

Lychesvingen 7



Velkommen til

Lychesvingen 7



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

Sandvika sentrum / Agneslund

Lys, endeleilighet i 5 etg m/god intern beliggenhet. Solrik terrasse m/flott utsikt. Garasjeplass. Heis. Peis. Sentralt

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 850,-
Totalpris	8 713 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 919,-
BRA-i	111 kvm
Totalt BRA	113 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1987

Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no

Megler	Emilie Amundsen
Telefon	481 73 075
E-post	e.amundsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Lychesvingen 7 – En romslig og gjennomgående endeleilighet m/sentral & attraktiv beliggenhet på vestsiden av Sandviksåsen.
Leiligheten ligger høyt og fritt i 2 etasje med heisadkomst fra garasjeplan. Boligen har et stort potensial, og her kan du enkelt sette ditt eget preg da den har et godt utgangspunkt for moderne og praktiske løsninger. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med flott utsikt og gode solforhold!

Høydepunkter:

- Gjennomgående endeleilighet m/store vindusflater & godt lys
- Terrasse på 12 kvm m/flott utsikt & gode solforhold - adkomst fra stue & kjøkken
- Direkte heisadkomst fra garasje til leilighetsplan
- Garasjeplass
- Oppussingsobjekt m/stort potensial
- Godt m/bodplass
- Varmtvann ink.
- Kort vei til buss/tog/Sandvika senter/kafe/sjøen/marka

Arealer og innhold

BRA-i:	111 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	113 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Tyder


4,82 m
4,81 m
2,28 m
8,42 m
2,92 m
2,71 m
3,36 m
Soverom
Skap
Skap
Soverom
Gang
VM
WC
Bad
Stue
Bod
Peis
Entré
Kjøkken
Balkong
4,81 m
4,81 m

Informasjon

Lychesvingen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0542/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA
Gnr 7, bnr 62, snr 156 i Bærum kommune

Selger
Karianne Snefrid Børstrand Lie

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold

5.etasje, 111 kvm BRA-I: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.

Velkommen inn!

Entré:
Innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Herfra er det adkomst videre til boligens oppholdsrom, soverom og bad. Fra entréen kan der enkelt skjermes mot stue og kjøkken via store skyvedører.

Stue:
Stor og luftig stue med karnapp og god plass til både sofagruppe og spiseplass. Rommet har rikelig med vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp. Peisen gir ekstra varme og stemning på kjølige dager. Rommet er av meget god størrelse som gir gode muligheter for soneinndeling med både spisestue og stue samt øvrig. Fra stuen er det utgang til boligens terrasse.

Terrasse:
Stor terrasse på ca. 12 m² med adkomst fra både stue og kjøkken. Her er det god plass til sittegruppe, spisebord og øvrig ønsket møblement. Fra terrassen har du praktfull utsikt over nærområdet, mot sentrum og marka. Det er rikelig med sol på uteplassen - midtsommers ca. 13.30 - solnedgang. her kan du nyte lange sommerdager og lune kvelder!

Kjøkken:
Separat, delikat kjøkken med tradisjonell innredning. Praktisk planløsning med rikelig benkeplass, skapplass samt plass til et større spisebord. Ventilator er koblet til felles avtrekk. Kjøkkenet har store skyvedører som gjør at det enkelt kan adskilles fra entréen. Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til terrassen - noe som gjør rommet meget praktisk med enkel adkomst.

Bad:
Pent, eldre baderom med flislagte overflater. Utstyrt med dusj, servant, toalett og badekar. Rommet er av god størrelse.

Separat WC:
Eget, praktisk toalettrom med servant - perfekt for gjester!

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til både dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er godt med oppbevaringsmuligheter i det store garderobeskapet. Rommet vender ut mot fredelige og grønne omgivelser.

Soverom 2:
Lyst soverom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her finnes garderobeskap. Rommet vender ut mot fredelige og grønne omgivelser.

Gang:
Praktisk mellomgang som binder soverom og bad sammen. Her finnes også opplegg for vaskemaskin.

Bod:
Praktisk innvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Ekstern bod:
I tillegg til den innvendige boden, disponerer også boligen en ekstern bod i kjeller på ca. 2 kvm, markert med nr. 51.

Parkering:
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Plass nr. 751. Det er direkte heisadkomst ned fra inngangspartiet, garasjen og opp til leilighetens plan.

Leiligheten er registrert som H0202 (2. etasje) pga. inngangspartiet er i 2.etasje. Leiligheten er markedsført som en 5. etasje da den fra terrassesiden er en 5.etasje.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Vinylbelegg. Flislagte overflater. Heldekkende teppe. Trestavs parkett.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
Dører: Glatt skyvedør. Skyvedører med glassfelt. Glatte innvendige dører.

Ildsted/pipeløp:
Malt teglsteinspipe i stue. Feieluke i stue. Åpen peisovn i murverk i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er av eldre/ukjent alder. Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte vegger. Sparklet og malte plater i himling. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med skyvbare dører, servant, gulvstående klosett og dusj i boblebad. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er utført i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Toalettrom:
Servant og gulvstående klosett.

Gang:
Opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Enkelte koblinger i plast i kjøkken. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i gang og kjøkkenbenk. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og wc. Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, gang og bad.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Det elektriske

anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Elektrisk markise er montert over balkong.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
Det er registrert noe svakt fall utefor dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold.

Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom.

Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
Boblebadet ble ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Gang / 2. etasje)
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Vinduer
Enkelte vinduet tar i karmen og bør justeres. Det er observert noe sprekkdannelser og avflassing i enkelte karmer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold.

Ytterdører
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i soverom og 12 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir

skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Balkonger, terrasser ol.
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Elektrisk anlegg
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkkeninnredning
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte fronter og benkeplaten har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2.

Overflater på innvendige gulv
Parketten har fuktskader og svelling på enkelte områder. Det heldekkende teppet har misfarging noen steder. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utvendig solavskjerming
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Plass nr. 751

Sammendrag selgers egenerklæring

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er en liten lekkasje fra rør under vask på stort bad, inne i skapet. Det kan dryppe fra den.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Gjesteparkering i felles garasjeanlegg.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Ytterdører:
Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1986. Entrédør i brannklasse B-30.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og kjøkken, ca. 12 m^2. Areal inkludert blomsterkasse, ca. 15 m^2. Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Blomsterkasse i betong. Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Innbo og løsøre

Eventuelle integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 919,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, kabel-tv/internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, trappevask, drift og vedlikehold.

Felleskostnader reguleres hvert år med 5-10% fom. 1.juli.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 783 510,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 134 039,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdien er innhentet ved bruk av Skatteetatens formueskalkulator.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Agneslund, orgnr. 975 684 288

Om sameiet

Sameiet Agneslund består av 149 boligseksjoner, 17 næringsseksjoner og 3 garasjeseksjoner.

Utdrag fra årsmøte 06.05.2025:

Forvaltningsområdet Agneslund 3:
Om virksomheten i 2024
- Hovedstrømtavle er skiftet – i samsvar med planer og budsjett.
- Utvendige arbeid med maling mm er gjennomført. Noe gjenstår og vil bli fulgt opp når været tillater det.
Arbeidet har vært mer komplisert og omfattende enn budsjettert og har medført større kostander enn opprinnelig budsjettert, Dette inkluderer kostander ifbm bruk av stor lift.
- Garasjeport til innkjøringen er skiftet.
- Heisene i nr 5, 7 og 9 er reparert i samsvar med påpekninger fra heiskontrollen.
- Ekstra innbetaling for planlagte utgifter til bla hovedstrømtavle og garasjeport er gjennomført (vedtatt på årsmøte 2024)
- Påvirket kommunen til opprensking i «Lysthuset» (plenen/bakken utenfor nr 3)
- Tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje ble utsatt pga kostander – dette planlegges gjennomført i 2025
- Bil-ladere; Laddel ble ny leverandør fra 1 mars 2024 – dette ser ut til å fungere

greit.
- Ryddet småskog syd for nr 3 (i stor grad på dugnad fra «berørte beboere»)

Orientering og diskusjon om vedlikeholdsplan for 2025
- Male beslag og takrenner, for å få bort avflassede partier og falmede farger. Dette er i hovedsak gjort – noe gjenstående skal følges opp i 2025
- Vi fikk i 2024 tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje. Dette ble utsatt i 2024 pga kostnader – forslås prioritert i 2025
- Vurdere lås og låssystem spesielt i garasje og «ytre skall», men også om det skal tilbys nye låser i leilighetenes inngangsdører.
- Det er registrert vannlekkasje fra områdene mellom blokkene og ned i garasje. Området mellom nr 3 – 5 og 7 – 9 er Sameiets ansvar, men mellom 5 – 7 er privat område og eies av leilighetene i 1 etasje mot dette området. Er under OBS fra styret
- Oppgradering av utvendig belysning mellom inngangspartiene til blokkene
- Opprydding, evt endre forplantning (dvergfuru/bed) mellom Lychesvingen og oppgang til nr 7 og 9
- Utskifting av lysarmatur i oppgangene (lysstoffrør utgått – skifte til LEDteknologi)

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Morten Lundsrud

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forvaltningsområdets resultatregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 218 741.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det innkalles ikke til egne dugnader men sameiet bestiller containere til hageavfall og juletrær.

