.07.1971

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1976/1066-1/100 OBLIGASJON TINGLYST

20.01.1976

BELØP: NOK 1.064.600

PANTHAVER: Bærum Boligbyggelag Al

Lnr: 997246

OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSSINNSKUDD
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

1978/17715-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

16.10.1978

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. byggegrense
til gnr. 77 bnr. 7

2004/17467-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

21.06.2004

Vedrørende oppsetting av bod over offentlig
spillvannsledning

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2004/24360-2/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

30.08.2004

Areal fradelt til veigrunn til Ringeriksveien/E16 og tillagt
gnr.200 bnr.7 i GAB

OVERFØRT FRA: 0219-77/278

Gjelder denne registerenheten med flere

1966/992-1/100 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST

18.02.1966

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:3201 Gnr:64
Bnr:24

2010/556341-1/200 SAMMENSLÅING TINGLYST

26.07.2010

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED:Knr:0219
Gnr:77 Bnr:278

2020/1692402-1/200 OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING TINGLYST

01.01.2020 00:00

2024/72516-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TINGLYST

01.01.2024 00:00

UTLEIE

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private

stikkledninger.

REGULERING

Boligen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

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

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.](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf)
pdf

Delarealer Delareal 15 439 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 1 m

Arealbruk Veg, Nåværende

Delareal 176 m

Arealbruk Friområde, Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 200901

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
[nenummer=3201&planidentifikasjon=200901](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu))

Navn KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKSVASSDRAGET

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.01.2013

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10409/200901.p](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10409/200901.pdf)
df

Delarealer Delareal 1 m

Arealbruk Veg, Nåværende

OmrådenavnV2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1979021

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
[nenummer=3201&planidentifikasjon=1979021](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu))

Navn RINGERIKSVEIEN, del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.08.1982

Bestemmelser -

[https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.p](https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf)
df

Delarealer Delareal 532 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn B5

Id 1962141

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
[nenummer=3201&planidentifikasjon=1962141](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu))

Navn ARNESENGA
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.11.1964
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8754/1962141.pdf>
f
Delarealer Delareal 13 318 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Delareal 176 m
Formål Anlegg for idrett og sport
Delareal 1 464 m
Formål Kjørevei
Id 1997005
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>
nenummer=3201&planidentifikasjon=1997005)
Navn E16 RINGERIKSVEIEN FRA TANUMVEIEN TIL BÆRUM MEIERI
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 28.04.1999

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 480 000,- (Prisantydning)

kr 76 504,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 556 504,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 557 704,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 565 954,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,8%

Tilrettelegging: 12.900 kr

Markedspakke : 18.500 kr

Informasjonspakke bolig: 14.966 kr

Visning pr. gang: 3750 kr

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

OPPDRAKSNUMMER

36-24-0218

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 bygnings-sakyndiges 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 eiendoms-megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendoms-megler 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 Andreas Bock

SAKSBEHANDLERE

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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?











VELKOMMI

EN HJEM

1. ETA

SJE

Arnesenga 3E, 1340 SKUI

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15057838



Planskissen er ikke i målestokk.

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







EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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





































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



BOUCHON DE
MARSEILLE
LAVANDER

SANON DE
MARSEILLE
HERBES











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











王

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

EIE eiendomsmegling









E

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

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





2. ETA

ASJE

Arnesenga 3E, 1340 SKUI

Leilighet - 2.etasje









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

EIE eiendomsmegling





















GARA

SJE



E



UTEOM

RÅDE



















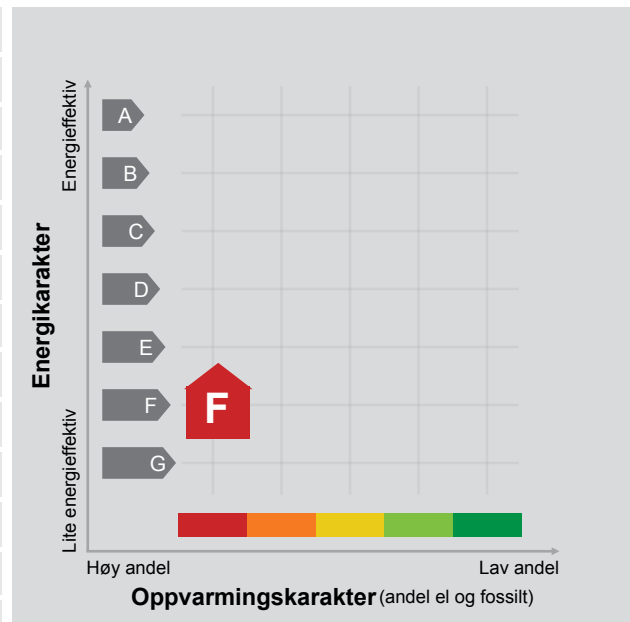


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Arnesenga 3E
Postnummer	1340
Sted	SKUI
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6696643
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	57a37182-61fe-4d47-8dc5-61cb0839d47c
Dato	28.05.2024



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 935 912 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

934 322 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

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 energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arnesenga 3E
Postnummer: 1340
Sted: SKUI
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 28.05.2024 4:25:20
Energimerkenummer: 57a37182-61fe-4d47-8dc5-61cb0839d47c

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 64
Bruksnummer: 82
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6696643

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér inne­temperaturen

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451415/23744606
Bestilling: C3 2024-04-17 (3) 120

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17715	100	16.10.1978	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

16.OKT78 17715

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUMERKLÆRING

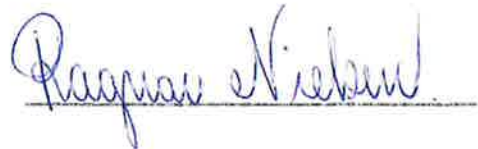
Undertegnede, eier av gnr. 64, bnr. 82 av Rønningen Horni i Bærum, erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at det på eiendommen ikke kan oppføres bygning nærmere våningshus på gnr. 77, bnr. 7, som plasseres 1.70 m fra grensen, enn halvdelen av bygningenes sammenlagte høyde, dog i en innbyrdes avstand av minst 8.0 m. Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på eiendommen uten samtykke fra Bærum bygningsråd.

A/L Arnesenga Borettslag
v/~~Gunnar Solheim~~

KNUT VERDICH



Vi bekrefter at denne erklæring er underskrevet av
~~KNUT VERDICH~~
Gunnar Solheim, fødselsnr. ~~XXXXXXXXXX~~ og
at han er over 20 år.



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451413/23744596
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 24

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2077	100	15.4.1966	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelmerker kr. 1360,-
påført originaldokumentet og kassert
den 15/4 - 1966
av Solmarken

Dbnr. 2077
den 15/4/66

S k j ø t e .

Undertegnede Agnes Tanums dødsbo v/ testamenteksekutor
Haakon J. Björum skjøter og overdrar med dette eiendommen gnr. 64,
bnr. 82 av skyld 15 öre i Vestre Bærum til A/L Arnesenga Berettslag
for kr. 135.009,- - kronerettihundreogtrettifentusenog ni oo/100.

Kjøpesummen er betalt på avtalt måte.

Omkostningene ved overdragelsen er dekket av kjøperen.

Vestre Bærum, den 15.april 1966.

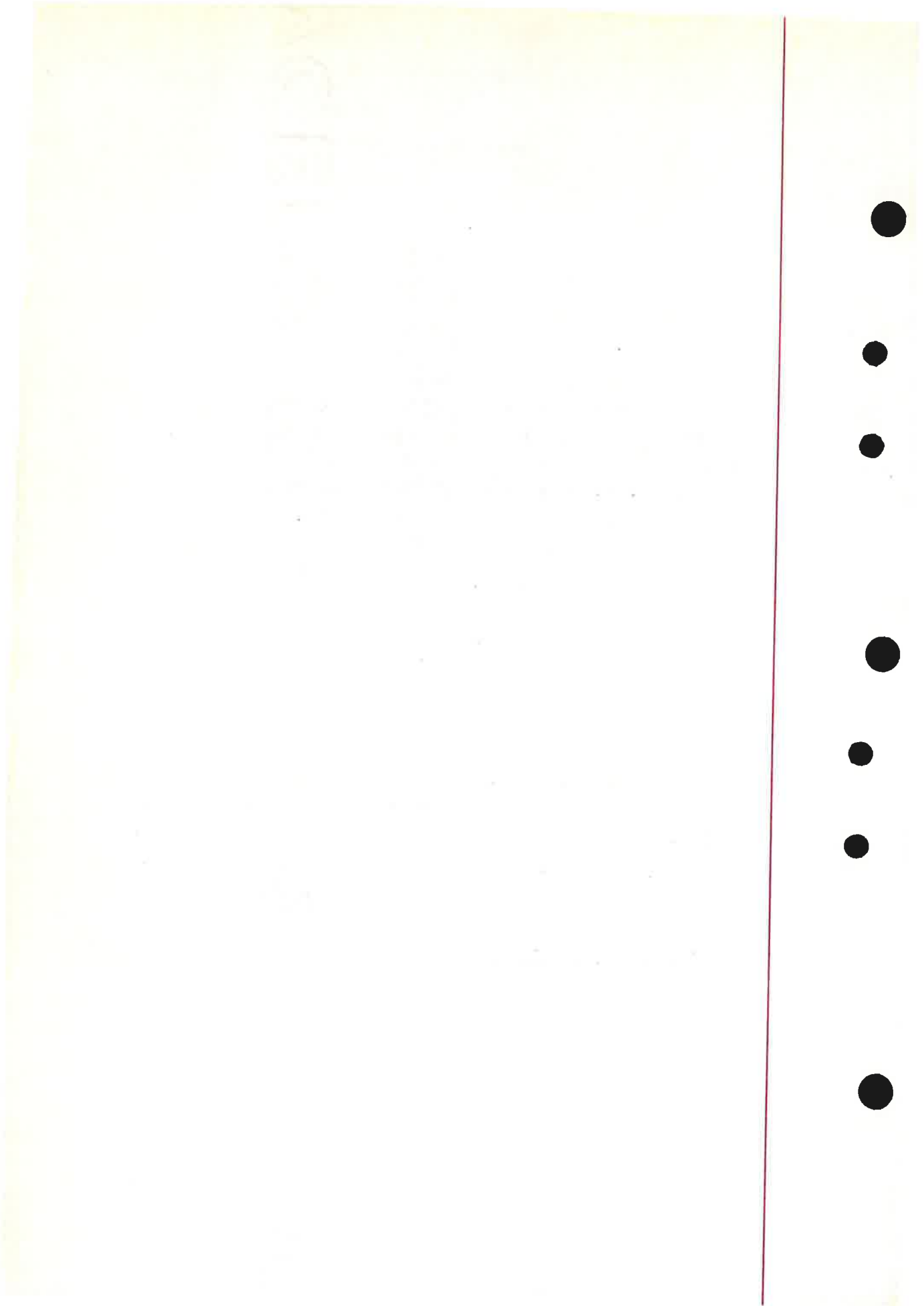
H. Björum
(sign.)

Med dette bekreftes at Haakon J. Björum som testament-
eksekutor i Agnes Tanums dødsbo, egenhändig har undertegnet dette
skjøte.

Vestre Bærum, den 1966.

L.A. Bjölgerud (sign.)
.....

Hild V. Pramer (sign.)
.....





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451419/23744626
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 17

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
446720	200	27.4.2022	PANTEDOKUMENT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2022/446720/200
Registreringstidspunkt: 27.04.2022 10:47

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 914827841
Navn: BOLIGBANKEN ASA
Adresse: c/o Bori BBL
Postadresse: 2001 LILLESTRØM
Innsenders referanse: Arnesenga

PANTEDOKUMENT

2022/446720-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
ARNESENGA BORETTSLAG A/L	955 084 802

Pantkravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
4 201 204	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
BOLIGBANKEN ASA	914 827 841

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
BÆRUM kommune, knr. 3024 gnr. 64 bnr. 82	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn
120557 43760	HÅRDNES JOSTEIN
240179 41808	SKAGEN KRISTIN
920 899 439	WEBMEGLING AS

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451414/23744601
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 11

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5545	100	5.7.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr. 5545
den 5/7 1971ERKLÆRING.

Undertegnede A/L Arnesenga Borettslag, som eier og skjøtteinnehaver av gar....⁶⁴..., bar...⁸²..... erklærer herved at Bærum kommune får stedsevarende rett til uten erstatning for grunn og ulempe å ha liggende over eiendommen de vann- og avløpsledninger som er anlagt.

Enn videre får Bærum kommune uhindret rett til å foreta nødvendig inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Vi forplikter oss, og eventuelle senere eiere, til ikke å bygge over ledningene eller foreta andre arbeider som kan skade eller gjøre de vanskelig tilgjengelige. Oppfylling eller nedplanering av terrenget over eller nær ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Bærum vann- og kloakkvesen.

Skulle en mindre endring i ledningenes trasé vise seg nødvendig ved eventuelle byggearbeider, må omleggingen bekostes av byggherren og tillatelse fra Bærum vann- og kloakkvesen innhentes.

Denne erklæring tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra Bærum kommune.

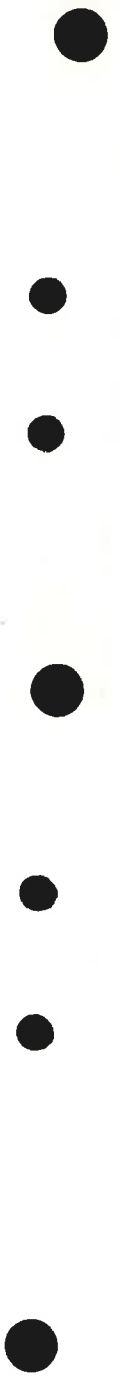
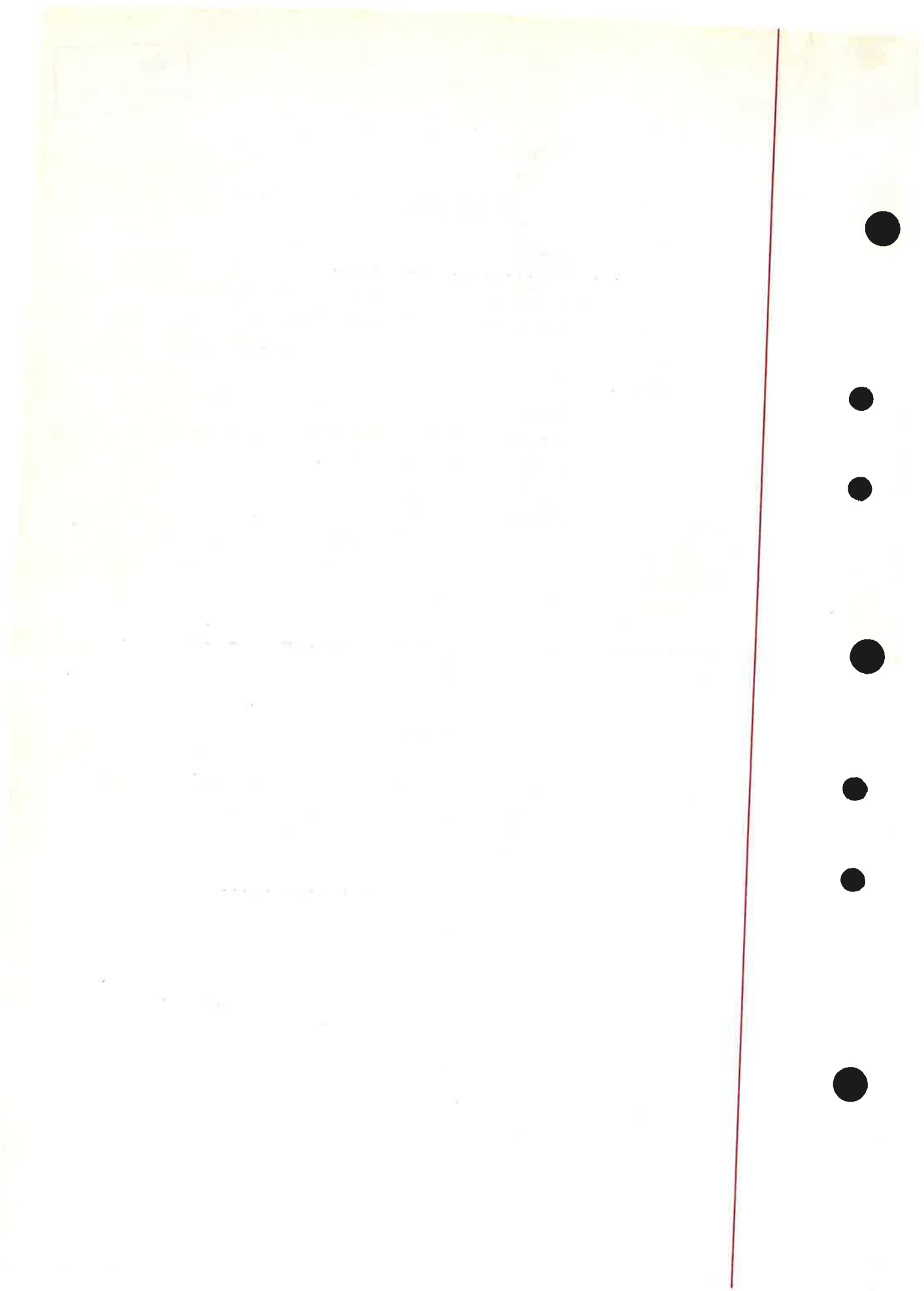
Bærum den ...^{og 25. juni}29. april/... 197 1

A/L Arnesenga Borettslag

Per Klefsjød

Arne Tøftes
Arne Tøftes

Stempelmerker kr. 5,-
påsett originaldokumentet og kassert
den 5/7 - 1971
av Sørenskjær





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451420/23744631
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 5

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
992	100	18.2.1966	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	24	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



MÅLEBREV

Oppm. 992
den 18/2 1966

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN

K.pr.koll B 25 side 118.