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

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 1344746.9.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 19 696 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lychesvingen 7 har en sentral og attraktiv beliggenhet i de populære terrasseleilighetene i Agneslund. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets femte etasje, nest øverst med svært gode solforhold og en fantastisk utsikt.

Fra boligen er det bare noen minutters gange til Sandvika sentrum som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kino, kulturhus, kafeer og restauranter. I tillegg finner du Sandvika Storsenter og hyggelige handlegater på begge sider av elven. Langs Sandvikselva ligger flere restauranter og uteserveringer, og elvepromenaden er oppgradert med gjestebrygger og pen nedtrapping mot vannet. Dagligvarebutikker som Extra og Kiwi ligger like i nærheten, og på stasjonen finner du en søndagsåpen Joker.

Sandvika stasjon ligger omtrent fem minutters gange unna. Dette er et viktig knutepunkt for offentlig transport med mange tog- og bussavganger i begge retninger. Mange i området velger også å sykle til jobb i Oslo på gode sykkelveier, spesielt om morgenen.

Sandvika gir nærhet til både Oslofjorden og Vestmarka med flotte turmuligheter. Den nye elvepromenaden fører deg rett ut til Kadettangen og Kalvøya. Kadettangen har en moderne badestrand med stupetårn, volleyballbaner og aktivitetsområder. Fra Sandvika har du kort vei til fine rekreasjonsområder i marka med et stort nettverk av turstier, skiløyper og lysløyper på vinterstid. Området byr også på en kyststi som leder til friområder, Henie Onstad Kunstsenter, idylliske naturreservat og vakre parker.

Det finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Sandvika Panorama, CrossFit Sandvika og Barrys. Kadettangen er et populært mål for både bad og turer. Nærområdet byr på flotte friområder, naturreservat og parker. Du kan også besøke Veritasparken eller Høvikodden hvor Henie Onstad Kunstsenter ligger.

Det er kort vei til idrettsanlegg, og det finnes aktive klubbmiljøer innen ballsport, skøyter, kajakk, seiling, musikk og dans. I Sandvika finnes dessuten et variert tilbud for seniorer. Med bil tar det heller ikke lang tid å komme til Ballerud Golfklubb som har et flott anlegg med baner for spillere på ulike nivå.

Det pågår for tiden en spennende utvikling av den gamle delen av Sandvika. Planen legger vekt på å skape gater, torg, parker og plasser som inviterer til både ferdsel, opphold og opplevelse. Området skal ha en bymessig og variert

bebyggelse med et rikt utvalg av forretninger, serveringssteder, kulturopplevelser, kontorer og boliger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.01.1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er hovedsakelig regulert til blokkbebyggelse iht. Sandviksåsen, vestre del, Id: 1973003, ikrafttredelse 12.09.1979.

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 19 695 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 2 106 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550

Kommunedelplaner
Id 200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype Kommunedelplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 27.10.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer Delareal 19 696 m
Arealbruk Boligområde,Nåværende
OmrådenavnB1

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1973003

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

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1990010
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990010)
Navn SANDVIKA ØST
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.1991
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9010/1990010.pdf
Delarealer Delareal 390 m
Formål Kjørevei

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

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status Planlegging igangsatt
Plantype Områderegulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/7/62/156:
07.01.1927 - Dokumentnr: 900597 - Erklæring/avtale
DOM AV 141226 OM AT BNR 32 IKKE HAR GANGSTI OVER D.E. OG IKKE KAN KREVE EN PORT FJERNET
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1955 - Dokumentnr: 1631 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1966 - Dokumentnr: 307604 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. LAGERHALLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 9 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. LAGERHALLER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1969 - Dokumentnr: 306849 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSE OM KLOAKKRENSEANLEGG
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.1969 - Dokumentnr: 306850 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
KONTORBRAKKE OG FIRMASKILT
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1969 - Dokumentnr: 309411 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1972 - Dokumentnr: 406664 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. SKUR
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1981 - Dokumentnr: 14112 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1982 - Dokumentnr: 21392 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Gnr 7 bnr 32
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1986 - Dokumentnr: 31256 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:261
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:262
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:263
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3201 Gnr:7 Bnr:62
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2008 - Dokumentnr: 867425 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2020 - Dokumentnr: 3525631 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om rassikringstiltak
Bestemmelse om adkomstrett for ettersyn, vedlikhold, reparasjon og fornying
Tiltak som kan forringerassikringstiltaket kan ikke iverksettes uten samtykke fra Bærum kommune
Gjelder også fremtidig fradelte parseller
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1986 - Dokumentnr: 24237 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 156
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/31408

27.09.2004 - Dokumentnr: 27342 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 156
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 167/31428

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger vil ikke vaske leiligheten noe ytterligere før overtagelsen, enn standard var på visningstidspunktet.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Overtagelseshonorar kr. 4 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar kr. 4 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører
Utlegg foto dag/kveld ca. (Direkte faktura til selger) kr. 9 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Direkte faktura til selger) kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 199 330,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 95844243

Megler

Emilie Amundsen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 48173075

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Lychesvingen 7

Lychesvingen 7

Nabolaget Sandvika - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.)	348 elever, 16 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Evje skole (1-7 kl.)	335 elever, 24 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.)	306 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Sandvika videregående skole	460 elever	10 min 🚶 0.9 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	20 min 🚶 1.7 km

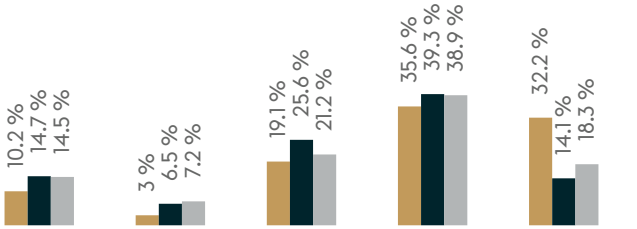
Offentlig transport

Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
Bærum rådhus ved Rådhustorget	Totalt 6 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	9 min 🚗 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 15.4 km
Oslo Gardermoen		49 min 🚗

Barnehager

International Montessori barne...	23 barn	13 min 🚶 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år)	21 barn	13 min 🚶 1.1 km
Damstua barnehage (1-4 år)	15 barn	13 min 🚶 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika	2 734	1 703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

Sport

Sandvika stadion	8 min
Kalvøya sandvolleybane	15 min
Sandvika Trening	1 min
Mudo Sandvika	2 min

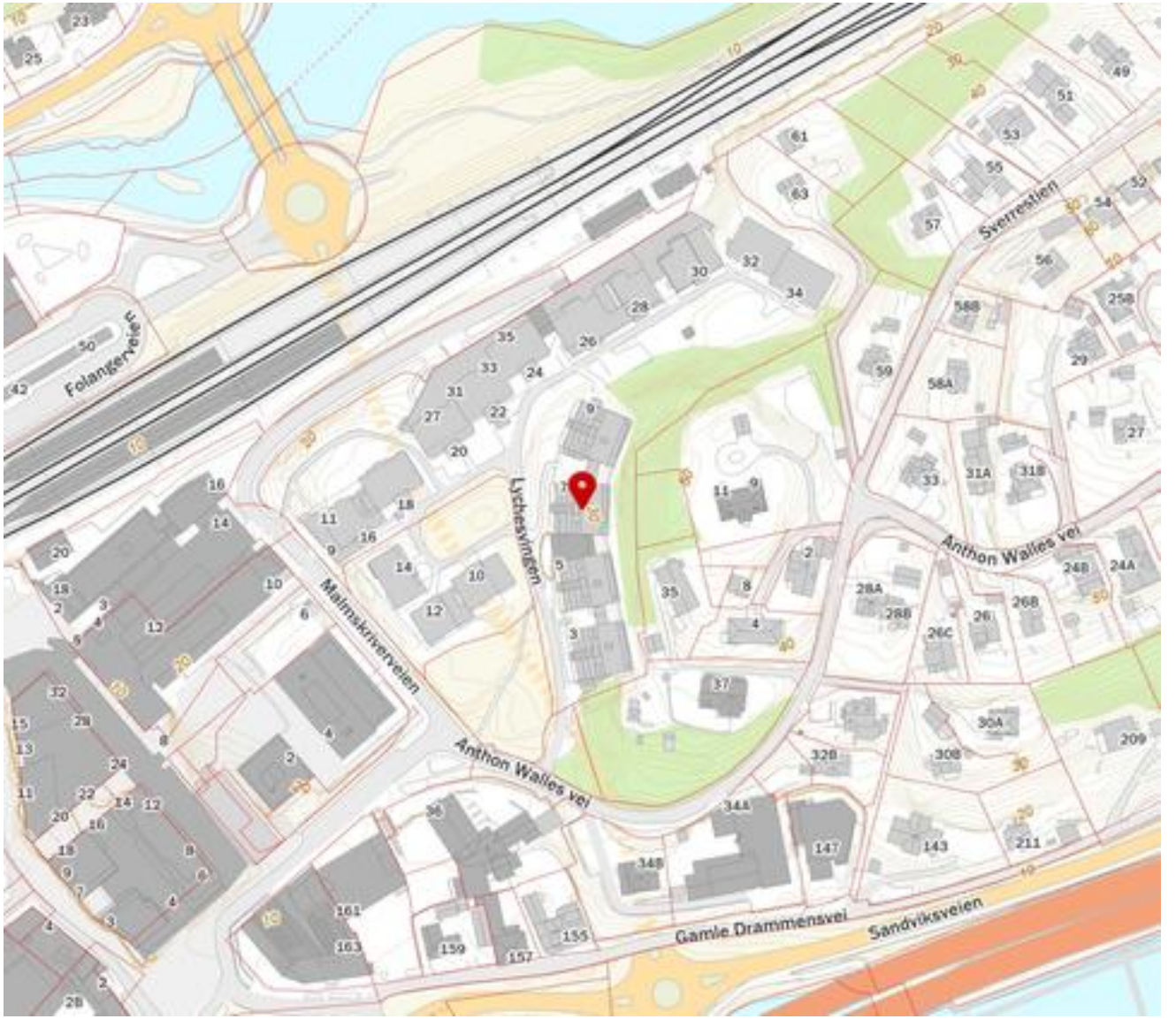
«Meget sentralt, samtidig landlig. Kollektivtransport knutepunkt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LYCHESVINGEN 7, 1337 SANDVIKA

Gnr: 7 Bnr: 62 Seksjon: 156
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	16/09/2025
Utskriftsdato:	17/09/2025
Oppdragsnummer:	98255
Referansenr:	11576

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i henholdsvis kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre standard.

Oppgraderinger i sameiet
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1987, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Gang / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karianne Lie
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Karianne Lie, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 7 Bnr: 62 Seksjon: 156
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	19696.4 m²
Eierbrøk seksjon:	167 / 31428
Hjemmelshaver:	Gunhild Borgen Lie (BO)
Adresse:	Lychesvingen 7, 1337 Sandvika

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	16/09/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Ikke relevant da det er bo.		
Ambita infoland	15/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1987

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	111	109	2
Sum bolig:	111	109	2

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	111	0	0	12
Sum bolig:	111	2	0	12
Sum BRA:	113			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Gjesteparkering i felles garasjeanlegg.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2 m². Bod nr. 51
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Plass nr. 751

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke utført noe oppgradering i boligen med dokumentasjonskrav de siste fem årene.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduet tar i karmen og bør justeres. Det er observert noe sprekkdannelser og avflassing i enkelte karmer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje og nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdører med tolags isolerglass, produsert i 1986.
Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt skyvedør. Skyvedører med glassfelt. Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang, entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i soverom og 12 mm i gang. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue og kjøkken, ca. 12 m². Areal inkludert blomsterkasse, ca. 15 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Blomsterkasse i betong.
Rekkverkshøyden er målt til 82 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til TG 2. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Malt teglsteinspipe i stue. Feieluke i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peisovn i murverk i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår. Enkelte koblinger i plast i kjøkken.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i luke i gang og kjøkkenbenk.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og wc.
Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, gang og bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt boets representat:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. Nye sikringer i 2015.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Enkelte fronter og benkeplaten har fuktskader/svelling, og er av den grunn gitt TG 2. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Vinylbelegg. Flislagte overflater. Heldekkende teppe. Trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Parketten har fuktskader og svelling på enkelte områder. Det heldekkende teppet har misfarging noen steder. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré og to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Elektrisk markise er montert over balkong.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre/ukjent alder.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe svakt fall utefor dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom og nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på våtrom. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med skyvbare dører, servant, gulvstående klosett og dusj i boblebad.

Tilstandsvurdering: Boblebadet ble ikke funksjonstestet under befaringen.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i soverom. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Gang, 2. etasje

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Gang, 2. etasje

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lie, Karianne Børstrand	9578-5998-4-953583	2025-09-19 12:55:01

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0542/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karianne Snefrid Børstrand Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Kjell Arne Lie

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP1344746.9.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen endringer som jeg vet om. Bare to tidligere eiere

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, har ikke oversikt

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Har brukt peis et par ganger, god trekk

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Det er en liten lekkasje fra rør under vask på stort bad, inne i skapet. Det kan dryppe fra den.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport ved nåværende salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Dødsbo, tidligere eier var ikke plaget av noe så vidt jeg vet. Rolig og stille nabolag

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0542/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lie, Karianne Børstrand	**2025-09-19**

Identifikasjon

bankID Lie, Karianne Børstrand

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NORDVIK

Morten Lundsrud

Vår ref: 14-0542/25
Oslo, 29.08.2025

Megleropplysninger på Lychesvingen 7 - gnr. 7, bnr. 62, snr. 156 i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Gunhild Borgen Lies dødsbo v/ Karianne Snefrid Børstrand Lie	Lychesvingen 7, 1337 Sandvika	08.06.1944

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på:				
Styreleder:	Navn: KARINA LANGÅRD	Tlf: 959 80078	E-post: KARINA.LANGAARD@GMAIL.COM	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 7	Bnr: 62	Snr: 156	Kommune: BÆRUM
Sameiets org.nr:	975 684 288	Tomten er: ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:	—	Festekontrakten utløper:	—	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr: IF SP13447469.1			
Har sameiet tvangsoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr:		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	?	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	—			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: ca 25.000,-	

NORDVIK

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyrehold?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? FORMÅLET				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de årlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hva er total formue? Kr BANKINNSKUDD 400 000 Est			Seksjonens andel formue? Kr 1,96% (EIERBRØK)	
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4.919,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr:		
Forfallsdato:		Fellesutg. tjene inkluderer: VARMTVANN, KOMMUNAL, TRANSVASK, VARMTVANN, TV/INTER, GARNETTRESK				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutg.ft:	kr +5-10%	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato:		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	ca 0	Seksjonens renteutgifter kr:				

REGULERES HVERT ÅR 1 JUNI

NORDVIK

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr:	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr:	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr:	Kontonummer for betaling:	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER				
Skriv her:				

For Morten Lundsrud

SANDVIKA 29/8-25

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post v.ellingsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF

Nordvik Frogner
Parkveien 33b, 0258 Oslo

Telefon: +47 469 47 815
v.ellingsen@nordvikbolig.no

Innkalling til årsmøte for Sameiet Agneslund – Felles

Tid: Onsdag 6. mai 2025 ca kl 19.45

Sted: Kunnskapssenteret, Sandvika, møterom 220

Agenda

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Sak 2 Konstituering:

A. Styreleder foreslås til møteleder
B. Godkjenning av innkalling og agenda
   Forslag til vedtak: Godkjent
C. Valg av referent
D. Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Sak 3 Styrets årsberetning og regnskap for 2024

Forslag til vedtak: Årsberetning og regnskap tas til etterretning

Sak 4 Godtgjørelse til styre

Forslag til vedtak: kr 80 000 til intern fordeling i hovedstyret

Sak 5 Budsjett for 2025 – garasje og felles

Forslag til vedtak: Budsjettforslaget vedtas

Sak 6 Sameiets vedtekter – Revidering av vedtektenes punkt 2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

Forslag til vedtak: Forslag til vedtaksendring vedtas

Sak 7 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet

Fra A1-styret: Endring i Sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold, pkt. 4.1 om

seksjonseiers ansvar for utskifting av vinduer og terrassedører i A1

Sak 8 Valg

Valgkomiteens innstilling til tillitspersoner i styret og valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Godkjent

Styret i Sameiet Agneslund

Sandvika, 25 april 2025

Sak 3 Årsberetning 2024 for Sameiet Agneslund - org.nr 975684288

Tillitsvalgte etter årsmøte 25. april 2024

Leder: Arnfinn Eskild (A1)

Styremedlemmer: Jørn Gustavsen (A3), Sverre M. Sejersted (N1), Tom Røhne (N2), Richard J. Eastgate (A4)

Varamedlemmer: Ildri Kjølseth (A1), Ketil Taxt (A3), Lisbeth Hansen (A4), Morten Lundsrud (N1), Tom Lindberg (N2)

Valgkomite: Knut Johansson (A3), Tove Faye-Lund (A1), Richard J. Eastgate (A4)

Garasjekomite: Arnfinn Eskild (leder, A1), Morten Lundsrud (N1), Zymer Maliqi (vaktmester), Richard J. Eastgate og Vigfrid Næss (Oppnevnt av styret i Sameiet Agneslund 2 til saker som omhandler garasjedriften).