T Prt.koll 90 side 97.

J.nr. 6 - 2092.

L.nr. 469 - 1965.

År 19 65, 10. august

ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over **parsell av gnr. 64, bnr. 24 av skyld 80 øre i Bærum.**

Forretningen er forlangt av finansrådmannen i Bærum med fullmakt fra hjemmelsinnehaver Agnes Tanums dødsbo v/ testamentseksekutor H. Björum.

Forretningen ble administrert og utført for oppmålingssjefen av avd.ing. F. Andersen.

Vitne var O. Sjømoen.

Ved forretningen møtte ingen. H. Björum var innkalt, men fant det unødvendig å møte. Naboer var ikke innkalt.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser mot gnr. 64, bnr. 53, bnr. 76, bnr. 57 og gnr. 77, bnr. 7 er tidligere fastlagt ved kart- og oppmålingsforretninger. De øvrige grenser er i samsvar med Bærum bygningsråds godkjenning, R.jnr. 141-62,

Grensene måler i meter:

Mot gnr. 64, bnr. 24 til kant regulert veigrunn fra 47 til 23; Etter en sirkelbue med radius 33,00 og korde 18,63, videre rett 52,56- 37,10, mot gnr. 64, bnr. 53, gnr. 64, bnr. 76 og gnr. 64, bnr. 57 fra 23 til 37: 14,00- 56,00- 69,62- mot gnr. 77, bnr. 7 fra 37 til 45: 3,90- 13,97- 7,84- 16,92- 3,72- 19,30- 26,45- 5,04, mot parsell av gnr. 64, bnr. 24 (friareal) fra 45 til 47: 102,46 - 60,36.

Areal er 15001 m².

Koordinatsystemet er Bærum og er knyttet til landsnett ved akse III.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g s f o r r e t n i n g
for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som foran beskrevet.

Parsellen skal anvendes som byggetomt.

Skylden for 15001 m². av gnr. 64, bnr. 24 er bestemt til 15 øre.
Forretningen sluttet.

N. Vavik

M. Mysen

F. Paulsen.
skylddelingsmenn

F. Andersen

O. Sjømoen
vitne.

At foranstående er i samsvar med kart-
forretningsprotokollen bekreftes:

Nr. 477 1965

Gjerde mot vei anvises
av ingeniørvesenet.

Bærum ingeniørvesen 29/12-65

For kommuningeniøren

Henri Bonjeu

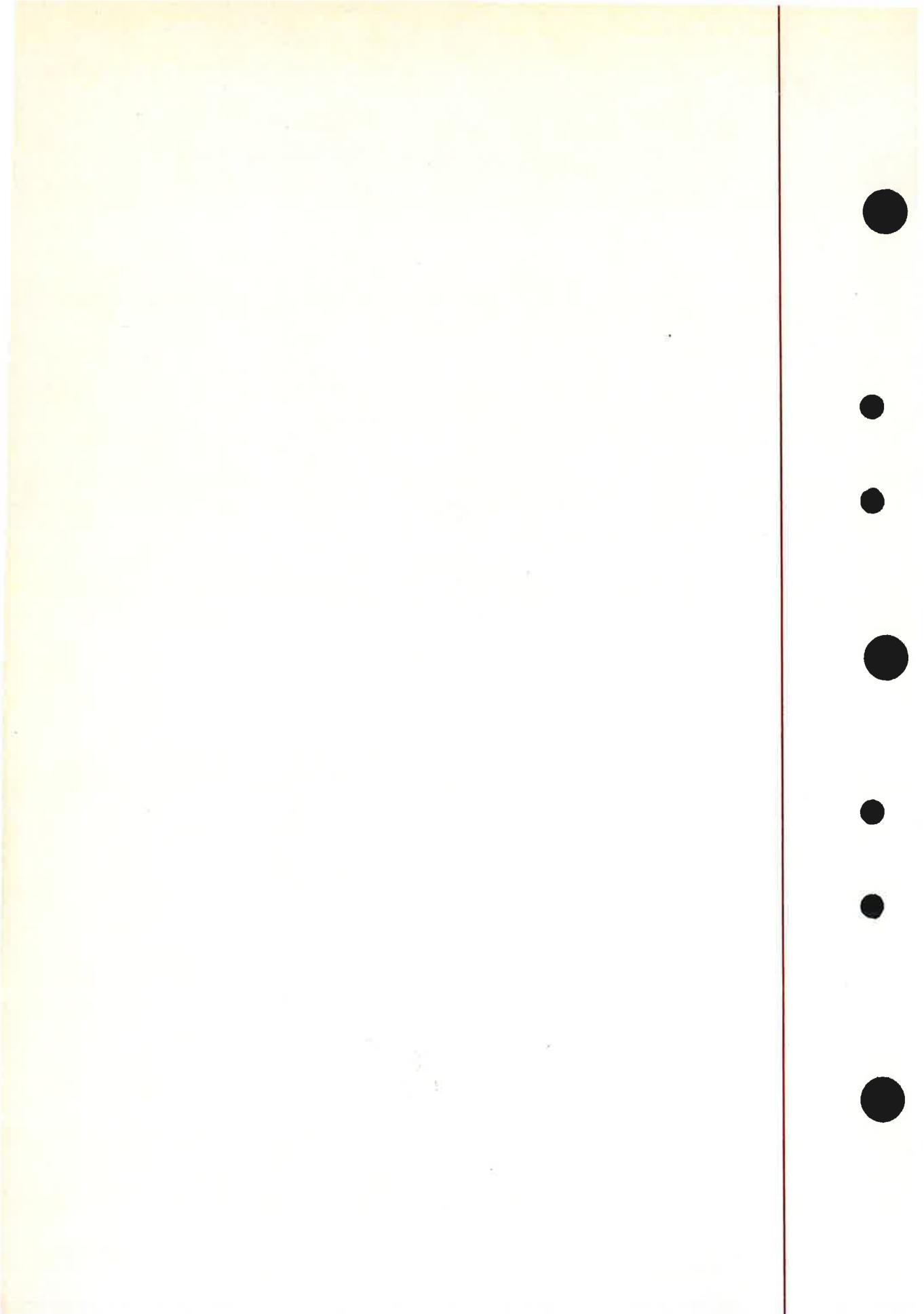
Bærum Bygningsråd

SJ. Nr. 489-65

Søkjennes på ingeniør-
vesenets betingelser.

Bygningssjefen i Bærum den 29/12-65.

Rudolf Olsen
1.01



EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451418/23744621
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 40

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
24360	100	30.8.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	63	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

BÆRUM KOMMUNE
EIENDOMSMÅLING

Notering

Veigrunn til gang/sykkelvei langs Ringeriksveien/E16 i Bærum er ervervet og eies av Statens vegvesen, region øst jfr. Egenerklæring.

Parseller fra følgende registernummer, alle i Bærum kommune, er fradelt til vei:

Gnr./Bnr.

63/105	63/35	63/28	64/22	63/107	63/2	63/121	63/23
63/106	63/84	63/1	63/19	63/204	64/51	63/119	63/71
64/63							

Teksten "Areal fradelt til veigrunn til Ringeriksveien/E16 og tillagt gnr. 200 bnr. 6 i GAB" bes notert på eiendommen(es) grunnboksblad.

Gnr./Bnr.

64/5	64/57	65/33	64/99	64/83	65/10	64/21	65/16
77/321	64/13	65/5	64/56	77/7	64/58	64/19	77/278

Teksten "Areal fradelt til veigrunn til Ringeriksveien/E16 og tillagt gnr. 200 bnr. 7 i GAB" bes notert på eiendommen(es) grunnboksblad.

Sandvika 22.01.04

Ole Ree

Tjenesteleder.

Eiendomsmåling.



Doknr: 24360 Tinglyst: 30.08.2004 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451417/23744616
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 38

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17467	100	21.6.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

TINGLYST DAGBOKNR: 17467 21 JUNI 2004 STATENS KARTVERK ERKLÆRING		BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen MOTTATT - 7 JUNI 2004 JNR 04115949 BILAG 25811
--	--	---

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 64 bnr. 82 i Bærum avgir herved for seg og senere eiere nedenstående erklæring i forbindelse med oppsetting av bod over offentlig spillvannsledning. Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, VA-ansvarlig.

Restriksjonsbeltet for offentlige vann og avløpsledninger av denne dimensjon er 3 meter til hver side målt fra senter ledning.

Eier frafaller ethvert erstatningskrav som har sin årsak i byggverkets nærhet til ledningsnettet.

Frafallelse av eventuelle erstatningskrav i henhold til ovenstående skal bl.a. gjelde i forhold til:

- skader på ledning som evt. måtte oppstå i forbindelse med oppsetting av garasjen
- skader eller ulemper ved lekkasje eller brudd på ledningsanlegget,
- skader eller ulemper ved ettersyn, reparasjon og eventuell nødvendig utskifting av ledningssystemet,

i den utstrekning påbud, ulemper og skader som nevnt har sin årsak i nærheten til ledningsanlegget.

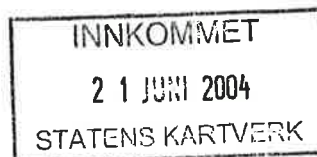
Eventuelle skader på bod, forårsaket av noe av det forannevnte eller av dets nærhet til ledningsanlegg, må eier selv dekke kostnadene med.

Grunneier gir samtidig Bærum Kommune rett til å fjerne/flytte boden ved evt. graving.

Det er Bærum kommune, VA-ansvarlig alene som avgjør hva som skal foretas av inngrep i restriksjonsbeltet for ledningsanlegg.

Erklæringen er utformet av
 Bærum kommune - VA ansvarl

Arne H. Halvorsen
 Sign.



Bærum den 4.6.2004

Arild Forsberg
 (egenhendig underskrift)

ARILD FORSBERG (STYRELEDER)
 (med trykte bokstaver)

130853 49779
 (personnummer)

FOR ARNESENGA BRL AL
 ORG.NR. 955084802

Lene Andresen
 LENE ANDRESEN
 060771 42035



Doknr: 17467 Tinglyst: 21.06.2004 Emb. 100
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



4. 18/5. 18

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

01066 *20.1.76

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

A/L Arnesenga

Borettslag

erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved

A/L Bærum Boligbyggelag

tilsammen kr. 1.064.600,-

enmillionseksstifiretusensekshundre oo/100,-

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

g.nr. 64 b.nr. 82

(eiendommens navn, gate- veivnr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Bærum kommune
tinglysingsdistrikt. Fellesobligasjonen skal være prioritert etter
hvilken på eiendommen, obligasjoner til Husbanken som til enhver tid
Husbankens nåværende, pantobligasjoner, beløpsmessig begrenset til pålydende av

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter de faste lån som har vært nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen, herunder de lån og stønadslån, evt. tilleggslån som er opptatt i Den Norske Stats Husbank til enhver tid.

Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Bearum den 25 SEPT. 1975

A/L Arnesenga

Borettslag

G. Solheim H. Sørskott

Vil jeg bekrefte at G. SOLHEIM OG H. SØRSKOTT
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Ivar Hansén

Ivar Hansén,
Arnesenga 6 E, 1314 Skui.

(født 28/6-1940)

Tove Ekeli Hansén

Tove Ekeli Hansén,
Arnesenga 6 E, 1314 Skui.

(født 10/10-1944)



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Arnesenga 3E (Elias Maximus Marøy)
Vår referanse: 3451421/23744636
Bestilling: C3 2024-04-17 (4) 26

Dato
17.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
556341	200	26.7.2010	SAMMENSLÅING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	64	82	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

W.b sak 19/248

Melding til tinglysing



Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Løpenummer for forretning: 600944492
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974553686
Navn PLAN OG BYGNING

Adresse 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 955084802
Navn Arnesenga Borettslag A/L

Adresse Postboks 385, 1301 SANDVIKA

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

Knr 0219
Gnr 77
Bnr 278

Matrikkelenhet som skal bestå

Knr 0219
Gnr 64
Bnr 82

Tinglyst
Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



Doknr: 556341 Tinglyst: 26.07.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Statens kartverk
 Melding til GAB-registret



G-3
 KRAV OM SAMMENFØYING
 MELDING TIL GAB

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

Jun. 6 - 2092

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes opp til tinglysingsmyndigheten i kommunen)

Tinglysingsmyndigheten i Statens kartverk
Tinglysingssenteret
3508 Hønefoss

Rekvirentens navn og adresse
Annesenga Souttskog AL
Poobaker 385
1301 Sandvika
 Personnr./organisasjonsnr. 119155108481012

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger) Bærum

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
<u>64</u>	<u>82</u>		
<u>77</u>	<u>278</u>		

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
<u>64</u>	<u>82</u>		

Skui Sted 26.05.10 Dato Gerd Sannes Underskrift
Tore Møntonen

Merknad:
 For krav om sammenføring leveres til tinglysingsmyndighetene må kravet være undertegnet av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen. Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføringen kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd. Opplysninger om heftelser m. v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer 219

4 Bestående bruk etter sammenføring

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn
<u>64</u>	<u>82</u>		

5 Areal etter sammenføring

Areal _____ m² Målebravsdato _____
 Kilde _____ Fyller ut ved melding om målebrev på en tidligere etablert eiendom

6 Bruk av grunn

1 Målebrev 2 Registreringsbrev 3 Midlertidig forretning 4 Midlertidig forretning Eiendommen utgått Måleplikten opplyst 5 Fra eiendomsdatabase 6 Midl. forretn. fullt av SK 7 Annet

B Bolig F Fritids-eiendom L Landbruk/fiske K Offentlig vei T Annen kommunikasjon/tekniske anlegg I Industri/bergverk

V Forretning og sentrum O Institusjon N Verneområder P Friareal/kirkeanl. A Annet U Uoppgitt

7 Kartblad

Koordinater på det bestående bruk

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordinat

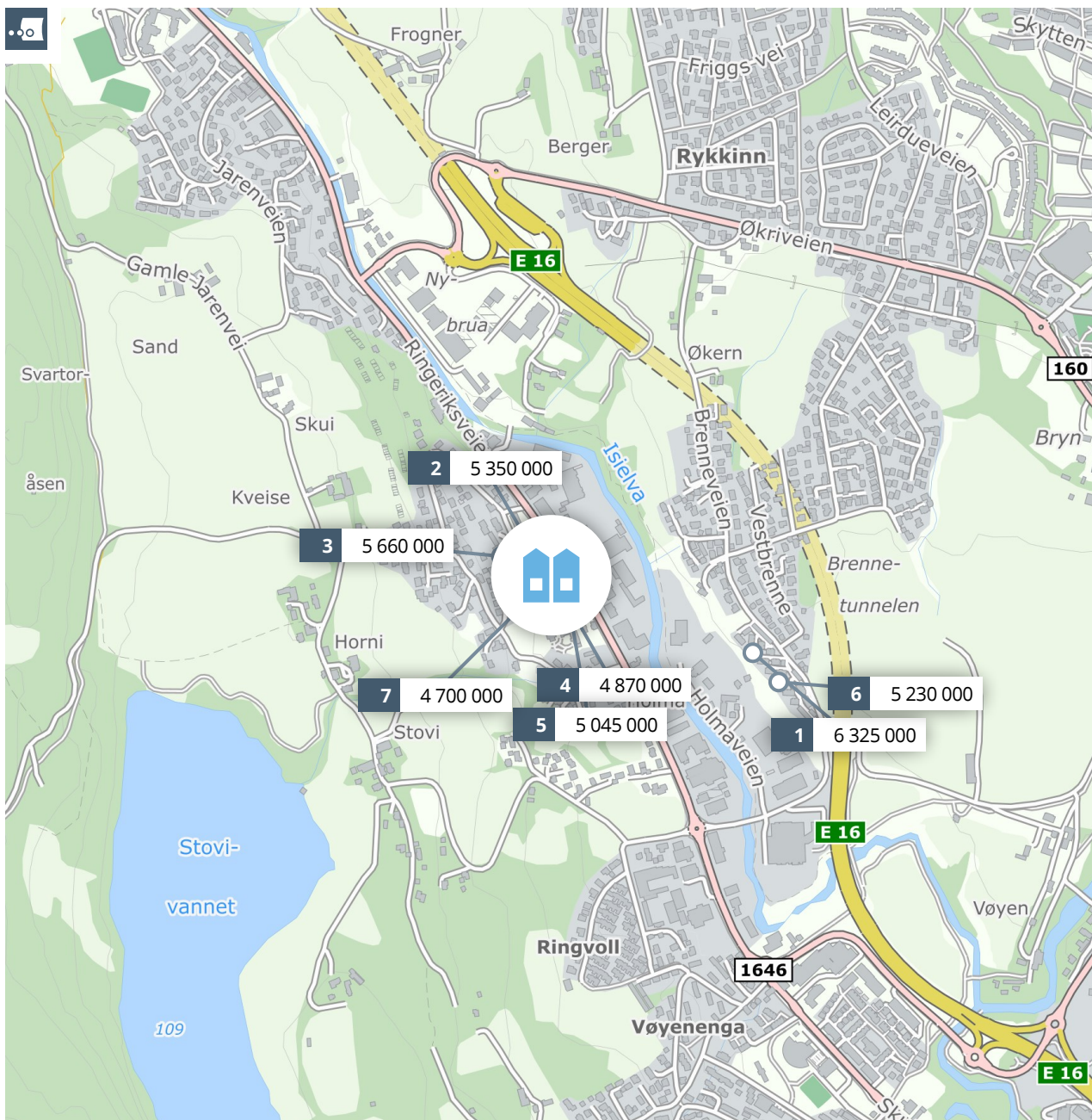
Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføring»

05.01.10 Dato P. Beck Underskrift **BÆRUM KOMMUNE**
 Geodata
 1304 SANDVIKA
 Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

8 Eiendommene er sammenføyd: (Dagboksført)

Dag Mnd. År _____
 Dato _____
 Underskrift _____
 Stempel _____



Verdirapport

ARNESENGA 3 E



EIE eiendomsmegling

Rapport utført av EIE Eiendomsmegling AS den 11.06.2024



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Arnesenga 3 E, 1340 SKUI

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1966

ARNESENGA BORETTSLAG A/L ORG 955084802 ANDEL 25
GNR 64 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kirkerud-Sollihøgda 11

Verdivurdert til

5 200 000 - 5 650 000

-	5 200 000 - 5 650 000	55 914 - 60 753
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

P-ROM	93 m ²	Byggeår	1966
BRA	101 m ²	Soverom	3
Tomt	- m ²	Etasjer	-



Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

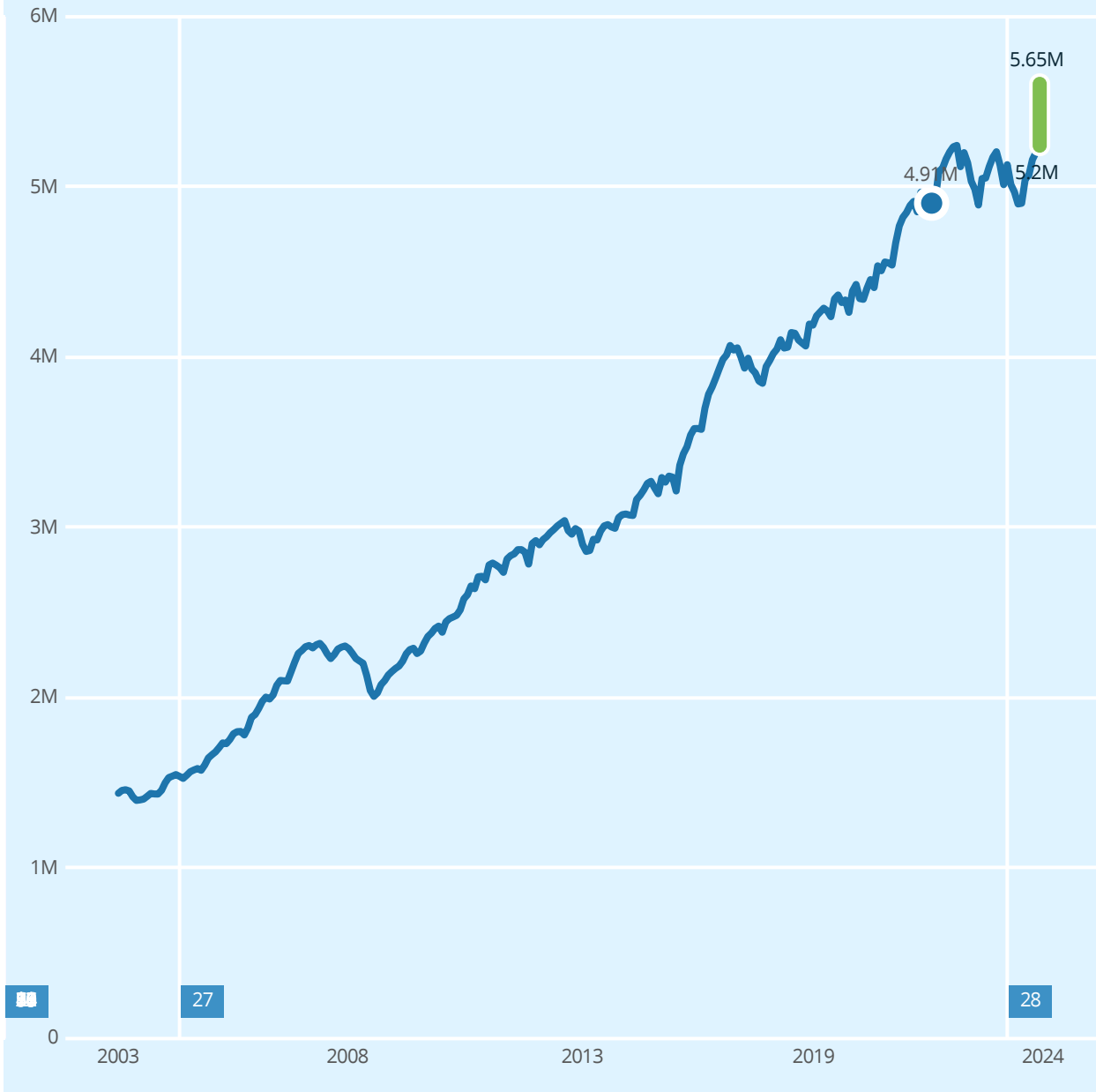
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brenneveien 30B, 1339 VØYENENGA 141 m ² 1984 161 m ² 3 sov	14.07.2023	6 700 000	6 325 000	0	6 325 000	44 858
2 Arnesenga 3G, 1340 SKUI 93 m ² 1966 - 3 sov	23.05.2023	4 700 000	5 350 000	84 313	5 434 313	58 433
3 Arnesenga 12A, 1340 SKUI 127 m ² 1973 623 m ² 3 sov	06.02.2024	5 800 000	5 660 000	0	5 660 000	44 567
4 Arnesenga 3E, 1340 SKUI 93 m ² 1966 - 3 sov	01.11.2021	4 850 000	4 870 000	35 252	4 905 252	52 745
5 Arnesenga 1A, 1340 SKUI 93 m ² 1966 - 3 sov	09.08.2023	4 800 000	5 045 000	82 990	5 127 990	55 140
6 Brenneveien 14C, 1339 VØYENENGA 100 m ² 1985 265 m ² 4 sov	01.06.2021	5 200 000	5 230 000	0	5 230 000	52 300
7 Arnesenga 6A, 1340 SKUI 86 m ² 1966 - 2 sov	18.10.2023	4 900 000	4 700 000	72 822	4 772 822	55 498



Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
01.11.2021 - 11.06.2024

▲ 5,8%



Salg



Denne verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

+21 endringer

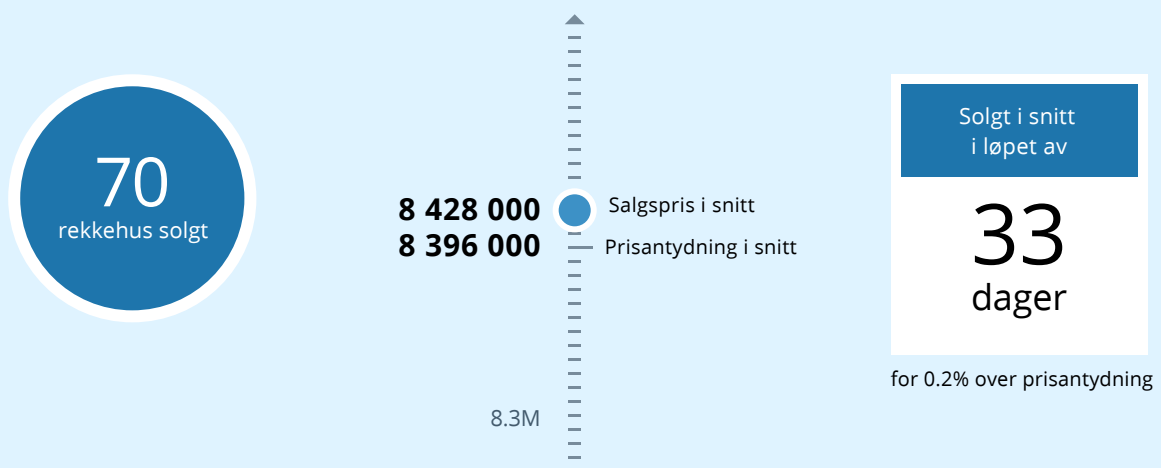
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
12.10.2021	01.11.2021	14.12.2021	4 850 000	4 870 000	35 252	4 905 252	
25.07.2011	25.07.2011	25.07.2011	-	2 620 000	-	2 620 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

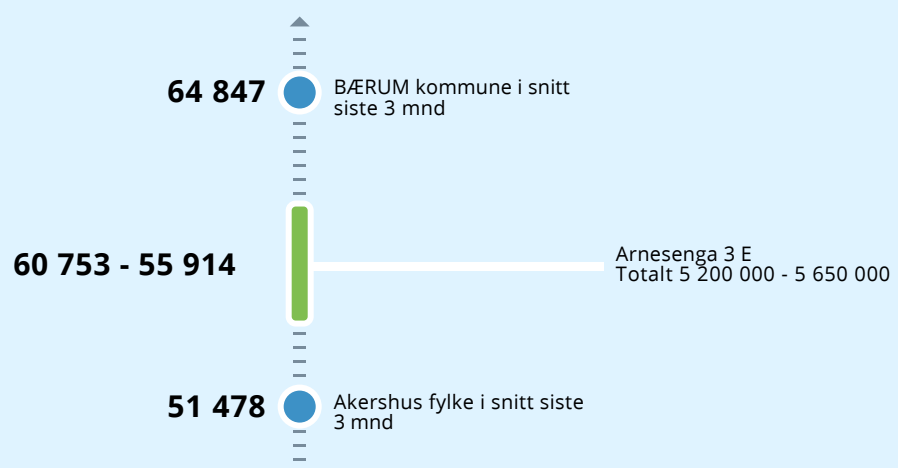
Rekkehus til salgs i BÆRUM kommune nå



Rekkehus solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd



Analyse m²-priser



Arnesenga 3E

Nabolaget Horni - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Arnesenga	3 min	🚶
Linje 203, 215A, 240, 240N	0.3 km	
Kolsås	7 min	🚶
Linje 3	4 km	
Slependen stasjon	10 min	🚶
Linje L1	5.6 km	
Oslo S	24 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	20.4 km	
Oslo Gardermoen	57 min	🚶

Skoler

Skui skole (1-7 kl.)	23 min	🚶
335 elever, 15 klasser	1.7 km	
Rykkinn skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
472 elever, 24 klasser	2.9 km	
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	22 min	🚶
320 elever, 24 klasser	1.7 km	
Rud videregående skole	7 min	🚶
950 elever, 66 klasser	4 km	
Dønski videregående skole	7 min	🚶
550 elever, 29 klasser	3.9 km	

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

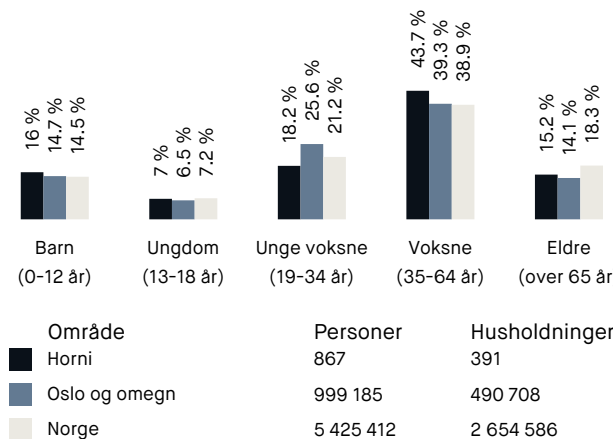
Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
170 barn	0.6 km	
Ståvi barnehage Avd Skui (1-5 år)	18 min	🚶
32 barn	1.4 km	
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1-5 år)	24 min	🚶
30 barn	1.8 km	

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga	22 min	🚶
PostNord	1.6 km	
Meny Vøyenenga	23 min	🚶
PostNord	1.7 km	

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

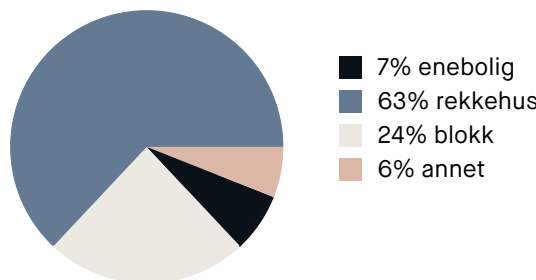
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

🚶 Vøyenenga	24 min 🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.8 km
🚶 Jutul idrettsanlegg	24 min 🚶
Fotball	1.8 km
🚶 Nonstop Fitness	22 min 🚶
🚶 FitnessRoom Rykkinn	6 min 🚶

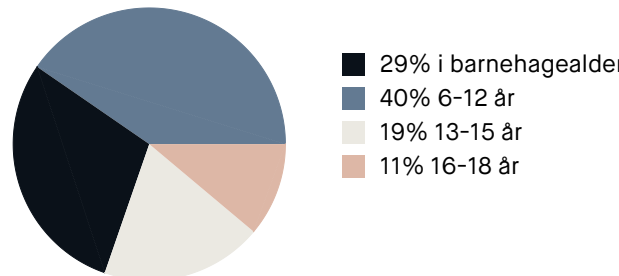
Boligmasse



Varer/Tjenester

📍 Vøyenenga senter	22 min 🚶
📍 Apotek 1 Vøyenenga	21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