Virksomhetens art:

Sameiet Agneslund består av forvaltningsområdene Agneslund 1, Agneslund 3, Agneslund 4, N1 Malmskriverveien 35 KS og N2 Røhnegården Sandvika AS.

Sameiet er et eierseksjonssameie med formål å forestå drift og ivaretakelse av bygningsmassen til sameierne. Det har vært 3 styremøter og diverse korrespondanse på e-post i perioden.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførsel er utført av Banco Management AS og revisjon av RSM Norge AS. Forretningsførers kontorer er i Sandvika. Honorar for forretningsførsel og revisjon i 2024 utgjorde kr 248 824.

Forsikringer:

Sameiets eiendom var i 2024 forsikret for i IF Skadeforsikring. Forsikringen er en fullverdig forsikring. Ved skade skal denne meldes til styreleder i det enkelte forvaltningsområde. Egenandel er kr 10 000. Egenandel kan kreves dekket av seksjonseier ved bruk av sameiets forsikring ved skade oppstått som følge av mangelfullt vedlikehold i egen seksjon. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Fortsatt drift:

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil om sameiets evne til å kunne fortsette driften. Sameiets drift forurenser ikke miljøet.

Om virksomheten i 2024

Felles containere for hhv. juletrær og skrot/avfall ble utplassert.

Styret har arbeidet med forslag til endringer av vedtektenes punkt 2.1. Revidert forslag blir presentert på årsmøtet 2025.

Forvaltningsområde A1

Styret A1: leder Arnfinn Eskild
Styremedlemmer: Edward Hulbak, Jan Hilding Eriksen, Gro Ingeborg Tchorz, Sander Felberg

- Bytte av dører og oppussing av oppgang
  - Alle inngangsdørene inn til hver leilighet byttet, inkl nye dørpumper
  - De som ikke hadde systemlås har fått installert ny forsikringsgodkjent sylinder
  - Alle dører inn til fellesareal malt opp i samme farge
  - Gelender slipt og malt
  - Lys i oppgang er byttet til sensor drevet LED lys
  - «Nødlys» etablert
- Kartlegge løsninger for felles røykvarslingsanlegg
- Gjennomført energikartlegging
- Vurdert solceller som et tiltak for energieffektivisering
- Overført dokumenter fra gammel PC til Lettstyrt (skybasert tjeneste)
- Jobbet med klage på balkongdekke (vanskelig å holde rent)
- Organisert sosial aktivitet med tenning av juletre
- Organisert dugnad
- Utbedret lekkasje i L26
- Utbedret skader på leilighet etter lekkasje fra taket i L28
- Etablert ny strømavtale med Fortum
- Etablert ny TV og Internett avtale, «Frihet M» med Telenor
- For å unngå vanninnsig langs pipeløp er det montert ny pipehatt i L34
- Jobbet med problemstillingen knyttet til skifte av vinduer og balkongdører – forslag til endring av vedtektene (egen sak)
- Innspill til vedtekter for sameiet Agneslund, styret har blant annet vært i dialog med advokat Erik Bjørn og øvrige forvaltningsområder om utarbeidelse av nye vedtekter til Sameiet Agneslund

Forvaltningsområde A3

Leder: Ketil Taxt (til 2025)

Styremedlemmer: Jørn Gustavsen (til 2025), Jan Jørgen Stordal (til 2026), Ragnar Frost (til 2026).

- Hovedstrømtavle er skiftet – i samsvar med planer og budsjett.
- Utvendige arbeid med maling mm er gjennomført. Noe gjenstår og vil bli fulgt opp når været tillater det.
- Garasjeport til innkjøringen er skiftet.
- Heisene i nr 5, 7 og 9 er reparert i samsvar med påpekninger fra heiskontrollen.
- Ekstra innbetaling for planlagte utgifter til bla hovedstrømtavle og garasjeport er gjennomført (vedtatt på årsmøte 2024)
- Påvirket kommunen til opprensking i «Lysthuset» (plenen/bakken utenfor nr 3)
- Tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje ble utsatt pga kostander – dette planlegges gjennomført i 2025
- Bil-ladere; Laddel ble ny leverandør fra 1 mars 2024 – dette ser ut til å fungere greit.
- Ryddet småskog syd for nr 3 (i stor grad på dugnad fra «berørte beboere»

Forvaltningsområdet A4

Leder: Stein Hovelsrud

Styremedlemmer: Lisbeth Hansen, Stig Atle Haugdahl, Frederik Skar

Vara: Eli M. Dahl, Philip Crabtree

Styret har avholdt ni møter mellom 24. april og 6. mai.

Hovedfokuset har vært på betongrehabilitering. Nye befaringer er gjennomført for å kartlegge skader, og styret er juridisk ansvarlig for å sikre at betongflak ikke løsner og skader noen. Det er også vurdert at blokkene trenger oppfriskning før 40-årsjubileet. Styret har hatt dialog med Multiconsult for et nytt tilbud på arbeidet.

Øvrige aktiviteter i 2024:

- Gjennomført sommerfest
- Installasjon av varmekabler for å unngå vannoppsamling
- Beskjæring av trær
- Støping av ny kant i søppelrommet
- Montering av digitale låser
- Dialog med Bane Nor og Bærum kommune om togstøy
  Inspisert takene etter rapporter om "bulking" av takpappen

Garasjene:

Fellesgarasjen i Malmskriverveien brukes av alle beboere i A1 og A4 og av næringsområdene N1 og N2 samt av beboere i Sameiet Agneslund 2. Gjestegarasjen brukes av besøkende til leilighetene og leietakere i N1.

Hva er gjort i 2024

- Alle felles modemene til ladeboksene ble oppgradert i forbindelse med overgang fra 2G til 4G mobilnett, en utgift på 150.000.
- Da produsent av EVBox gikk konkurs, har vi gått over til Garo Entity PRO. En god erstatning, til samme pris. Løsningen fungere sammen med eksisterende bokser for strømfordeling.
- Laddel AS har innført ny prismodell for strømavregning: vi beholder fastpris avtalen på kr 1,25 per kWt (plus mva) fastsatt av styret, men uten påslag fra Laddel, kun en månedlig avgift av kr. 69 per ladeboks. Bokser som ikke er i bruk i lengre tid kan settes på pause.
- Vannlekkasjer/drypp fra garasjetak har blitt utbedret med avrenn for å lede vannet vekk fra de berørte bilene.

Planlagte arbeider i 2025:

Bytte lysarmatur med bevegelsessensor i hele eller deler av U1

Resultatregnskap

Agneslund Felles

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		475 000	475 000
Sum kostnadsbidrag		**475 000**	**475 000**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	4	91 280	91 280
Rep og vedlikehold	2	0	0
Annen driftskostnad	3	436 448	376 141
Driftskostnader		527 728	467 421
Driftsresultat før finansposter		**-52 728**	**7 579**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		0	0
ÅRSRESULTAT		**-52 728**	**7 579**
- som foreslås overført til annen egenkapital		-52 728	7 579
TOTALT		**-52 728**	**7 579**

Balanse

Agneslund Felles

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		136 363	131 692
Kundefordringer		0	0
Sum fordringer		136 363	131 692
Bankinnskudd, kontanter o l		165 858	231 664
Sum omløpsmidler		**302 221**	**363 356**
SUM EIENDELER		**302 221**	**363 356**

Balanse

Agneslund Felles

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	302 221	354 948
Sum opptjent egenkapital		302 221	354 948
Sum egenkapital		**302 221**	**354 948**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	8 408
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**8 408**
Sum gjeld		**0**	**8 408**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**302 221**	**363 356**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Agneslund Felles

Arnfinn Eskild
Styreleder

Jørn Gustavsen

Richard J. Eastgate

Tom Rønne

Sverre M. Sejersted

AGNESLUND FELLES

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	80 000	80 000
- Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
TOTALT	91 280	91 280

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Rep. og vedlikehold annet	0	0
TOTALT	0	0

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Containerleie	42 486	12 087
- Regnskap og revisjon	265 146	248 824
- Juridisk bistand	20 844	0
- Forsikring	51 923	45 147
- Møter, trykksak mm.	0	13 319
- Diverse kostnader	56 049	56 765
TOTALT	436 448	376 141

Ordinær revisjon utgjør 44 424. Beløpet er inkludert mva.