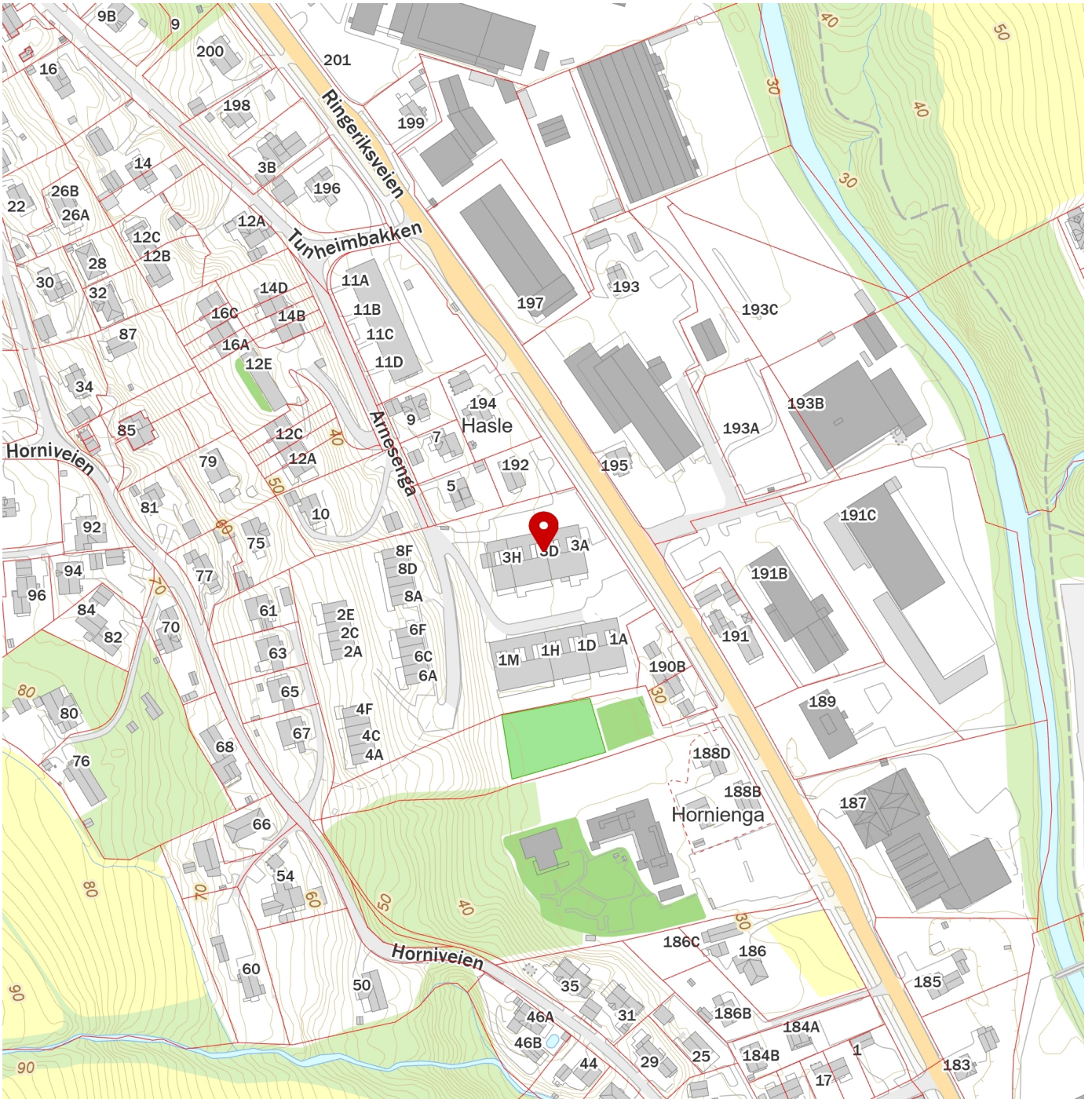
0%

47%

- Horni
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/Elias Maximus Marøy

Sandvika, 02.05.24
Vår ref: 16/11

**AD.SALG AV LEILIGHET I ARNESENGA 3 E, 1340 SKUI.
ARNESENGA BORETTSLAG A/L ORG NR 955 084 802, ANDEL NR. 25
TILHØRENDE: Mette Ditlevsen**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	4 693,-
Felleskostnader	kr	3 645,-
Avdrag lån	kr	665,-
Renter og omkostninger	kr	383,-

***Felleskostnader øker til 4 875,- f.o.m 01.07.24**

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	4 430,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	76 504,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	78 432,-
Lagets fellesgjeld ajourført	kr	4 201 204,-
Lagets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	3 588 642,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660149233, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.05.2024: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 02.05.2024: 1 140 061
Andel av saldo: 24 922
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.06.2029)

Lånenummer: 96660149225, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 02.05.2024: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 122
Saldo per 02.05.2024: 2 359 692
Andel av saldo: 51 583
Første termin/første avdrag: 31.05.2022 (siste termin 30.06.2034)

Forsikring: Protector Forsikring ASA, Hovedpolise 1428517

Festeavtale: Nei

Parkering: Noen leiligheter disponerer garasjeplass, andre leiligheter disponerer utvendig parkeringsplass. Vennligst ta kontakt med styrets leder Kristin Skagen; epost: kristin_skagen79@hotmail.com

Sikringsfond: Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1.prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Borettslagsloven §5-20

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no. Er andelen registret med to eiere, må eventuell restanse på medlemskontingent for medeieren trekkes i oppgjøret.

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

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.»

For opplysninger vedrørende pant, vennligst ta kontakt med Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysningen borettslag, 5788 Kinsarvik.

GEBYRER TIL BOLIGBYGGELAGET

Type:	Beløp:
Parallell utlysning (5R):	kr 7 975,- (betales ikke hvis bruk av forkjøpsrett)
Eierskiftegebyr (4R)	kr 6 385,-
Megleropplysninger	kr 4 400,-
Bruk av forkjøpsrett (5R):	kr 7 975,-

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier. I januar hvert år blir fellesutgiftene økt med kr 500,- pr medeier.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol

Arnesenga Borettslag A/L



ABBL



Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andels / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling 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 Ordinær generalforsamling i Arnesenga Borettslag A/L

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Andelseiere har rett til å delta i Ordinær generalforsamling 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.

Arnesenga Borettslag A/L

Til andelseiere og andre med møterett

Ordinær generalforsamling i Arnesenga Borettslag A/L

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Arnesenga Borettslag A/L

Tid: onsdag 20.03.2024 kl. 18:30

Sted: Skui Grendehus

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Jostein Hårdnes velges som møteleder

Styrets innstilling: Styreleder Jostein Hårdnes velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forretningsfører Christer Strandskog velges til protokollfører

Styrets innstilling: Forretningsfører Christer Strandskog velges til protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Tas til orientering

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

Forslag til vedtak: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 96.000 til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jostein Hårdnes
Styremedlem, Chimaobi Ahamba
Styremedlem, Wenche Marie Valdal
Styremedlem, Lene Rygh
Styremedlem, Kristin Skagen
Varamedlem, Mikkel Grude Myhre
Varamedlem, Liv Solstad

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Kristin Skagen velges om ny styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Lene Rygh går ut av styret og erstattes av Otto Otterstad
Jostein Hårdnes fortsetter som vanlig styremedlem

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Stine Berentzen velges som varamedlem

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Kristin Skagen velges som vår representant - med Jostein Hårdnes som varamedlem.

Med vennlig hilsen
Arnesenga Borettslag A/L
Styret

Arnesenga Borettslag A/L

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Jostein Hårdnes, Arnesenga 3 I
Styremedlem, Chimaobi Ahamba, Arnesenga 2 E
Styremedlem, Wenche Marie Valdal, Toppenhaugberget 67
Styremedlem, Lene Rygh, Arnesenga 4 D
Styremedlem, Kristin Skagen, Arnesenga 6 B
Varamedlem, Mikkel Grude Myhre, Durudveien 22 D
Varamedlem, Liv Solstad, Glitterrudveien 65

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 48 andeler. Selskapets navn er Arnesenga Borettslag A/L med org.nr.: 955084802 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428517

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.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Arnesenga Borettslag A/L bruker ABBLs HMS system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 75.317.

Årets resultat er lavere enn forventet, dette skyldes i hovedsak høyere kostnader til vedlikehold og økning i rentekostnader. Høyere vedlikeholdskostnader skyldes i hovedsak skade i en bolig, samt termofotografering av sikringsskap og korrigerering av de avvik som fremkom etter denne kontrollen.

Likviditeten til borettslaget er svært lav, disponible midler er på ett svært lavt nivå. Disponible midler bør økes til ca. kr. 800 000.

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.

Styrets arbeid

Det er gjennomført 8 styremøter i året som har gått, og 60 saker er behandlet. Det vært stor aktivitet i forbindelse med de gjennomførte vedlikeholdsoppdragene, og de skadene som er behandlet siste året.

4 leiligheter har skiftet andelseier det siste året.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2023

Følgende vedlikehold og reparasjoner er gjennomført i år:

1. Termofotografering og kontroll av sikringsskap i alle leiligheter og felles samt utbedring av avvik som fremkom
2. Reparasjon av lekkasje på felles vannledning i rekke 8 - ikke dekket av forsikringen
3. Nye containerene for papp og papir samt ordne plassering på sнопlassen og ved rekke 3 samt utbedre plass for søppelhåndtering ved rekke 3

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

Den økonomiske situasjonen tilsier kun strengt nødvendig vedlikehold, og kun ferdigstille påbegynte oppgaver (asfaltering av avfallsplass ved rekke 3) i 2024.

Kommende 5-års periode

Alle aktiviteter fra vedlikeholdsplanen for 2020 - 2025 er utført med unntak av rehabilitering av områder med asfalt. De nærmeste 2-3 årene må vi bygge opp ny egenkapital for å kunne gjennomføre større vedlikeholdsoppdrag.

Det mest aktuelle oppdraget de nærmeste årene er opplegg for lading av el-bil for de beboerne som har parkering langs veien og i carporten under rekke 8 samt et par gjesteparkeringer. Vi har via vårt elektrofirma søkt Elvia (vår nettleverandør) om strøm til dette tiltaket, men har ennå ikke fått svar. Deretter må vi kontakte 2-3 aktuelle leverandører som kan gi oss tilbud på et slikt opplegg.

Styret i Arnesenga Borettslag A/L

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Arnesenga Borettslag A/L, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 316 288	1 927 728	2 314 700	2 575 900
Annen driftsinntekt	2	9 800	8 740	6 000	6 000
Sum driftsinntekter		2 326 088	1 936 468	2 320 700	2 581 900
Utgifter					
Lønnskostnad	3	125 020	111 644	121 900	121 200
Annen driftskostnad	4	1 593 749	1 422 730	1 615 000	1 764 000
Vedlikehold, innkjøp	5	347 127	218 243	100 000	150 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	0	2 875 117	0	0
Sum driftskostnader		2 065 895	4 627 734	1 836 900	2 035 200
Driftsresultat før finansposter		260 193	-2 691 266	483 800	546 700
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	2 954	3 954	1 000	1 000
Finanskostnad	8	187 830	96 522	121 000	210 000
Sum finansposter		-184 876	-92 568	-120 000	-209 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	75 317	-2 783 834	363 800	337 700

Balance Arnesenga Borettslag A/L, 2023

	Note	Balance 2023-12	Balance 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	3 271 327	3 271 327
Sum varige driftsmidler		3 271 327	3 271 327
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 271 327	3 271 327
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		21 267	6 865
Andre fordringer	10	72 693	68 744
Sum fordringer		93 960	75 610
Bankinnskudd, kasse o.l	11	331 392	498 391
Sum omløpsmidler		425 352	574 001
Sum eiendeler		3 696 679	3 845 327

Balanse Arnesenga Borettslag A/L, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-1 181 451	-1 256 768
Sum egenkapital		-1 176 651	-1 251 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 16	3 588 643	3 948 214
Øvrig langsiktig gjeld	14	1 064 600	1 064 600
Sum langsiktig gjeld		4 653 243	5 012 814
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		186 051	59 432
Påløpt ferielønn		947	0
Forskudd felleskostnader		30 946	23 079
Annen kortsiktig gjeld	15	2 144	1 970
Sum kortsiktig gjeld		220 087	84 482
Sum gjeld		4 873 330	5 097 295
Sum egenkapital og gjeld		3 696 679	3 845 327

Arnesenga Borettslag A/L

Sted: _____, dato: _____

Jostein Hårdnes
Styreleder

Wenche Marie Valdal
Styremedlem

Chimaobi Ahamba
Styremedlem

Kristin Skagen
Styremedlem

Lene Rygh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

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.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

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 forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

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.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 804 536	1 664 544	1 802 700	2 000 900
Avdrag ordinære lån	393 120	222 000	393 000	365 000
Renter ordinære lån	118 632	41 184	119 000	210 000
Sum	2 316 288	1 927 728	2 314 700	2 575 900

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaskeriinntekter	9 800	8 740	6 000	6 000
Sum	9 800	8 740	6 000	6 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	6 623	0	0	0
Feriepenger	947	0	0	0
Lønn	0	5 700	2 400	2 400
Div lønn ikke feriepenge	0	186	0	0
Påløpte feriepenge	0	735	0	0
Styrehonorar	96 000	90 000	96 000	102 000
Andre honorarer	6 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	15 316	13 520	13 500	14 800
Arbeidsgiveravgift feriepenge	134	104	0	0
Bilgodtgjørelse	0	1 400	10 000	2 000
Sum	125 020	111 644	121 900	121 200

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	151 432	150 789	190 000	150 000
Veilys	1 462	1 404	2 000	2 000
Vann- og avløpsavgift	321 016	268 507	323 000	385 500
Feieavgift	10 111	9 499	15 000	15 000
Renovasjon	190 806	181 779	188 000	191 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	277 997	251 557	265 000	302 000
Forsikring	338 604	269 302	340 000	374 000
Forvaltning og revisjon	117 216	113 734	118 000	120 000
Innbetalingservice	1 776	1 776	2 000	2 000
Teknisk rådgivning	0	750	0	0
Kontingent ABBL	24 000	24 000	24 000	24 000
Serviceavtale skadedyr	11 162	0	0	0
Kontingent Vellet	5 760	2 400	5 000	6 000
HMS	9 800	9 800	10 000	10 000
Grøntanlegg	54 879	51 425	52 000	91 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	68 500	54 375	50 000	60 000
Drift, reparasjon maskiner	0	2 956	6 000	6 000
Utgifter v/styret	556	250	2 000	2 000
Kurs/seminarer	0	17 400	0	0
Rekvisita, porto, mm	1 999	1 387	1 500	2 000
Datautgifter o.l	55	571	1 000	1 000
Telefonutgifter	0	0	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	0	2 053	10 000	10 000
Leie av lokale	1 430	1 390	1 500	1 500
Gebyr	2 397	3 072	5 000	5 000
Blomster/gaver	2 790	2 555	3 000	3 000
Sum	1 593 749	1 422 730	1 615 000	1 764 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snekkerarbeid, materialer	0	11 219	0	0
Materialer, redskap, verktøy	945	3 299	0	0
Maling, beis, olje	135	179	0	0
Vinduer, glassarbeider	5 625	4 688	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	0	2 603	0	0
Dører/inngangspartier	0	199	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	16 233	26 283	0	0
VedlikeholdVVS	24 681	0	0	0
Elektriker, materialer	10 070	64 016	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 662	479	0	0
Vedlikehold elektro	40 000	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	31 475	17 931	0	0
Asfalt	0	10 000	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	23 925	0	0	0
Vaskeri	6 220	0	0	0
Renovasjonsanlegg	0	76 875	0	0
Egenandel skade	0	-10 000	0	0
Skade dekket av borettslaget	117 206	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	10 473	0	0
Teknisk bistand	68 950	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	150 000
Sum	347 127	218 243	100 000	150 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Maling, beis , olje	0	2 518 071	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	245 485	0	0
Teknisk bistand	0	111 562	0	0
Sum	0	2 875 117	0	0

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	701	235	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 000
Renter plasseringskonto	2 253	3 719	0	0
Sum	2 954	3 954	1 000	1 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	187 830	96 522	121 000	210 000
Sum	187 830	96 522	121 000	210 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bygninger	3 104 423	3 104 423
Tomter	166 904	166 904
Sum	3 271 327	3 271 327

Byggeår er 1966

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	72 643	66 249
Fordring eiere	0	2 495
Sum	72 693	68 744

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	177 998	194 595
Sparekonto Boligbanken	152 253	303 796
Skattetrekkkonto	1 140	0
Sum	331 392	498 391

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-1 256 768	1 527 066
Fra årets resultat	75 317	-2 783 834
Sum andre fond/udekket tap	-1 181 451	-1 256 768
Sum egenkapital	-1 176 651	-1 251 968

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

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	2 401 755	2 574 531
Pantelån	1 186 888	1 373 683
Sum	3 588 643	3 948 214

Det er stilt følgende pant: 2.000.000,- med pant i borettslagets gnr/bnr.

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	1 064 600	1 064 600
Sum	1 064 600	1 064 600

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Skattetrekk	1 140	0
Arbeidsgiveravgift	691	82
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	104
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	0
Påløpte feriepenger	0	735
Påløpte renter	130	0
Forskudd/overdekn medlemskrav	0	1 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	2 144	1 970

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Formål:	Maleprosjekt	Dører og vinduer
Lånenummer:	96660149225	96660149233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	30.06.2034	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	1 501 204
Lånesaldo 01.01:	2 574 531	1 373 683
Avdrag i perioden:	172 776	186 795
Lånesaldo 31.12:	2 401 755	1 186 888
Saldo 5 år frem i tid:	1 444 848	124 813

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660149225	24	52 503	1 260 072
	24	47 571	1 141 704
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660149233	24	25 945	622 680
	24	23 508	564 192

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	489 519	874 546
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	75 317	-2 783 834
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-359 571	-1 801 847

Note 17 - Disponible midler

Opptak lån	0	4 201 204
Årets endring disponible midler	-284 255	-384 477
Disponible midler UB	205 265	489 519

Resultat og balanse med noter for Arnesenga Borettslag A/L.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Arnesenga Borettslag A/L

Styreleder	Jostein Hårdnes (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Chimaobi Ahamba (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Lene Rygh (sign.)	15.02.2024
Styremedlem	Wenche Marie Valdal (sign.)	16.02.2024
Styremedlem	Kristin Skagen (sign.)	15.02.2024

Til generalforsamlingen i Arnesenga Borettslag A/L

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Arnesenga Borettslag A/Ls 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 80.232.xxx.xxx

2024-02-16 19:51:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7TZ0J-3B85N-CCSQH-OXHHWN-S3AHX-MBW70

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 ordinær generalforsamling i Arnesenga Borettslag A/L onsdag 20.03.2024 kl. 18:30 - Skui Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jostein Hårdnes.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 13 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 3 fullmakter, totalt stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Arild Forsberg

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:

Ansvarsfrihet for styret, ble godkjent.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Vedtak:

Styret får kr 96.000 til intern fordeling.

6. Budsjettforslag for 2024

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Kristin Skagen velges for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Otto Otterstad velges for 2 år.
Jostein Hårdnes velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Stine Berentzen velges for 1 år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Kristin Skagen velges som vår representant - med Jostein Hårdnes som varamedlem.

Protokoll for Arnesenga Borettslag A/L

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Jostein Hårdnes (sign.)
Arild Forsberg (sign.)

21.03.2024

21.03.2024

ARNESENGA BORETTSLAG AL

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4.mai 1994. Oppdatert 19. april 2017 og 6. april 2022.

Innledning;

Husorden har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget. Foruten plikter og ordensregler vil vi med «Husorden» sikre beboere trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at «Husordensreglene» blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Meldinger og rundskriv skal gjelde som tillegg til disse husordensregler i det året det er sendt ut, senere innarbeides dette i husordensreglene. Gjentatte brudd på husordensreglene vil kunne påtales av styret, og ved særlig alvorlige forhold og gjentagelser kunne medføre fratredelse.

Forsikringer;

Dersom man er usikker på hvordan en skade skal behandles kontaktes Asker og Bærum Boligbyggerlag A/L for konsultasjon på mail adresse; skade@abbl.no.

Bruk av leiligheten;

Leiligheten må ikke benyttes slik at den er til sjenanse for andre. Andelseierne er selv ansvarlige for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Elektriske ledninger og apparater må ettersees og vedlikeholdes slik at det ikke forårsaker brann.

Utvendige skiller mellom leilighetene;

1. Espaliene mellom husene er like og skal beholdes.
2. Lengden på treplattung utenfor espaliene er iflg generalforsamling fastsatt til 1 meter. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft. I tillegg til dette kan det plantes hekk med høyde inntil 1,5 meter. Eventuelt tregjerde med høyde 0,7 meter. Hekk eller gjerde skal ikke gå lenger ut enn at det er mulig å komme frem med trillebår.

Espaliene;

Espaliene skal i hovedsak være hvite, men hvis noen har ønske om å male de i husfargen må det være enighet i hele rekka.

Fellesarealer;

Styret i borettslaget er ansvarlig for å organisere større dugnadsarbeider på fellesarealene ved behov. Forøvrig er det andelseiers ansvar å holde orden rundt egen bolig og i carporten.

Generelle bestemmelser:**Vaskeriet;**

Fellesvaskeriet benyttes av andelseiere etter oppsatte vaskelister. Vaskeriet er åpent hverdager, søndager og helligdager til kl 21.00, men begrenset til mellom kl 13.00 og 21.00 på søndager og helligdager. Etter bruk skal vaskeriet gjøres rent. Vaskemaskin og skyllekar skal tørkes. Alle som benytter vaskeriet skal sette seg på liste.

Tøytørring;

Tørkeplassene må ikke benyttes på søndager og helligdager, 1., og 17.mai. Tøy må heller ikke henges ut eller bankes ute etter kl 17, før søndager og helligdager og til neste virkedag. Fastmonterte snorer og tørkestativ er ikke tillatt i inngangspartier og carporter.

Tilfluktsrom/kjeller;

Alle gjenstander som oppbevares her skal merkes med navn og husnummer. Bare andelseiere i Arnesenga kan bruke tilfluktsrommet til lagringsplass, og beboere som flytter må ta med sine saker når de flytter.

All oppbevaring skjer på eget ansvar.

Sykler skal ikke oppbevares i tilfluktsrommet om sommeren. De skal være fjernet innen 15.mai.

Sommerhjul lagres i perioden 15.oktober til 1.mai. Vinterhjul lagres i perioden 15.april til 1.november. Løse dekk og felger skal ikke lagres i tilfluktsrommet.

Styret har fullmakt til å fjerne alle ting som bryter med disse regler for eiers regning.

Parkering;

Parkeringsplassene er beregnet for parkering av privatbiler. De skal ikke benyttes som opplagsplass for campingvogner, båter, hengere og avskiltede biler, med unntak av båter, hengere og campingvogner som er i jevnlig bruk.

På sommerstid kan utstyr som er i jevnlig bruk parkeres på plassene mot Ringeriksveien. På vinterstid kan ikke parkering tillates her på grunn av snøbrøyting.

Styret kan etter skriftlig pålegg forlange at hensatte ting blir fjernet innen 3 dager. Hvis dette ikke etterkommes, kan styret få det fjernet for eiers regning og risiko. Styret har den Utøvende myndighet på dette området.

Varehenger;

Denne skal kun benyttes til hageavfall, gress og kvist. Plastposer kastes i søppelposer foran i hengeren.

Hengeren skal ikke lånes ut til privat bruk.

Husdyrhold;

Husdyr er tillatt. Eiere forplikter seg til å sørge for at husdyrholdet ikke på noen måte er til sjenanse for andre andelseiere.

Hunden skal føres i bånd til et velegnet sted for frilufting. Lufting bør ikke foregå på steder som tørkeplasser, lekeplasser og sandkasser.

Hunden skal ikke være alene i leiligheten hvis den ikke er trent opp til det. Alle ekskrementer skal plukkes opp.

Reglene gjelder også for kattehold så langt det er praktisk mulig.

Styret kan forlange husdyret fjernet hvis reglene ovenfor ikke blir fulgt.

Det er generelt forbud mot mating av dyr på borettslagets område. Mating av fugler kan foregå i lukkede dispensere.

Varmepumpe;

Alle leiligheter kan installere varmpumpe etter følgende retningslinjer:

Formålet med retningslinjene er at installasjon av varmpumpe i borettslaget skal medføre minimal sjenanse for naboer i og utenfor borettslaget, samt sørge for at kvalitet og sikkerhet blir ivaretatt.

Installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjon kan iverksettes.

Andelseiere skal sørge for at følgende krav oppfylles:

1. Montering, installasjon, reparasjon og demontering av varmepumpe skal utføres av sertifisert installatør med gyldig F-gass sertifikat. Dette må kunne dokumenteres.
2. Varmepumpens utedel skal monteres på terrassesiden. For endeleiligheter skal utedelen monteres på endeveggen.
3. Varmepumpe skal være tilpasset norske forhold og ikke medføre sjenanse for naboer med hensyn til støy eller vibrasjon.
 - Grenseverdier for støy hos naboer gitt i Byggteknisk Forskrift skal ikke overskrides. Varmepumpens utedel skal ikke ha høyere maksimum lydnivå enn 50 dB.
 - Varmepumpe skal monteres med vibrasjonsdemping
4. Kondensvann fra varmepumpe skal ledes bort på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning eller lignende. Kondensvann fra innedel skal ledes ut av leilighet.
5. Varmepumpe skal ha regelmessig ettersyn og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.
6. Ved demontering av varmepumpe og medfølgende utstyr skal hull i vegger tettes og andre spor fra installasjonen fjernes.
7. Andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med installasjon, drift, vedlikehold og fjerning av varmepumpe. Dette inkluderer demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing av fasader.

Andelseier er også ansvarlig for alle skader på fellesareal og boliger som følge av installasjon og bruk av varmepumpen.

8. Søknad til styret skal inneholde følgende informasjon:

- Varmepumpens plassering ute
- Varmepumpens produsent og modell på inne- og utedel
- Varmepumpens angitte maksimum utvendige støynivå (dB)
- Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon

Ansvar for å følge retningslinjene påhviler den til enhver tid gjeldende andelseier. Ved brudd på retningslinjene kan styret i kreve utbedring eller fjerning av installasjonen for andelseiers regning.

Styret kan gi dispensasjon fra gjeldende regler når forholdene tilsier det.

VEDTEKTER

FOR

A/L ARNESENGA BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.09.1965,
med endringer av 19.04.67, 16.03.78, 03.03.82, 12.05.92, 02.06.93, 04.05.94, 23.04.18 og 25.05.21

Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39, den 17.01.06.
Sist vedtatt på ordinær generalforsamling 06.04.22.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Arnesenga Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseierne disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Elektronisk kommunikasjon: Styret kan kommunisere med alle andelseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonene skje pr post.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ingen kan eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og

ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap og andelseieren har ansvar for vedlikehold/utskiftning av vinduer som er satt inn av andelseier.

Andelseier er ansvarlig for alle kostnader forbundet med installasjon, drift, vedlikehold og fjerning av varmepumpe, og ansvarlig for alle skader på fellesareal/fasade og boliger som følge av installasjon og bruk av varmepumpen.

Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andeleieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er borettslaget kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller boligen, sette opp skillevegger og lignende eller flislegge balkong, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget – og dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Oppfordring om å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal publiseres på ABBL's hjemmesider, samt for andelseierne i borettslaget også ved oppslag ved postkassestativet og som epost/sms. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
 - Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
 - Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
 - Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår
- Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberetigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 4 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valg av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
- 3 salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan treffes av styret.

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal sende forhåndsvarsel til alle andelseierne pr epost eller skriftlig til de andelseierne som ikke har registrert epostadresse/reservert seg mot e-postmeldinger i portalen om dato for generalforsamlingen, og med siste frist for levering av saker som andelseierne ønsker å ta opp. Innkalling til generalforsamling skjer på samme måte som nevnt over, og med en frist på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten sendes en epost til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

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

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

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

PROSEDYRE I SKADESAKER

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

Hvis skade inntreffer:

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

Satser gjelder fra og med 01.01.2024

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

Rettsgebyr fra og med 2024 er kr 1 277,00

Eiendomskart for eiendom 3201 - 64/82//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	15 616,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643004,12	Øst	581944,23
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6643004,54	581796	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,99	
2	6643021,7	581844,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,98	
3	6643023,4	581848,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
4	6643024,82	581852,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,06	
5	6643036,53	581883,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,49	
6	6643047,73	581914,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,07	
7	6643049,02	581917,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,68	
8	6642994,29	581960,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,90	
9	6642985,1	581947,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,93	
10	6642979,36	581950,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,28	
11	6642967,49	581955,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,04	
12	6642960,8	581955,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,69	
13	6642955,83	581955,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,97	
14	6642943,69	581914,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,81	
15	6642937,03	581892,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,42	
16	6642923,46	581866,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,39	
17	6642893,95	581813,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,29	
18	6642912,5	581812,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,85	33,70
19	6642922,97	581808,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,18	
20	6642934,29	581804,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,09	
21	6642945,01	581800,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,45	
22	6642953,07	581797,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60	
23	6642961,67	581793,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
24	6642967,19	581792,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,73	
25	6642972,66	581790,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,67	
26	6642997,29	581784,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,58	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arnesenga 1A, 1340 SKUI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	89 036,76 kr
Feiing	4 354,00 kr
Renovasjon	97 099,30 kr
Vann	72 056,52 kr
Sum	262 546,58 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	48 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	187 414,20 kr	0,00 kr
Vann etter areal	4382 m2	39,38 kr	1/1	0 %	172 541,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	4382 m2	48,75 kr	1/1	0 %	213 622,50 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	31 stk	105,00 kr	1/1	0 %	3 255,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	32 stk	171,00 kr	1/1	0 %	5 472,00 kr	0,00 kr
				Sum	582 304,95 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

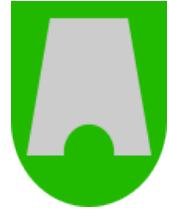
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	64	Bnr:	82	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Arnesenga 1A, 1340 SKUI						

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					
65/15	Rekkehus	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

18/11 1968.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Arnesenga 3, Sandvika.

15-65.

64

24

1

12/11 1968.

Kybygg.

nekkehus.

A/L Arnesenga Borettslag.

A/S Selvangbygg.

John Mellander Larsen.