(5) Egenkapital:

IB egenkapital	354 948
Årets resultat	-52 728
UB egenkapital	302 221

Resultatregnskap

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag	2	8 436 391	8 129 582
Innkalling kapital/bruk av fond	2	2 431 832	0
Sum kostnadsbidrag		**10 868 223**	**8 129 582**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	3	387 940	342 300
Ytre vedlikehold, innkjøp	4	4 032 338	2 108 904
Annen driftskostnad	5	6 193 934	6 199 971
Driftskostnader		10 614 212	8 651 175
Driftsresultat før finansposter		**254 011**	**-521 593**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		76 461	57 648
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	1 779
Netto finansposter		76 421	55 869
ÅRSRESULTAT		**330 432**	**-465 724**
- som foreslås overført til annen egenkapital		330 432	-465 724
TOTALT		**330 432**	**-465 724**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		960 520	952 935
Diverse debitorer		89 270	128 807
Kundefordringer		52 919	59 818
Sum fordringer		1 102 708	1 141 560
Bankinnskudd, kontanter o l	6	3 408 368	5 188 558
Sum omløpsmidler		**4 511 076**	**6 330 118**
SUM EIENDELER		**4 511 076**	**6 330 118**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum opptjent egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum egenkapital	7	**3 962 505**	**3 632 073**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddstrekk		0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0
Leverandørgjeld		436 642	690 484
Påløpt kostnad		71 212	71 212
Diverse kreditorer		9 919	0
Balkongrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	249 830
Takrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	1 682 002
Tidlige innbetalinger leietakere		30 598	4 518
Sum kortsiktig gjeld		548 571	2 698 045
Sum gjeld		548 571	2 698 045
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**4 511 076**	**6 330 118**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Sameiet Agneslund

Arnfinn Eskild
Styrets leder

Jørn Gustavsen

Richard J. Eastgate

Tom Rønoh

Sverre M. Sejerstad

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Kostnadsbidrag:

	2024	2023
01.01 - 31.12	8 436 391	8 129 582
Sum kostnadsbidrag	8 436 391	8 129 582

Sameiet Agneslund 3 har innkalt 500.000 til vedlikehold i 2024. Sameiet Agneslund 1 har i 2024 resultatført overskytende av innkalt kapital til tidligere vedlikeholdprosjekter til dekning av vedlikehold i 2024.

(3) Lønnskostnader:

	2024	2023
Styrehonorarer/Andre honorarer	340 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	47 940	42 300
Sum lønnskostnader	387 940	342 300

(4) Vedlikehold / innkjøp:

	2024	2023
Vedlikehold bygg utvendig	1 002 452	345 278
Vedlikehold bygg innvendig	2 151 627	238 226
Vedlikehold el.anlegg	639 338	337 223
Vedlikehold ventilasjon	0	0
Vedlikehold sanitær	9 325	101 202
Vedlikehold tak/nedløp	0	896 936
Forprosjekt balkong og betongarbeider	100 800	0
Vedlikehold porttelefon/låssystemer	7 623	5 310
Vedlikehold diverse	0	0
Garasjeanlegg	71 548	24 604
Nye Garasjeporter	5 000	112 823
Ladeopplegg el-biler	0	0
Grøntanlegg fellesanlegg	44 625	47 302
Asfaltering	0	0
Diverse kostnader	0	0
Sum vedlikehold / innkjøp	**4 032 338**	**2 108 904**

(5) Annen driftskostnad:

	2024	2023
Strøm nett/kraft	803 156	1 252 114
Renovasjon	613 811	614 677
Vann og avløp	746 534	739 671
Containerleie	42 486	10 733
TV fellesantenne	885 747	930 223
Forsikring	1 016 223	822 378
Fellesutgifter	36 000	0
Regnskap og revisjon	265 146	248 824
Honorar konsulenter	0	0
Brannsikring	53 978	105 257
Kontingent vellet	18 000	14 900
Vaktmestertjeneste	1 074 236	1 062 170
Heis service / drift	310 423	255 756
Energikartlegging	81 562	0
Juridisk bistand	51 371	0
Diverse	195 262	143 269
Sum annen driftskostnad	**6 193 934**	**6 199 971**

Honorar for ordinær revisjon er kostført med 51 152, bistand med 984. Beløpene er inkl. MVA.

(6) Bankinnskudd:

	2024	2023
Bank, Agneslund I	1 117 640	2 982 629
Bank, Agneslund III	98 699	483 168
Bank, Agneslund IV	1 656 188	1 259 815
Bank, Agneslund Garasje	369 983	231 664
Bank, Agneslund Felles	165 858	231 282
Sum bankinnskudd	**3 408 368**	**5 188 558**

(7) Egenkapital:

	Resultat 2024	2024	2023
Agneslund I	56 760	1 272 386	1 215 626
Agneslund III	-216 741	334 967	553 726
Agneslund IV	293 712	1 618 261	1 324 549
Agneslund Garasje	251 429	434 651	183 222
Agneslund Felles	-52 728	302 221	354 948
Sum egenkapital	**330 432**	**3 962 505**	**3 632 073**

Til årsmøtet i Sameiet Agneslund

RSM Norge AS
Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA
T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Agneslund, som viser et overskudd på NOK 330 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 20. februar 2025
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM Network is an independent assurance, tax and consulting firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

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."

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 172.225.xxx.xxx
2025-02-20 13:57:52 UTC
bankID

Resultatregnskap

Agneslund 1

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 600 325	2 730 952
Vedlikeholdsfond (innkalt kapital fra tidligere prosjekter)	2	1 931 832	0
Sum kostnadsbidrag		**4 732 157**	**2 730 952**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	3	102 690	91 280
Ytre vedlikehold, innkjøp	4	2 515 873	1 197 357
Annen driftskostnad	5	2 123 862	2 218 726
Driftskostnader		4 742 425	3 507 364
Driftsresultat før finansposter		**-10 268**	**-776 412**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		67 028	49 093
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		0	1 579
Netto finansposter		67 028	47 514
ÅRSRESULTAT		**56 760**	**-728 898**
- som foreslås overført til annen egenkapital		56 760	-728 898
TOTALT		**56 760**	**-728 898**

Balanse

Agneslund 1

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		338 666	365 521
Div debitorer	6	30 000	90 738
Leietakere skyldig		0	0
Sum fordringer		368 666	456 259
Bankinnskudd, kontanter o l	7	1 117 640	2 982 629
Sum omløpsmidler		**1 486 306**	**3 438 888**
SUM EIENDELER		**1 486 306**	**3 438 888**

Balanse

Agneslund 1

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 272 386	1 215 626
Sum opptjent egenkapital		1 272 386	1 215 626
Sum egenkapital		**1 272 386**	**1 215 626**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		206 045	286 912
Balkongrehabiliterings-prosjektet	2	0	249 830
Takrehabilitering-prosjektet	2	0	1 682 002
Tidlige innbetalinger leietakere		7 875	4 518
Sum kortsiktig gjeld		213 920	2 223 262
Sum gjeld		213 920	2 223 262
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 486 306**	**3 438 888**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Agneslund 1

Arnfinn Eskild
Styreleder

Edward Hultbak

Sander Felberg

Jan Hilding Eriksen

Gro Ingeborg Tchorz

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Restbeløp av tidligere innkalte midler til balkong- og takrehabilitering har blitt inntektsført i 2024 til dekning av oppgradering av oppganger med skifte av dører.

(3) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	90 000	80 000
- Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
TOTALT	102 690	91 280

(4) Vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster :

	2024	2023
- Vedlikhold utvendig	133 658	58 018
- Vannlekkasje Takterasse L26	3 560	67 650
- Vannlekkasje Takterasse L28	273 953	829 286
- Vedlikhold innvendig inkl. nye dører og inngangsparti	2 099 314	95 459
- Vedlikehold el.anlegg	0	9 168
- Vedlikehold sanitær	5 388	92 886
- Vedlikehold porttelefon	0	464
- Grøntanlegg. gjødsel mm.	0	44 426
TOTALT	2 515 873	1 197 357

(5) Annen driftskostnad består av følgende poster :

	2024	2023
- Strøm	165 294	222 609
- Renovasjon	205 229	205 512
- Vann- og avløpsavgift	251 147	395 417
- TV fellesantenne	321 116	365 428
- Forsikring	342 457	302 466
- Fellesutgifter	321 306	321 306
- Vaktmestertjeneste	311 880	294 998
- Heis service/drift	44 381	26 053
- Energikartlegging	181 250	0
- Enova tilskudd energibesparing	-99 688	0
- Kontingenter	5 100	5 100
- Containerleie	0	10 733
- Brannvern	7 711	49 493
- Juridisk bistand *) se note 6	30 528	0
- Diverse kostnader	36 152	19 613
TOTALT	2 123 862	2 218 726

AGNESLUND 1

Noter til regnskapet

(6) Diverse debitorer består i sin helhet av kostnad til juridisk bistand som søkes dekket av forsikring. Deloppgjør mottatt i 2024.