Tustein Olsen
ef.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 64/82		
Utskriftsdato	30.04.2024	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK



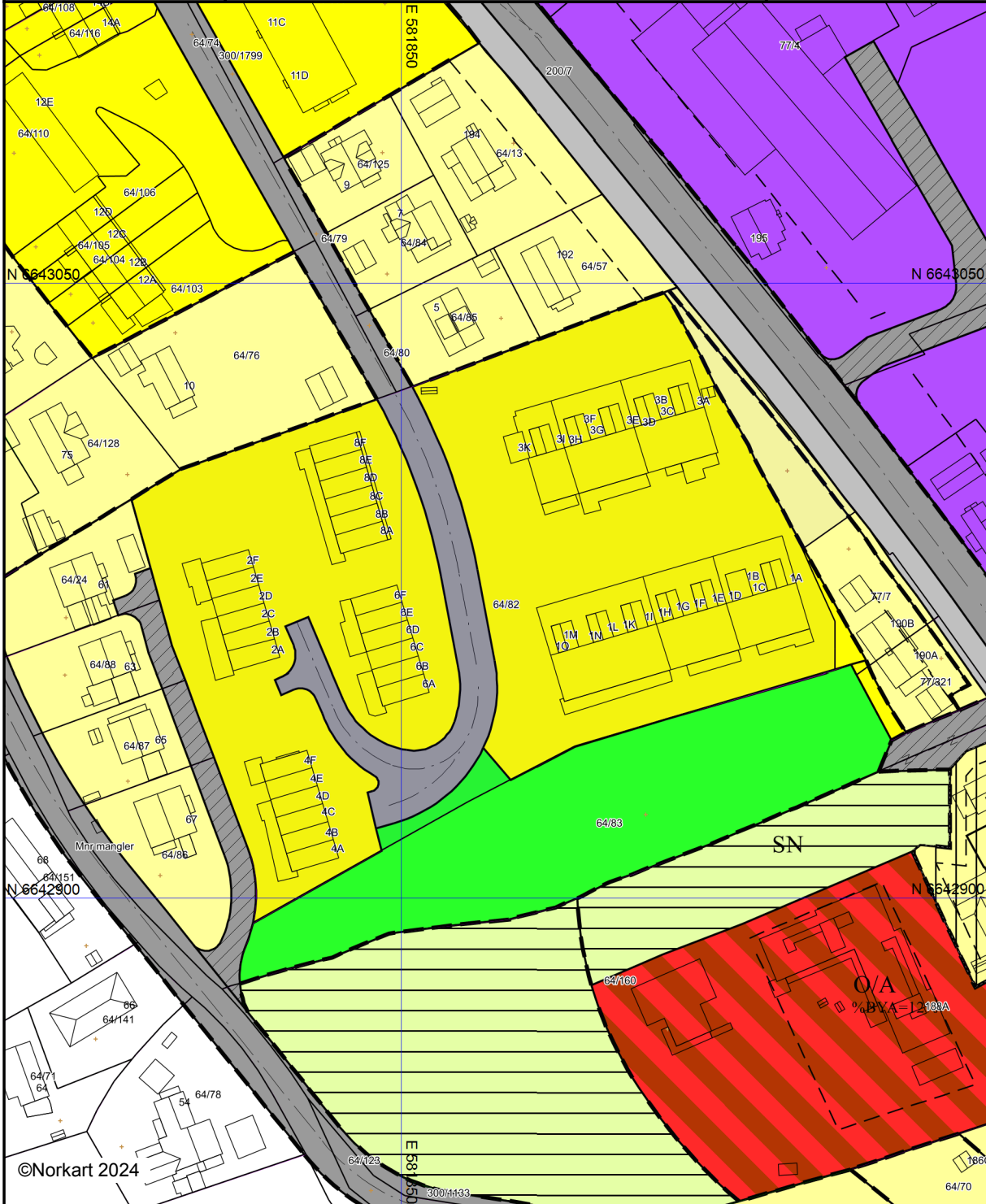
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 64/82
Adresse: Arnesenga 1A
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32







©Norkart 2024

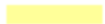

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

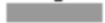

Matrikkelkart

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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for industri/lager



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjørveg
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for idrett og sport


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)
-  Bevaring av bygninger


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel








Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Offentlig/Almennyttig

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnyttning



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arnesenga 1A, 1340 SKUI								

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
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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 15 439 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 176 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200901 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=200901)
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKSVASSDRAGET
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/10409/200901.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Arealbruk Veg,Nåværende Områdenavn V2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979021)
Navn	RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf
Delarealer	Delareal 532 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B5

Id	1962141 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1962141)
Navn	ARNESENGA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8754/1962141.pdf
Delarealer	Delareal 13 318 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 176 m ² Formål Anlegg for idrett og sport
	Delareal 1 464 m ² Formål Kjørevei

Id	1997005 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1997005)
Navn	E16 RINGERIKSVEIEN FRA TANUMVEIEN TIL BÆRUM MEIERI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.04.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9111/1997005.pdf

Delarealer **Delareal** 1 m²
Formål Gang-/sykkelvei
Feltnavn G/S

Delareal 125 m²
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B3

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979021

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.08.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGERIKSVEIEN, HORNIVEIEN OG BRENNEVEIEN

§ 1

Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum.

Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3

Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan og utendørsplan for hele eller deler av tomt eller felt i henhold til vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Med bebyggelsesplan for felt B1+B2 skal følge detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyskjermer samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i boligområdet ikke bør overstige 55 dbA. Tiltaket skal utføres i forbindelse med utbyggingen av boligområdet.

§ 4

I industriområdene er det ikke tillatt plassering av forurensende, brann- og eksplosjonsfarlige virksomheter.

Arealet mellom tomtegrense og byggegrense mot elven skal behandles parkmessig.

Bygningsrådet kan kreve innhegning som avskjerming mot friområde. Innhegningens høyde og utforming kan bestemmes av rådet.

§ 5

Kjørbar atkomst til felt I 2 skal anlegges fra eksisterende Ringeriksvei, via felt I 3. Som forbindelse mellom I 2 og I 3 kan bygningsrådet tillate oppført bro på offentlig friområde.

§ 6

Biloppstillingsplasser skal anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm som bygningsrådet bestemmer.

Garasjer for felt B4 skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg.

§ 7

Fotgjengerunderganger vest for område B2 og ny Ringeriksvei's kryssing av Isielva skal bygges samtidig med veien. Der veien berører elva, ved planens nordligste punkt, skal veien utføres som bro-anlegg.

§ 8

Før opparbeidelse av trafikkområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjermer m.v., samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i tilstøtende områder ikke bør overstige 55 dbA.

Bygningsrådet kan lempe på kravet der veien støter til områder som skal nyttes til industri e.l. Tiltakene skal utføres som en del av veianlegget.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1962141

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 17.11.1964 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ARNESENGA MED OMGIVELSER

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.
3.
Bebyggelsens art og høyde fremgår av planen. Gesimshøyden for hus i 3 etasjer skal ikke overstige 9 meter, for hus i 2 etasjer 6,5 meter.
4.
Det skal opparbeides nødvendige antall biloppstillingsplasser på egen grunn i samsvar med reguleringsplanen.
5.
Eventuelt gjerde langs vei og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt gjerde. Det er ikke tillatt å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.
6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.
7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.
8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1997005

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 28.04.99 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG-/SYKKELVEI LANGS E16 RINGERIKSVEIEN, FRA TANUMVEIEN TIL BÆRUM MEIERI

§1

Intensjoner

Hensikten med reguleringen er å bedre trafikksikkerheten ved å etablere gang-/sykkelvei samt å avkjørselssanere.

§2

Midlertidig reguleringbestemmelse om rekkefølge.

Midlertidig trafikkområde (rigg - anleggsområde m.v.) kan benyttes til anleggsområde med brakkerigg så lenge veianlegget pågår.

Midlertidig trafikkområde K/I 2 (på 63/105, 63/107) skal fungere som riggområde med tilhørende aktiviteter. Arealet tillates som riggområde kun for parsellen av E16 Ringeriksveien mellom Tanumveien og Bærum Meieri med tilhørende anlegg.

Midlertidig trafikkområde (rigg- anleggsområde m.v.) foreslås for feltene FA1, FA3, FA4, B1, del av B2, B3, B4,B5 og B6 samt L, KI1 og KI2.

Etter anleggsperioden skal arealene tilbakeføres og istandsettes til sin opprinnelige tilstand etter avtale med grunneier.

Den midlertidige bruken av arealene opphører formelt etter at tiltakshaver har underrettet Bærum kommune om ferdigstillelse av anlegget og senest ett år etter at gang- og sykkelveien er tatt i bruk og senest 10 år etter reguleringsvedtaksdato. Arealet kan da frigis til den forutsatte bruk og reguleringsplan vist i bilag 44 trår i kraft for det tidligere anleggsområdet.

Utbyggingspotensialet i eiendommene som berøres av feltene B1, del av B2, B3, B4,B5 og B6 skal ikke reduseres til tross for midlertidig regulering som trafikkområde.

§3

Estetikk

Tiltakene skal utføres på en slik måte at de best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og tar estetiske hensyn.

Tiltakshaver skal utarbeide en estetisk plan som også viser beplantning for hele veianlegget. Planen skal godkjennes av planmyndighetene sammen med byggemelding for murer og støyskjermingstiltak.

Alle konstruksjoner skal gis en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetssyn i seg selv og omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning.

§4

Byggeområder

a)

Felt B2 reguleres til boligområde for frittliggende småhusbebyggelse. Tillat bebygd areal skal være maks 20% av netto tomt inklusive garasje. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på 300 kvm per boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 kvm. Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Tomt for enebolig skal ikke være mindre enn 700 kvm.

Felt B5 omreguleres fra felles atkomst til bolig.

b)

Feltene I1, I2 og I3 reguleres til industri og tilføyes tilstøtende industriområde.

c)

Et areale mellom Ståviveien og Møbelsenteret reguleres til kontor/industri (K/I 1).

Felt K/I2 reguleres til kontor/industri. Grad av utnytting skal ikke overskride T -

BRA=4000kvm. Mønehøyden skal begrenses til cote 34. Byggegrense er vist på kart bilag 36.

§ 5

Trafikkområder

Avkjørsler skal stenges som vist i planen.

Det er ikke tillatt å etablere flere separate avkjørsler fra Ringeriksveien enn forutsatt i planen.

For eiendommene gnr. 64/5, 64/13, 6419, 64/51, 64/63, 65/10, 65/26 og 77/7 tillates

kjøreatkomst via Ringeriksveien over offentlig gang-/sykkelvei.

Før veianlegget igangsettes skal det foreligge støyvurdering med forslag til skjermingstiltak.

Skjermingstiltakene skal byggemeldes.

Veianlegget skal i prinsippet utføres som vist i illustrasjonsplan bilag 38.

Ved større avvik skal det sendes inn byggemelding.

Ved detaljplanlegging og gjennomføring av anlegget skal det tas særlig hensyn til drenering og bevaring/vekstmuligheter for eksisterende vegetasjon. Det skal sendes inn byggemelding for tiltakene sammen med byggemeldingen for murer og støytiltak.

§6 Spesialområder

Parkbelte (S) i søndre del av 63/105 reguleres til spesialområde parkbelte mot industriområde slik som sonene forøvrig mellom boligområdene og industri/kontorbebyggelsen.

§ 7

Friområde

Felt F1 reguleres til turvei og tillegges regulert turvei i R 21-79.

§8

Fellesområder

F1 - felles avkjørsel for gnr. 65/10 og 65/26

F2 - " " 64/21 og 64/56, 64/92 og 64/20

F3 - " " 64/95,96,97,98

F4 - " " 63/19, 63/105, 63/106, 63/107, 63/119, 63/215, 63/35, 78/11



BÆRUM KOMMUNE

PlanId 200901

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Bærum kommunestyre i møte 30.01.2013 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKSVASSDRAGET FRA BJØRNEGÅRDSVINGEN TIL BJØRUM, PLANID 200901

§ 1 Hovedformål med planen

Hovedformålet med kommunedelplanen er å ivareta Sandviksvassdraget fra Bjørum til Bjørnegårdsvingen som en viktig grønnstruktur i tettbebyggelsen, samt å sikre det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget i fremtidig arealforvaltning.

§ 2 Generelle bestemmelser til kommunedelplanen (Pbl § 11-9)

§ 2.1 Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan dersom ikke tiltaket er tillatt etter kommunedelplanen. Reguleringsplan skal ta hensyn til kommunedelplanens hovedformål.

§ 2.2 Krav om områderegulering

Innenfor byggeområdene felt N3, N4 og FOB3 skal arealbruken avklares i områderegulering før arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 kan utføres. Områdereguleringen skal spesielt avklare nødvendige sikringstiltak i forhold til 200-års flom. Det kan fremmes områderegulering for deler av feltene dersom det er hensiktsmessig.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

- Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og veinett, helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler, friområder, lekeplasser mv. er tilstrekkelig etablert.
- Før ny bebyggelse kan etableres i områdene N3, N4, N8 og FOB3 skal området flomsikres mot 200 års flom.
- Før utbygging av FOB3 skal en grønnstruktur på 20 meter opparbeides mot Isielva. Tanumbekken sikres med en grønnstruktur på 10 meter.

§ 2.4 Byggegrenser og funksjonskrav

- Bygge – og anleggstiltak utenom angitte byggeområder på plankartet er ikke tillatt innenfor 30 metersonen til vassdraget (Isielva, Sandvikselva og Lomma). Unntak er tiltak som fremmer friluftsliv og biologisk mangfold. Mot mindre bekker og elver settes grensen til 10 meter i byggesonen og 30 meter i LNF- områder.
- Kantsonen langs vassdraget skal ikke fjernes, jfr. Vannressurslovens § 11. Sonen fastsettes til 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

- I plansaker skal det redegjøres for universell utforming.

§ 2.5 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

- Kantvegetasjonen tilknyttet vassdraget skal bevares.
- Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres eller gjennomgår hovedombygging tilrettelegges for fjernvarmeanlegg eller annen form for miljøvennlig energikilde.
- Opparbeiding og vedlikehold av eksisterende turvei er tillatt i områdene avsatt til grønnstruktur. Tilrettelegging skal vurderes opp imot hensynet til det biologiske mangfoldet i og langs vassdraget.
- Det etableres en sammenhengende tursti langs elven opp mot Kjaglidalen.
- Etablering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor naturområdet er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å lukke bekker innenfor planområdet.
- Det er ikke tillatt å dumpe snø i vassdraget og i grønnstrukturen langs elva.
- Det er ikke tillatt å dumpe hageavfall og lignende langs vassdraget.

Retningslinjer:

- *Det bør tilrettelegges for åpning av bekker innenfor planområdet. Gjenåpnede bekker skal dimensjoneres for 200 års flom.*
- *Under bygge – og anleggstiltak skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon og utarbeides rutiner for å unngå partikkelforurensing i vassdraget.*
- *Nye prosjekter langs vassdraget bør se på muligheter til etablering av grønne tak, regnbed og andre innretninger som kan bedre flomsituasjonen.*
- *Strømlinjene som går over kantvegetasjonen langs vassdraget bør legges i bakken slik at vegetasjonen kan overlates til fri utvikling.*

§ 2.6 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, slik som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder skal bevares. Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at bevaringsverdien ikke forringes.

Tiltak som har innvirkning på kulturminner eller kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse. Byggetiltak nær kulturminner skal ikke virke dominerende eller skjæmmende på nærliggende kulturminner eller kulturmiljøer.

Estetiske retningslinjer:

- *Disse retningslinjene er hjemlet i plan - og bygningsloven § 11-9, nr. 7 og gjelder tiltak der det etter saksbehandlingsforskriften kan kreves en estetisk redegjørelse. Slik redegjørelse kreves for tiltak som er eksponert og påvirker landskapet og det ytre miljø.*
- *Alle tiltak som omfattes av retningslinjene skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med hensyn til naturgitte og bebygde omgivelser.*
- *Der tiltaket vil få fjernvirkning eller lokaliseres som landemerke skal dette omtales spesielt i redegjørelsen og vises ved illustrasjoner. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssiluetter slik at den visuelle kontakten med åsene ikke brytes.*

- *Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak. Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.*

§ 2.7 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal ivaretas ved all tilrettelegging i planområdet. Der universell utforming kommer i konflikt med viktige landskaps-, kulturminne-, kulturmiljø eller naturinteresser skal de ulike hensyn avveies og alternative løsninger for ferdsel og tilgjengelighet vurderes.

Bestemmelser til arealformål (Pbl § 11-10)

§ 3 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr.1)

§ 3.1. Næringsvirksomhet

Gjelder områdene N1–N10.

- Område N2 skal være tydelig adskilt fra grønnstrukturen langs elva.
- Områdene N3, N4 og N8 skal være sikret mot 200 års flom før utbygging.
- Områdene N3 og N4 skal ha adkomst fra Ringeriksveien.
- Kontor tilknyttet bedriftene er tillatt.
- Det er ikke tillatt å plassere forurensende, brann – og eksplosjonsfarlige virksomheter i planområdet.
- I område N4 skal Stovibekken åpnes.
- I forbindelse med reguleringsplan skal det utarbeides miljøoppfølgingsprogram hvor blant annet lokal overvannshåndtering skal utredes.
- Estetiske hensyn skal stå sentralt i utarbeidelse av nye næringsområder.
- Mot Ringeriksveien skal det beplantes i områdene N3 og N4.

§ 3.2 Kombinert bebyggelse og anlegg

Gjelder områdene FOB1-FOB3.

- Området tillates utbygd med boliger. Utnyttelsen avklares i detaljregulering.
- Nye detaljvareforretninger kan etableres.
- Det er ikke tillatt å plassere forurensende, brann – og eksplosjonsfarlige virksomheter i områdene.
- I forbindelse med reguleringsplan skal det utarbeides miljøoppfølgingsprogram hvor blant annet lokal overvannshåndtering skal utredes.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7 nr.2)

§ 4.1 Vei

Gjelder område V1, V2 og V3.

- I område V1 fra Ringeriksveien 282 til Nypefoss bru skal det kunne opparbeides trasé for sykkelvei. Områder utsatt for ras må sikres før utbygging.
- Fartsdempende tiltak tillates i områdene V2 og V3.