(7) Bankinnskudd/Kasse:

	2024	2023
- Driftskonto	167 235	899 241
- Høyrentekonto	950 405	2 083 388
TOTALT	1 117 640	2 982 629

(8) Egenkapital:

IB egenkapital	1 215 626
Årets resultat	56 760
UB egenkapital	1 272 386

Resultatregnskap

Agneslund 3

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 555 706	2 446 302
Innkalling kapital til vedlikehold		500 000	0
Sum kostnadsbidrag og innkalling kapital		**3 055 706**	**2 446 302**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	91 280	68 460
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	1 210 396	504 154
Annen driftskostnad	4	1 982 164	2 020 641
Driftskostnader		3 283 841	2 593 255
Driftsresultat før finansposter		**-228 135**	**-146 953**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		9 433	8 555
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		9 394	8 555
ÅRSRESULTAT		**-218 741**	**-138 397**
- som foreslås trukket fra annen egenkapital		-218 741	-138 397
TOTALT		**-218 741**	**-138 397**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		256 236	239 042
Div. debitorer		0	15 547
Sameiet Agneslund Garasje mlv.		0	47 552
Kundefordringer		19 634	27 593
Sum fordringer		275 870	329 733
Bankinnskudd, kontanter o l	5	98 699	483 168
Sum omløpsmidler		**374 569**	**812 902**
SUM EIENDELER		**374 569**	**812 902**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	334 987	553 728
Sum opptjent egenkapital		334 987	553 728
Sum egenkapital		**334 987**	**553 728**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 355	259 174
Tidlige innbetalinger beboere		10 227	0
Sum kortsiktig gjeld		**39 582**	**259 174**
Sum gjeld		**39 582**	**259 174**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**374 569**	**812 902**

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 3

Ketil Taxt
Styreleder

Jan Stordal

Rågrlar Frost

Jørn Gustavsen

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	80 000	60 000
- Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
TOTALT	91 280	68 460

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Grøntanlegg, fellesareal	3 000	0
- Asfaltering	0	34 175
- Vedlikehold El-anlegg, inkl. ny hovedtavle	514 131	60 162
- Vedlikehold utvendig	589 840	253 085
- Vedlikehold sanitær	3 938	0
- Vedlikehold innvendig	31 688	142 767
- Vedlikehold uarasie	67 800	13 945
TOTALT	1 210 396	504 154

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Strøm	231 493	386 204
- Renovasjon	205 565	205 912
- Vannavgift	70 887	82 146
- Avløpsavgift	87 553	101 488
- TV fellesantenne	253 981	247 448
- Forsikring	347 108	289 260
- Fellesutgifter	128 488	128 488
- Vaktmestertjeneste	336 954	328 904
- Heis service/drift	266 042	229 703
- Kontingenter	7 500	4 400
- Brannvern	8 121	7 945
- Diverse driftskostnader	38 474	8 742
TOTALT	1 982 164	2 020 841

Noter til regnskapet

(5) Bankinnskudd/Kasse:

	2024	2023
- Driftskonto	86 282	120 185
- Høyrentekonto	12 416	362 983
TOTALT	98 699	483 168

(6) Egenkapital:

IB egenkapital	553 728
Årets resultat	-218 741
UB egenkapital	334 987

Resultatregnskap

Agneslund 4

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 651 062	2 528 730
Sum kostnadsbidrag		**2 651 062**	**2 528 730**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	102 690	91 280
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	199 905	27 824
Annen driftskostnad	4	2 054 755	1 882 038
Driftskostnader		2 357 350	2 001 141
Driftsresultat før finansposter		**293 712**	**527 589**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		0	0
ÅRSRESULTAT		**293 712**	**527 589**
- som foreslås overført til annen egenkapital		293 712	527 589
TOTALT		**293 712**	**527 589**

Balanse

Agneslund 4

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		203 994	193 170
Kundefordringer		19 985	0
Sum fordringer		223 979	193 170
Bankinnskudd, kontanter o l		1 656 188	1 259 815
Sum omløpsmidler		**1 880 167**	**1 452 985**
SUM EIENDELER		**1 880 167**	**1 452 985**

Balanse

Agneslund 4

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 618 261	1 324 549
Sum opptjent egenkapital		1 618 261	1 324 549
Sum egenkapital		**1 618 261**	**1 324 549**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 199	57 224
Påløpt kostnad	6	71 212	71 212
Tidlige innbetalinger kost.bidrag beboere		12 496	0
Sum kortsiktig gjeld		261 907	128 436
Sum gjeld		**261 907**	**128 436**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 880 167**	**1 452 985**

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 4

Stein Hovelsrud
Styrets leder

Stig Haugdahl

Lisbeth Hansen

Fredrik Skar

AGNESLUND 4

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	90 000	80 000
- Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
TOTALT	102 690	91 280

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Grøntanlegg, fellesareal	41 625	2 876
- Forprosjekt balkong og betongarbeider	100 800	0
- Vedlikehold utvendig	1 441	0
- Vedlikehold innvendig	20 625	0
- Vedlikehold sanitær	0	8 316
- Vedlikehold låssystemer	7 623	4 846
- Vedlikehold el-anlegg	27 791	11 786
TOTALT	199 905	27 824

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster :

	2024	2023
- Strøm	316 347	391 767
- Renovasjon	203 018	203 254
- Vann- og avløpsavgift	336 948	160 620
- TV fellesantenne	310 649	305 260
- Forsikring	227 715	189 763
- Fellesutgifter	301 787	301 787
- Vaktmestertjeneste	304 043	289 710
- Kontingenter	5 400	5 400
- Diverse kostnad	48 850	34 478
TOTALT	2 054 755	1 882 038

(5) Egenkapital:

IB egenkapital	1 324 549
Årets resultat	293 712
UB egenkapital	1 618 261

(6) Påløpt kostnad gjelder utbedring av feilkobling vann og avløp fra bygget var nytt. Arbeidet ikke ferdigstilt så betaling er holdt tilbake. Restarbeidene er ennå ikke utført etter mange purringer.

Resultatregnskap

Agneslund Garasje

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		769 300	764 400
Sum kostnadsbidrag		**769 300**	**764 400**
UTGIFTER			
Ytre vedlikehold, innkjøp	2	141 363	398 644
Annen driftskostnad	3	376 508	499 152
Driftskostnader		517 871	897 796
Driftsresultat før finansposter		**251 429**	**-133 396**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
Andre Finanskostnader		0	200
Netto finansposter		0	-200
ÅRSRESULTAT		**251 429**	**-133 596**
- som foreslås overført til annen egenkapital		251 429	-133 596
TOTALT		**251 429**	**-133 596**

Balanse

Agneslund Garasje

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		25 261	23 510
Div debitorer		59 270	22 523
Kundefordringer		13 300	32 225
Sum fordringer		97 831	78 258
Bankinnskudd, kontanter o l		369 983	231 282
Sum omløpsmidler		**467 814**	**309 540**
SUM EIENDELER		**467 814**	**309 540**

Balanse

Agneslund Garasje

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	434 651	183 222
Sum opptjent egenkapital		434 651	183 222
Sum egenkapital		**434 651**	**183 222**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 244	78 766
Sameiet Agneslund 3 mlv.		0	47 552
Tidlig innbetaling kunde		650	0
El-bil lading overskudd	3	9 269	0
Sum kortsiktig gjeld		**33 163**	**126 318**
Sum gjeld		**33 163**	**126 318**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**467 814**	**309 540**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Agneslund Garasje

Arnfinn Eskild

Jørn Gustavsen

Richard J. Eastgate

Tom Rønne

Sverre M. Sejerstad

Vigrid Næss
SA2

Agneslund Garasje Organisasjonsnummer 976884288

AGNESLUND GARASJE

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Garasjeanlegg	16 969	29 734
- Garasjeporter reparasjoner og vedlikehold	21 979	0
- Nye garasjeporter	5 000	112 823
- Vedlikehold elektriskt anlegg	97 415	256 088
TOTALT	141 363	398 644

(3) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Strøm	154 245	251 535
- Strøm El-bil lading	95 657	106 402
- Strøm El-bil lading oppgjør	-104 926	-106 402
- Strøm El-bil lading overskudd overført balanse	9 269	0
- Forsikring	47 020	40 889
- Vaktmestertjeneste	121 359	148 558
- Brannsikring	38 146	47 819
- Diverse	15 737	10 351
TOTALT	376 508	499 152

(4) Egenkapital:

IB egenkapital	183 222
Årets resultat	251 429
UB egenkapital	434 651

Sameiet Agneslund - Regnskapstall mot Budsjett for 2024

DRIFTSINNTEKTER/ KOSTNADER

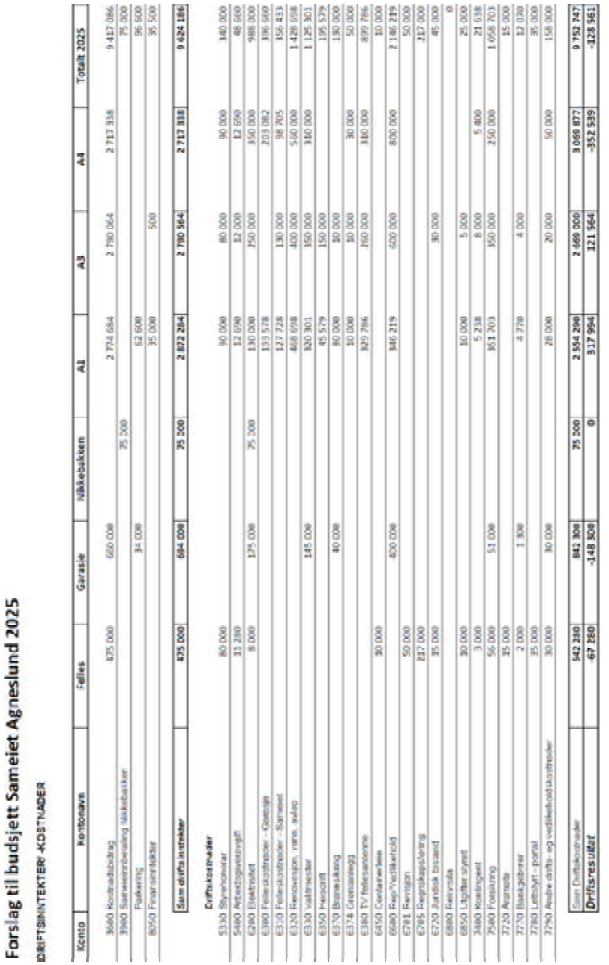
	Felles			Garasje			A1			A3			A4		
	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik
Kostnadsdeling	475 000	475 000	0	660 000	735 000 *)	75 000	2 789 845	2 717 725	-72 120	2 465 628	2 555 206	89 578	2 643 090	2 651 062	7 972
Annet							0	1 993 872 *2)	1 993 872		500 000 *2)	500 000			
Parkering				33 600	34 300	700	61 200	62 400							
Fellesmidler							80 000	87 528		80000	9 394	1 394			
Sum driftsinntekter	475 000	475 000	0	693 600	769 300	75 700	2 871 045	4 799 185	1 928 140	2 470 628	3 065 100	591 472	2 643 090	2 651 062	7 972
Driftskostnader															
Styrehonorar	80 000	80 000	0				80 000	80 000	0	80 000	80 000	0	80 000	80 000	0
Revisjon/regnskapshjelp	11 200	11 200	0				12 000	13 000	1 000	13 000	11 200	-800	13 000	13 000	0
Elektrisitet	7400	6 420	980	260 000	154 245	105 755	232 609	185 294	57 315	400 000	231 493	168 507	391 275	316 947	74 328
Fellesstrømkostnader - Garasje							193 578	193 578	0				203 082	203 082	0
Fellesstrømkostnader - Sameiet							127 728	127 728	0	150 000	126 488	-1 512	98 705	98 705	0
Vann/avløp, vann, avløp							463 000	459 376	-8 376	465 000	354 054	-110 946	550 000	339 955	-10 045
Vann/avløp				160 000	121 359	38 641	461 220	331 880	-129 340	465 000	356 454	-108 546	550 000	354 044	-45 956
Renhold							17 694	44 381	-16 687	242 000	266 042	-14 042			
Brannsikring				50 000	38 146	11 854	0	7 721	-7 721	10 000	8 121	1 879			
Grøntanlegg							10 000	0	10 000	10 000	3 000	7 000	25 000	41 625	-16 625
IT-/telefonservice	12 000	42 486	-30 486				189 450	321 126	-87 354	240 000	253 981	-6 019	308 444	310 649	-2 205
Rep/vedlikehold				296 000	141 363	154 637	375 000	2 515 875 *3)	-3 715 873	300 000	1 207 396	-907 396	300 000	158 286	141 720
Revisjon	55 000	53 888	1 312				850 000								
Regnskapsføring	200 000	211 456	-11 456												
Andre kostn knyttet	100 000	20 844	79 156	5000	0	5 000	50 000	30 524	19 476						
Møter										5 000	0	5 000			
Utgifter styret	10 000	0	10 000							5 000	0	5 000			
Kontingent	3 000	0	3 000				5 100	5 100	0	5 600	7 500	-2 900	5 400	5 400	0
Forsikring	62 000	51 923	77	47 000	47 020	-20	311 521	342 457	-30 936	300 000	347 706	-47 706	218 029	217 715	-8 686
Bankkostnader	1 500	0	1 500	2500	1 131	1 369	0	4 645	-4 645	0	3 138	-3 638	3	483 25	-4 817
Lønn/pl. i pensjonsadministrasjon	41 000	41 815	-815												
Andre driffs- og vedlikeholdskostn	4 000	4 128	-128	25 000	14 606	5 394	0	133 069	-133 069	25 000	34 918	-14 918	50 000	44 093	5 908
Driftskostnader	581 300	527 727	53 573	834 300	517 871	316 429	3 075 593	4 742 425	-1 666 832	2 052 000	3 283 943	-681 943	2 552 527	2 297 352	339 477
Driftsresultat	-106 300	-52 728	53 572	-140 700	251 429	392 129	-204 548	56 760	261 308	-528 372	-218 141	-90 309	90 265	253 712	293 447

*1) Inkluderer en reduksert husholdningsdel med kr. 75 000

*2) Overskuddsmidler fra innkjøp av ladepunkter og overført fra felles og husholdningsdel av 2024

*3) Inkluderer 6 % i husholdning og vedlikehold utført av styret

Sak 5 Budsjett for 2025 – garasje og felles



Forslag til budsjett Sameiet Agneslund 2025

DRIFTSINNTEKTER- KOSTNADER

Konto	Kontonavn	Felles	Garasje	Nåkkebakken	A1	A3	A4	Totalt 2025
3660	Kontoadsbidrag	875 000	650 000		2 774 684	2 790 964	2 717 338	9 457 986
3960	Sameiererstatning Nåkkebakken			25 000				25 000
	Parkering		34 000		62 600			96 600
8050	Finansinntekter				35 000	500		35 500
	Sum driftsinntekter	**875 000**	**684 000**	**25 000**	**2 872 284**	**2 791 564**	**2 717 338**	**9 424 186**
	Driftskostnader							
5330	Styremøter	80 000			90 000	80 000	90 000	340 000
5460	Arbeidsklær/vernesko	11 250			12 690	12 000	12 060	48 000
6260	Elektrisitet	8 000	175 000	25 000	130 000	250 000	340 000	980 000
6300	Felleskostnader - Kontorrigg				111 578		211 062	336 640
6310	Felleskostnader - Sameiet				127 728	130 000	98 705	356 433
6320	Renovasjon, rens, avløp		145 000		468 608	400 000	560 000	1 428 608
6330	vaktmester				820 301	350 000	380 000	1 126 301
6340	Internett				45 579	150 000		195 579
6370	Brøytehold		40 000		80 000	80 000		120 000
6374	Gressklipping				10 000	80 000	30 000	50 000
6383	TV fellesantenne				825 786	250 000	380 000	890 786
6450	Container leie	30 000						30 000
6660	Revi/Tvist/Juridisk		400 000		346 219	600 000	800 000	2 146 219
6781	Bankgebyr	50 000						50 000
6795	Rengjøring/vask	127 000						127 000
6720	Juridisk bistand	35 000				80 000	40 000	45 000
6860	Forsikring							0
6950	Lys/Strøm/Fyring	30 000			10 000	5 000		25 000
3960	Husleiegrad	3 000			5 238	8 000	5 800	21 038
7960	Fellesmøte	56 000	51 000		851 203	150 000	250 000	1 658 203
7720	Rømming	35 000						35 000
7730	Tilskuddsmidler	2 000	1 300		4 779	4 000		12 079
7760	Lekeplass - Parsell	35 000						35 000
7790	Andre utgifter - styrevaktbehov/utstyr/hytter	30 000			28 000	20 000	50 000	158 000
	Sum Driftskostnader	**542 250**	**846 300**	**25 000**	**2 554 290**	**2 469 000**	**3 006 827**	**9 753 747**
	Drifts-resultat	**-67 250**	**-148 300**	**0**	**317 994**	**321 564**	**-325 535**	**-329 561**

Sak 6 Sameiets vedtekter – Revidering

Styret i Sameiet Agneslund foreslår endring av punkt 2.1 i sameiets vedtekter til klargjøring av prinsipper for fordeling av kostnadsansvar tilknyttet forvaltningsområdenes bygningsmasse.

Gjeldende vedtekter (etter årsmøte 25.april 2018) punkt 2.1 lyder

2. Særskilt felles ansvar som påhviler sameierne i det enkelte forvaltningsområde

2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

> Ansvaret omfatter omkostninger ved bygningsmessige endringer, samt drift og vedlikehold av den del av nærings-/boligseksjonens struktur som ikke dekkes av den enkelte sameiers ansvar. Vertikalt, og i høyden mot luft, er ansvaret begrenset av strukturens synlige ytre flate med tilhørende påbygg og fastmontert utstyr, anskaffet eksplisitt for forvaltningsområdets ansvar. Der hvor nærings-/boligseksjon i høyden eller vertikalt grenser mot bærende betongstruktur, er ansvaret begrenset til betongens overflate eller eventuelle overflatebehandling. Nedre horisontale ansvar er begrenset til gulvbelegg (tilsvarende) over strukturens betongdekke. Forvaltningsområdets ansvar for den innenforliggende betong er begrenset til skade forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra forvaltningsområdets side.