- Det skal være beplantning langs gang- og sykkelveiene samt i sonen mellom veiarealet og annet areal.

§ 5. Grønnstruktur

§ 5.1 Eksisterende naturområde

Gjelder område NA1.

- Eksisterende vegetasjon skal bevares.
- I områder registrert som viktige naturtyper¹ skal alle tiltak ta hensyn til naturmangfoldet.
- Flomdempende tiltak tillates i områder som kan ha en fordrøyningsseffekt under flom.
- Eksisterende stier og turveier tillates vedlikeholdt og nye tillates opparbeidet.
- Biotopforbedrende tiltak tillates.
- Bekkelukking er ikke tillatt. Åpning av lukkede bekker kan tillates.
- Eksisterende boliger opprettholdes med nødvendig vedlikehold. Mindre tilbygg kan tillates.
- Det skal utarbeides skjøtselsplan for alle grøntområdene.

§ 5.2 Fremtidig naturområde

Gjelder områdene NA2–NA6.

- Biotopforbedrende tiltak og turstier tillates i naturområdene.
- Gjenetablering av kantvegetasjon, fjerning av utfylte masser og flomdempende tiltak skal ivaretas i område NA2–NA6. Dette skal sikres i reguleringsplaner.
- Det skal utarbeides skjøtselsplan for alle grøntområdene.
- Mellom elv og byggegrense skal det etableres grøntsone for å ivareta en naturlig utvikling av et biologisk mangfold og eventuelt en tursti.

Retningslinjer:

- *Broer ved området NA5 bør vurderes fjernet og erstattet med mindre gangbroer som er bedre tilpasset flom.*
- *Lukket bekk i område NA3 bør åpnes.*
- *I område NA3 ved Årenga bør fjerning av utfylte masser, utvidelse av elveløpet og gjenetablering av kantsoner ivaretas.*
- *Det skal foreligge en skjøtselsplan for sikring av NA5.*

§ 5.3 Friområde

Gjelder områdene F1 og F2.

- I begge områdene skal hensynet til friluftsliv vektlegges.
- Eksisterende idrettsanlegg opprettholdes.
- Områdene skal framstå som åpne og allment tilgjengelige.
- Kantvegetasjonen mot elva skal bevares.
- Flomdempende tiltak tillates.

¹ Se dokumentnummer 1112494 – temakart for biologisk mangfold

Retningslinjer:

- *Linjen over kantsonen i område F1 bør legges i grunnen slik at kantsonen kan overlates til fri utvikling.*

§ 6. Landbruk -, natur - og friluftslivsområder

Gjelder områdene LNF1–LNF4.

- Innenfor områdene tillates bare bebyggelse tilknyttet stedbunden næring.
- I områder med kulturminneinteresser skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes.
- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.
- Bekkelukking er ikke tillatt innenfor områdene.
- I område LNF3 er det ikke tillatt å sette i verk bygge – og anleggstiltak. Tiltak og aktiviteter som kan forringe området funksjon som flommark er ikke tillatt.
- Det vurderes om LNF3 kan legges til rette som fordrøyningsbasseng.

§ 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 7.1. Naturområde i sjø og vassdrag

Gjelder område NVA.

- Inngrep i vannflate, vannsøyle og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt.
- Snødeponering er ikke tillatt.
- Biotopfremmende tiltak tillates.
- Bruer som ikke er til hinder for flomvannet tillates oppført.
- Bruer som er til hinder for vanngjennomstrømningen under flom tillates fjernet.

§ 8 Hensynssoner (Pbl § 11-8)

Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (Pbl § 11-8a).

§ 8.1. Hensynssone A; faresone flom (H320)

Gjelder områdene LNF3, LNF4, NVA, NA1-NA5, F1, F2, N1 - N10, V3 og FOB3

- Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for 200- års flom + sikkerhetsmargin på 0,5 meter, med mindre det først utarbeides tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i TEK 10 § 7-2. Nivå for 200-års flom fremgår av hensynssone H320 på plankartet.
- Ingen form for utfylling i elva er tillatt.
- Kantvegetasjonen mot elva skal sikres.
- Overvann skal håndteres på egen grunn.

Retningslinjer:

- *Tidligere fyllinger langs vassdraget bør fjernes.*

- *Det bør etableres gjennomtrengelige flater langs vassdraget.*

§ 8.2. Hensynssone A; ras - og skredfare (H310)

Gjelder områdene LNF1, LNF2, LNF4, NA1, N2 og FOB3.

- Ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved bygge – og anleggstiltak innenfor hensynssonen skal gjennomføres geoteknisk utredning av faren. Vurderingen må også inneholde den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsområdet. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningene av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i TEK 10 § 7-3.

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, med angivelse av interesse (Pbl § 11-8c).

§ 8.3. Hensynssone C; bevaring av kulturmiljø (H570)

Gjelder område LNF2.

- Kulturmiljøet og bygningene bør opprettholdes.
- Kulturlandskapet rundt Wøyen gård skal opprettholdes.
- Verneverdige kulturminner og bygninger skal tas hensyn til.
- Ved behandling av søknadspliktige tiltak skal kulturminnemyndigheten ha anledning til å uttale seg.

§ 8.4. Hensynssone C; bevaring av naturmiljø (H560_1 og H560_2)

Gjelder B1 og deler av område N3 og N4

- Eksisterende vegetasjon skal bevares.

§ 8.5. Hensynssone D; båndlegging etter lov om kulturminner

Gjelder NA1 og LNF2

- Kulturminnene er automatisk fredet.
- Ingen må uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette skjer.

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (Pbl § 11-8f).

§ 8.6 Hensynssone F; følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde (H910_1 – H910_9)

Gjelder hele eller deler av områdene NA1, LNF1, LNF3, F1, N1, N2, N7, V2, V3, B1 og B2.

Reguleringsplanene gjelder i sin helhet med mindre annet er nevnt under. I delområder der reguleringsplaner ikke gjelder, vises ikke hensynssonen (H910).

- *Emma Hjort – området (1994005)*
- *Tangen (1988016)*
- *E16, Agnes bru – Brennetunnelen (2000036).*

- *Holmaveien 21-45 mfl. (2009035)*
- *E16, 4 felt Wøyen – Økri (2004006).*
- *E16 fra Wøyen til Bjørum (2002013).* Reguleringsplanen gjelder med unntak av felt T-AV1 som er regulert til annen veigrunn. Dette arealet er i kommunedelplanen avsatt som grønnstruktur – naturområde.
- *E16 Kjørbo – Wøyen (2008027)*
- *Turvei langs Isielva, Brenneveien – Økriveien (2002022)*
- *Turvei mellom Isielven og Kjaglidsveien (1994034)*



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 64/82
Adresse: Arnesenga 1A
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



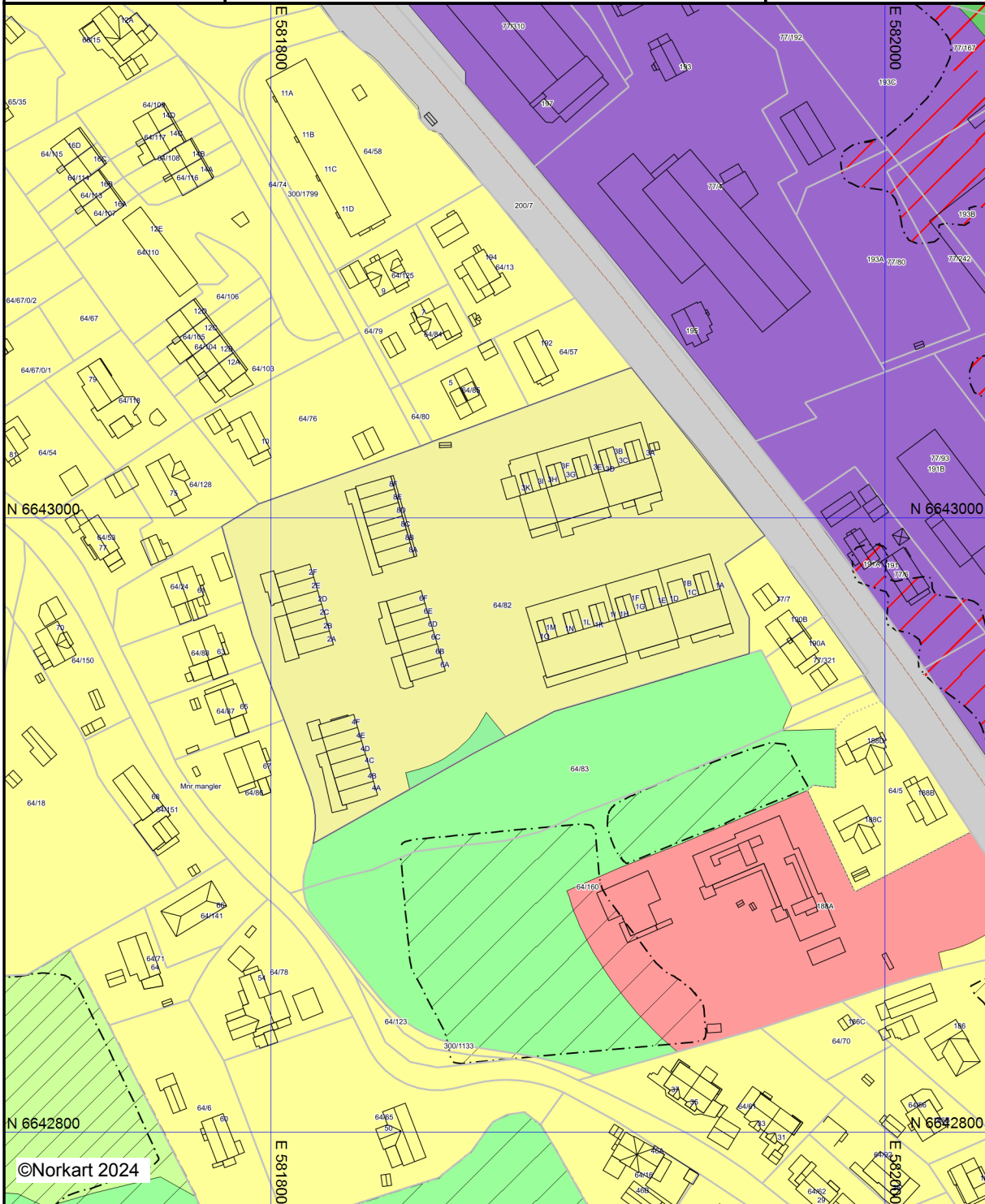
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/82
Adresse: Arnesenga 1A
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:2000



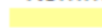
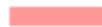

UTM-32



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

Tegnforklaring

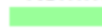

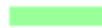
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - fremtidig

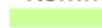
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende
-  Naturområde - fremtidig
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - nåværende




Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde vann - nåværende

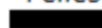



Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

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

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik 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 arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

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

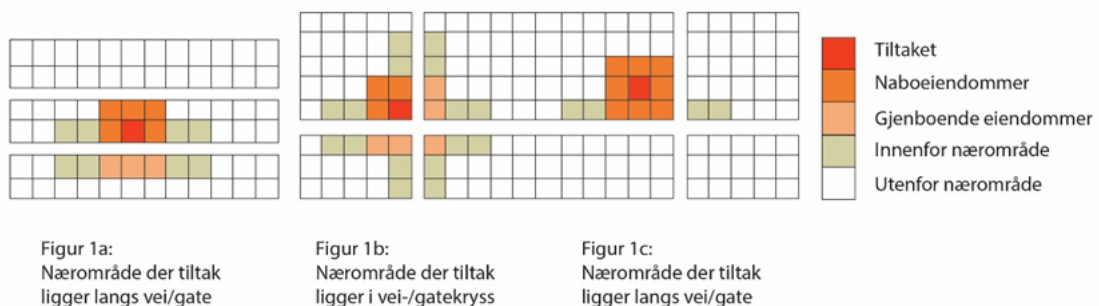
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

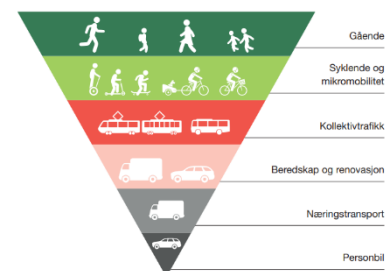
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor 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 tilfredsstillt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arnesenga 1A, 1340 SKUI								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Arnesenga 1A, 1340 SKUI								

Avtale 90103531 (Avgiftsadresse: Arnesenga 1)

Situasjon

Røykvarslere	6 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	2 slange, 3 pulver, 1 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Ingen hjemme
1 etasje stue	1	26.04.2024	23.01.2023	Utført	Utført
1 etasje	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje stue	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført
1 etasje	1	26.04.2024	02.05.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	1 L. Mangler i 1.etg	26.04.2024

Ildsted	14B Røykrøret er ikke fagmessig	1 L. Mangler feieluke.	26.04.2024
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	1 M.	26.04.2024
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	1G: Varsler ikke montert i tak i 1.etasje	26.04.2024
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	1C: Kledd med strietapet på lagerrom i 2.etasje	26.04.2024
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Ikke kontrollert skorsteinen innvendig fra sotluke, full av sot, 1 O.	26.04.2024

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

HUS NR. 1 494		1:100
BODER OG GARPORT I LELIGH.		
PLAN AV 1- OG 2 ETASJE SAMT		
A/S SELVAABYGG		
DAIO	12/65	REV. 2/65
SIGN.	HØYDESPLAN	
G. NR.	V. BARUM	
ARNESSTENGA		

BÅKOM BYGNINGSRA
 1. nr. 15-65
 In dupl. 3
 Utg. nr. 24. FEB. 1965

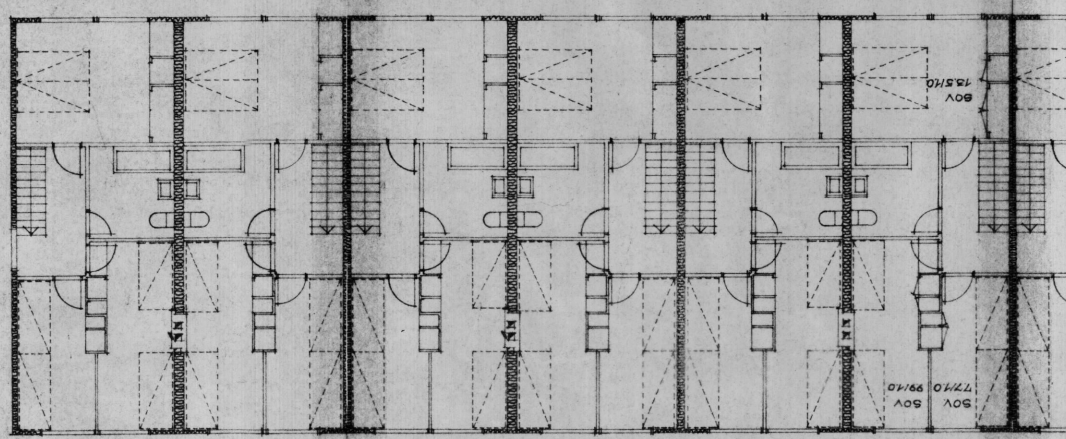
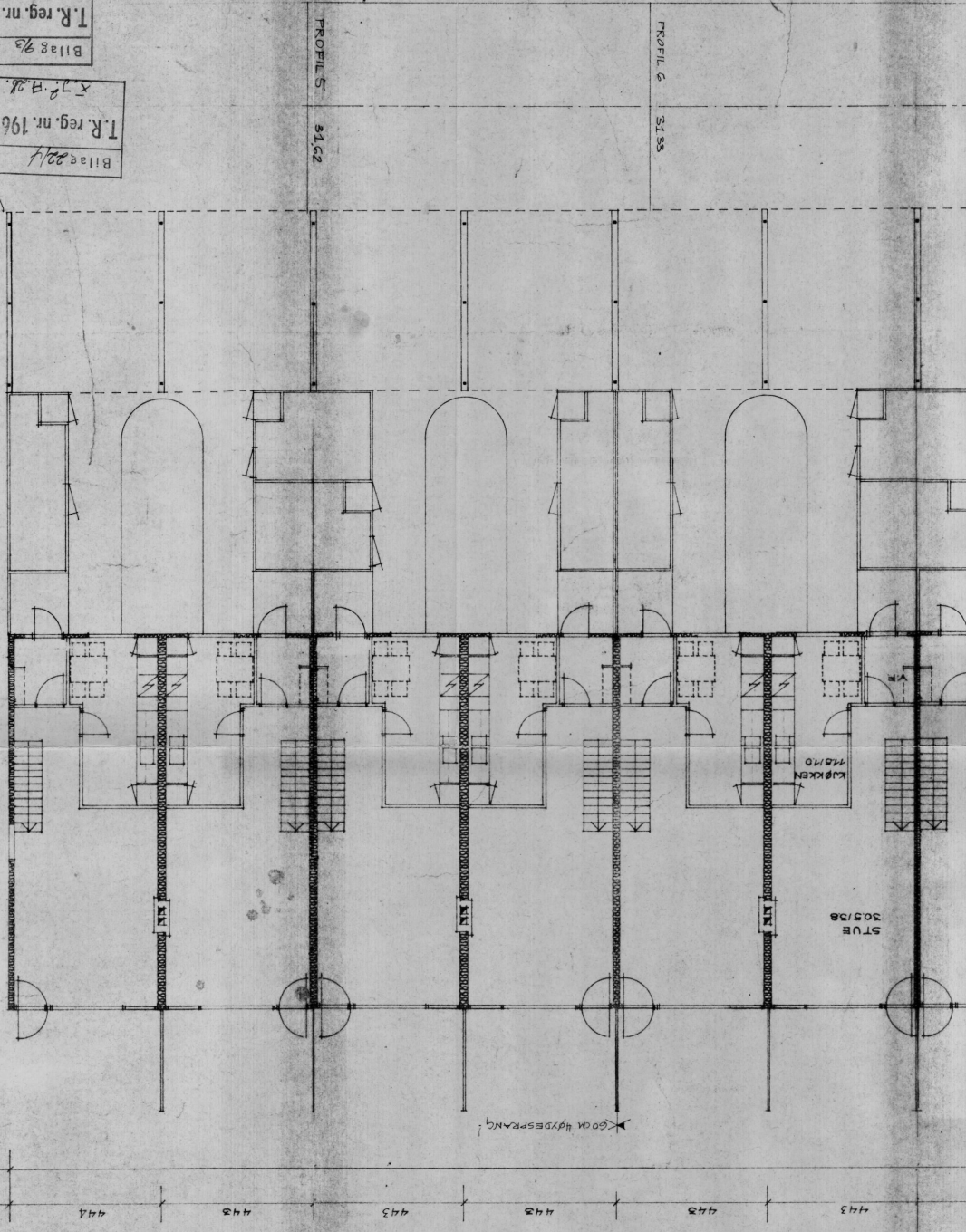
Bilag 9/a
 T.R. reg. nr. 1965
 1. R. H. 28

Bilag 20/b
 T.R. reg. nr. 1965
 2. R. H. 28

Bilag 20/c
 T.R. reg. nr. 1965
 3. R. H. 28

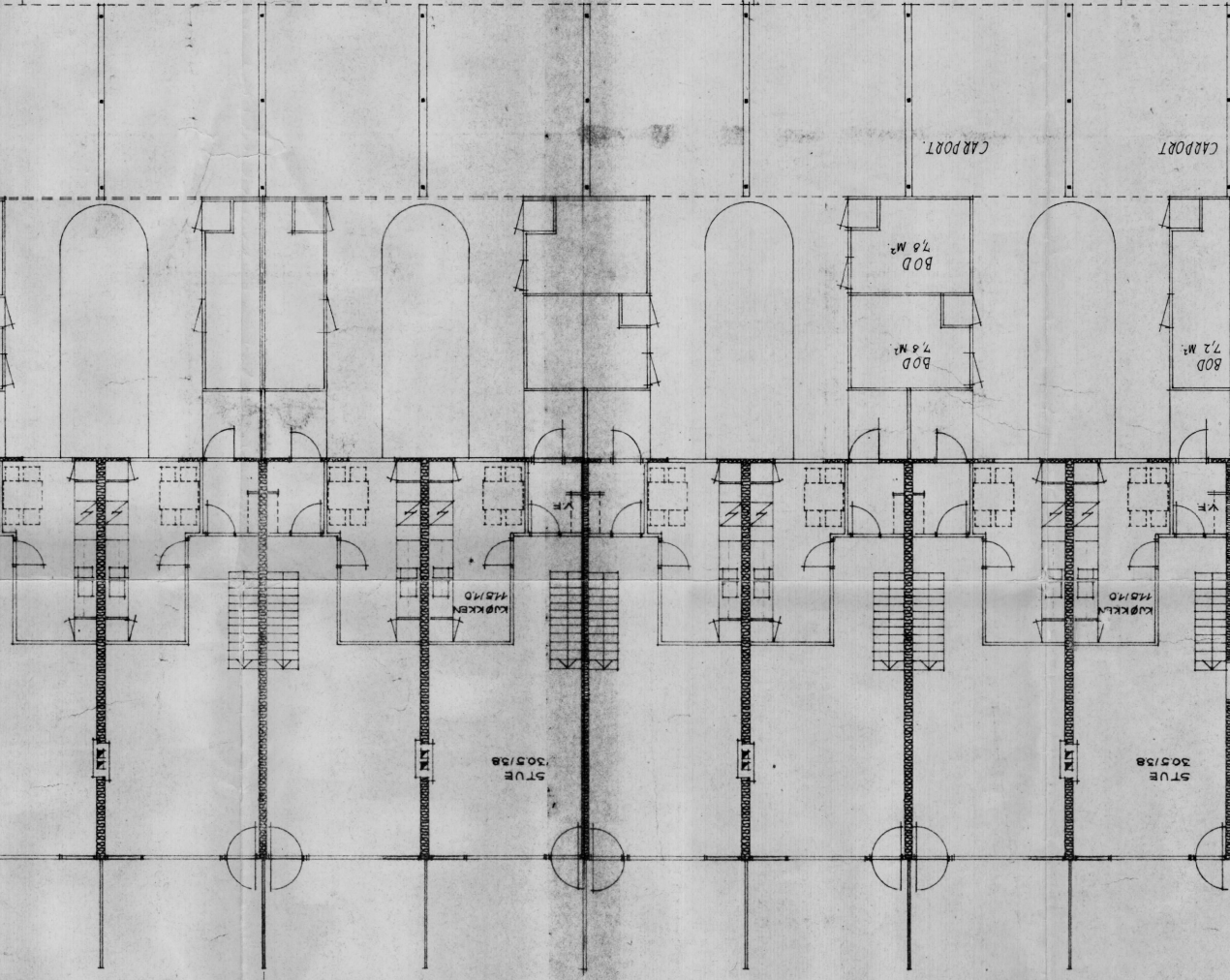
KOMM. DEPT. T.
 D. 02612/124.65
 92169/23.11.65

KOMM. DEPT. T.
 D. 02612/124.65



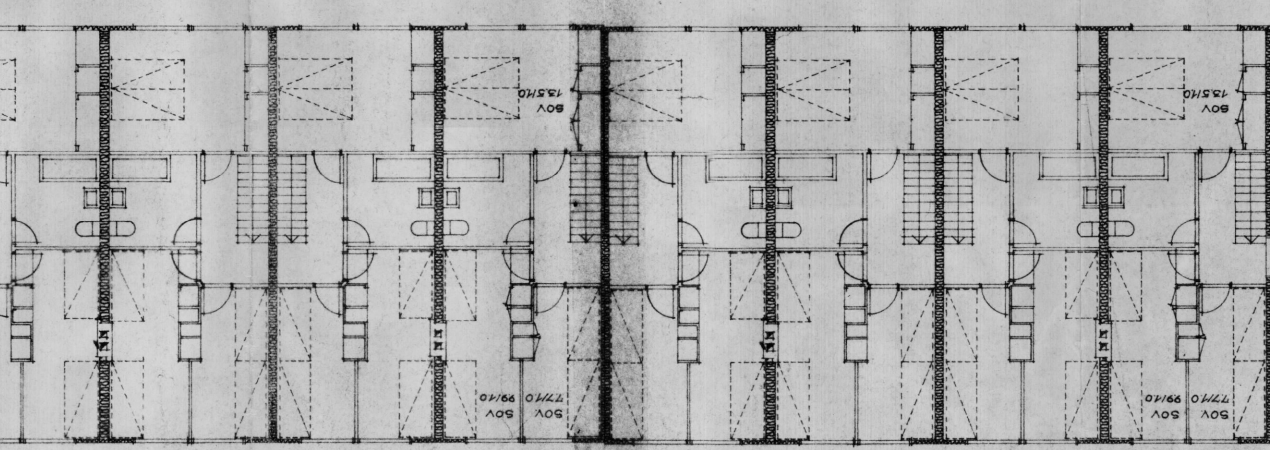


PROFIL 7 31,95
 PROFIL 8 30,76
 PROFIL 9 30,48
 PROFIL 10 30,20



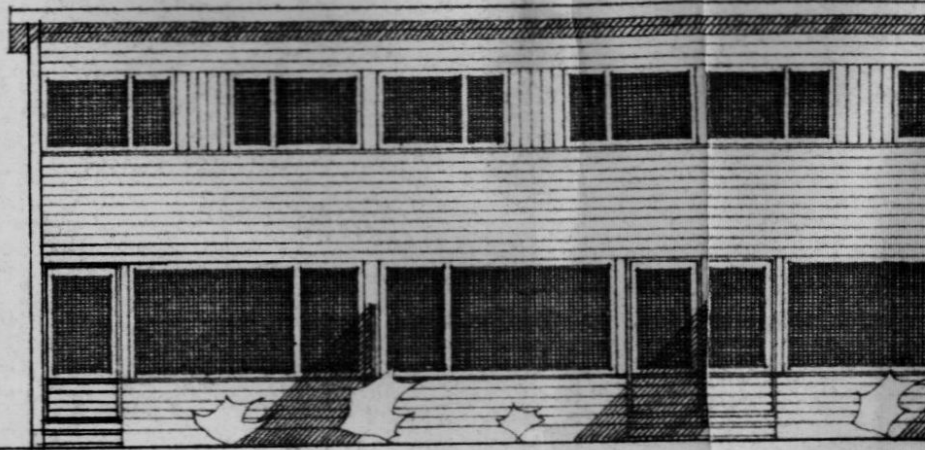
PLANAV 1 ETASJE

6204
 443 443 443 443 443 443 443 443

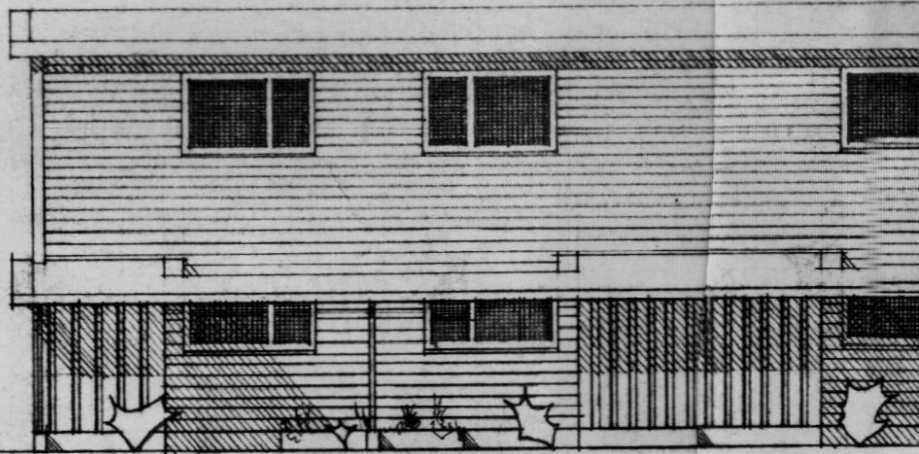


PLANAV 2 ETASJE

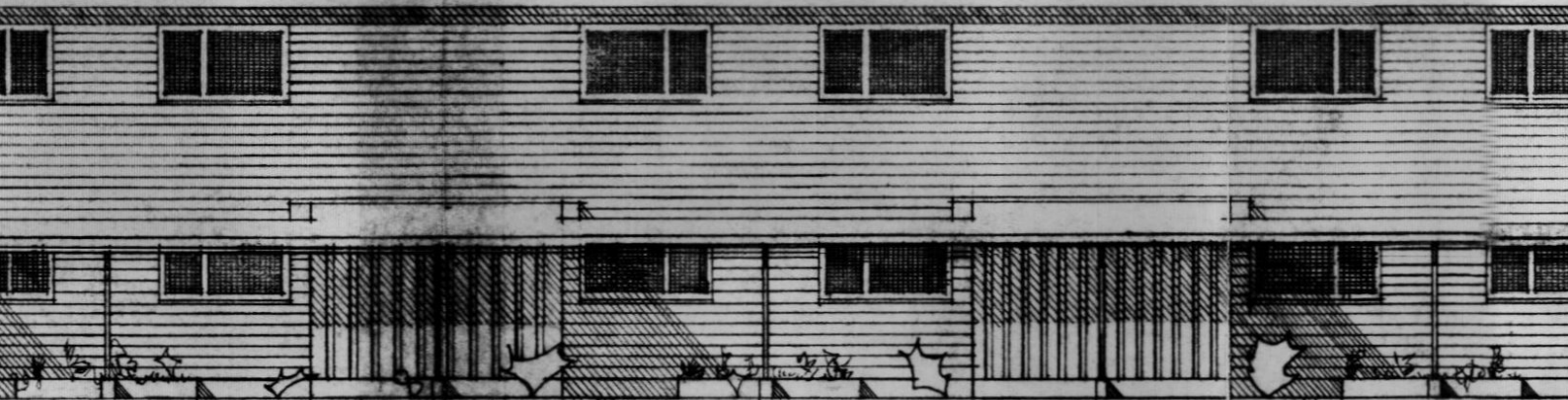
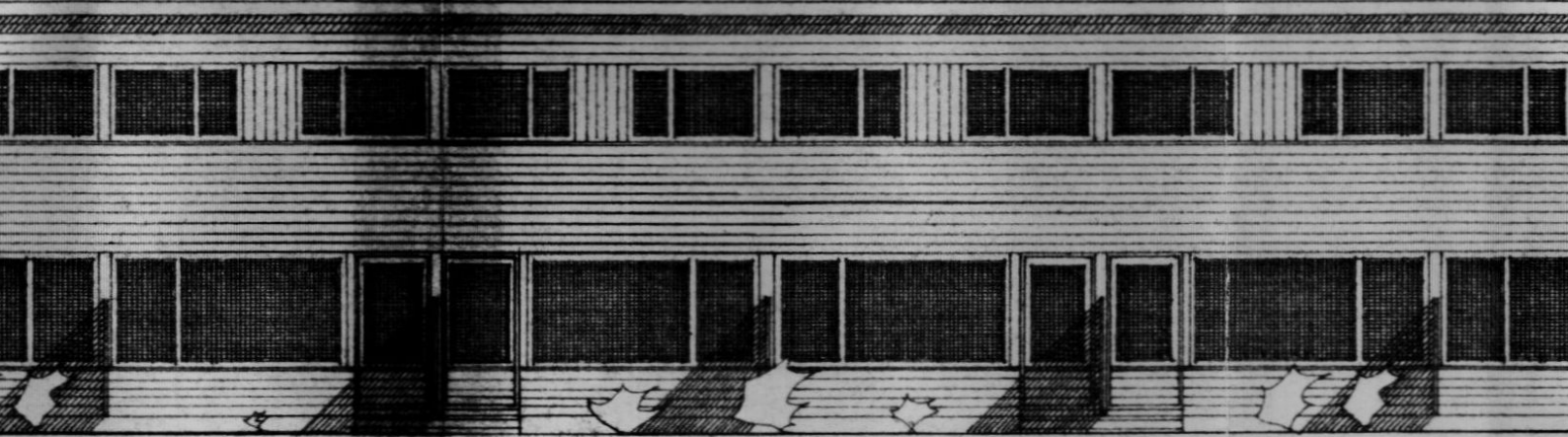
7100



SYD.



NORD.



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3269073/yyozafixrl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

abo@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått 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 verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no