Styrets Kommentar:

Lekkasjene ved Bowlinghallen (N2) har avdekket behovet for en presisering av de nåværende vedtektene angående kostnadsfordeling relatert til drenering. Sameiet Agneslund består av to næringsområder og tre boligforvaltningsområder som deler enkelte felleskostnader og avtaler. Utover dette er hvert område ansvarlig for sine egne kostnader knyttet til bygningsmassen, slik det er beskrevet i vedtektene. Dette har blitt fulgt i praksis.

Den foreslåtte endringen i teksten er en ny formulering som tydeliggjør eksisterende praksis og prinsipper, spesielt med hensyn til lekkasjer forårsaket av svakheter i drenering. Drenering er en ny komponent i forslaget til vedtektsendring, men anses som en faktor som skal likestilles med tak og vegger. Forslaget innebærer ingen endring i ansvarsfordelingen mellom forvaltningsområdene for kostnader knyttet til hvert forvaltningsområdes bygningsmasse.

Et tilsvarende forslag ble fremmet i 2023, men ble nedstemt, hovedsakelig på grunn av bekymringer knyttet til lekkasje ned i fellesgarasjen. Over fellesgarasjen ligger forvaltningsområdene A1 og A4, i tillegg til Lychesvingen, som er en offentlig vei.

Siden årsmøtet i 2023 har styret arbeidet med alternative løsninger for å ivareta de to forvaltningsområdenes (A1 og A4) bekymring for konsekvensene av en lekkasje ned i fellesgarasjen. Et informasjonsmøte for A1 og A4 ble avholdt i februar 2025 for å belyse problemstillingen nærmere og for å tydeliggjøre hvilke alternativer de to forvaltningsområdene står overfor.

I tillegg til egne vurderinger har styret vært i kontakt med advokat Erik Bjørn i advokatfirmaet Dehn DA som har sett på alternativene styret i perioden har jobbet med. Konklusjonen fra arbeidet er at

forslaget som ble presentert i 2023 er bedre enn de vedtektene vi har i dag. Det nye forslaget er en viktig presisering for å tydeliggjøre konsekvensen av dårlig drenering.

Forslag til ny tekst:

2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

Ansvaret omfatter kostnader ved bygningsmessige endringer eller reparasjon av skader samt drift og vedlikehold av den del av nærings-/boligseksjonens struktur som ikke dekkes av den enkelte seksjonseiers ansvar og som normalt ikke dekkes av sameiets bygningsforsikring. Se vedlegg (1)

Ansvaret omfatter strukturens synlige ytre flate vertikalt (vegg/fasade), og i høyden mot luft (tak). Ansvaret inkluderer tilhørende påbygg og fastmontert utstyr forutsatt at dette er en del av den originale konstruksjonen eller anskaffet eksplisitt av forvaltningsområdet til bruk i eget nærings-/boligseksjonsområde.

Der hvor nærings-/boligseksjonen, enten i høyden eller vertikalt, grenser mot bærende betongstruktur/jord/fjell/tilsvarende (innvendig/utvendig), omfatter ansvaret kun betongens ytre overflate. Det enkelte forvaltningsområde har likevel ansvaret for kostnader som følge av eventuelle vannlekkasjer gjennom yttervegg mot jord- eller steinfylling inn til sin(e) seksjoner dersom lekkasjen skyldes manglende eller mangelfull drenering. Øvrige forvaltningsområder har intet ansvar for slike kostnader.

Der hvor et underliggende forvaltningsområde grenser mot et forvaltningsområde som ligger over, strekker underliggende forvaltningsområdes ansvar seg til og med betongens ytre overflate. Det betyr at overliggende membran, jordlag/asfalt, beplantning og installasjoner av enhver art, er overliggende forvaltningsområdets ansvar. Som følge av dette, har overliggende forvaltningsområdet blant annet ansvar for dreneringssystem for bortledning av vann, herunder kummer, sluk, renner og rør, enten disse ligger over betongdekket, i dette, og/eller fortsetter gjennom underliggende forvaltningsområde.

Forvaltningsområdets ansvar for den innenfor liggende betong omfatter kun skade forårsaket av manglende vedlikehold, foreldelse av materialer/tilsvarende eller unormal fysisk påvirkning fra forvaltningsområdet.

Kostnadene ved vedlikehold og reparasjon som etter vedtektene faller på et forvaltningsområde, fordeles etter gjeldende brøk mellom seksjonseierne i det aktuelle forvaltningsområdet.

Ansvar for skader oppstått i områder som ligger mellom to/flere forvaltningsområder deles mellom disse etter nytte dersom ansvarsfordelingen ikke følger av bestemmelsene ovenfor. Det forutsettes at de berørte forvaltningsområdene vil ha lik nytte av utbedringen. Kostnadene ved ovennevnte hendelser hvor flere forvaltningsområder er berørt deles likt mellom partene, f.eks. når to forvaltningsområder er involvert deles 50/50, og deretter etter gjeldende brøk i de forvaltningsområdene der hendelsen/endringen skjer.

(1) Vedlikehold, reparasjon av lekkasjer fra tak, fra fasade, fra pipe, fra drenering, fra vannfjerningskonstruksjoner/kummer og fra og i nærheten av terrasser dekkes ikke av Sameiets bygningsforsikring.

Sak 7 Innsendte forslag til saker til behandling på årsmøtet

Fra A1-styret: Endring i Sameiets vedtekter § 4 Vedlikehold, pkt. 4.1 om seksjonseiers ansvar for utskifting av vinduer og terrassedører i A1.

Bakgrunn:

Formuleringen som er foreslått innebærer i prinsippet ingen endring i praksis da flere seksjonseiere allerede har byttet vindu og balkongdører for egen regning. På årsmøtet i 2015 ble det gjort et vedtak som sier følgende; «Dersom sameiere selv velger å skifte vinduer uten at sameiet forestår utskiftningen, vil de som har skiftet ikke belastes dersom vinduer skiftes på sameiets regning ved et senere tidspunkt». Et slikt vedtak strider imidlertid mot eierseksjonslovens §52. Der står det at de som får en ugunstig endring av andel fellesutgifter må gi sitt samtykke. Et slikt samtykke ble ikke innhentet i 2015.

En endring fra å betale nye vinduer etter **eierbrøk** til å betale etter **nytte** er derfor en viktig og rettferdig endring i sameiets vedtekter. I dag har A3 allerede en slik formulering og styrets forslag er å knytte seg til akkurat samme formulering.

Forslag til vedtektsendring under §4.1 femte ledd, annen setning:

«For A3 og A1 gjelder at utskifting av vinduer og terrassedører er seksjonseiers ansvar.

Utforming, størrelse og farger kan ikke endres uten forhåndsgodkjenning av styre og evt. tillatelse fra kommunen".

Alle berørte seksjonseiere som etter endringen får en ugunstig andel har i forkant av dette møtet gitt sitt samtykke etter eierseksjonslovens §52 (2), se vedlegg 1.

En vedtektsendring vil i praksis bety at:

- De som allerede har byttet vinduer slipper å bli med på finansiering av nye vinduer
- De som er fornøyd med vinduene de har, slipper å bli med på å bytte og kan utsette kostnaden etter eget ønske
- Det finnes i dag mange ulike løsninger, noen er dyre mens andre er rimelige
    - 2 lags glass
    - 3 lags glass
    - Bare bytte glasset og beholde den gamle rammen

  En vedtektsendring vil gi eier anledning til å bestemme selv hvilken løsning som passer best for seg.

Sak 8 Valg

Sameiet Agneslund

Forslag til innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 6. mai 2025

Verv:	Navn:	Forvaltningsområde:	Velges/valgt:	For:
Styreleder	Jan Hilding Eriksen	A1	Ny	1 år
Styremedlem	Richard J. Eastgate	A4	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Karina Langgård	A3	Ny	2 år
Styremedlem	Sverre M. Seiersted	N1 Banco	Gjenvalgt	2 år
Styremedlem	Tom Røhne	N2 Røhne	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Sander Felberg	A1	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Ketil Taxt	A3	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Lisbeth Hansen	A4	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Morten Lundsrud	N1 Banco	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Tom Lindberg	N2 Røhne	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Ingrid Sørum	A4	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Knut Johansson	A3	Gjenvalgt	1 år
Valgkomite	Tove Faye-Lund	A1	Gjenvalgt	1 år

Samtlige av de innstilte personer er blitt forespurt og har sagt seg villige ti vervene.

Knut Johansson Ingrid Sørum Tove Faye-Lund

Valgkomiteen, Sandvika, 13. april 2025

Sameiet Agneslund: Valgkomiteens innstilling april 2025

Protokoll fra årsmøte tirsdag 06. mai 2025 for sameiere i forvaltningsområde Agneslund 3 (A3).

Tid: Tirsdag 06. mai 2025, kl.18:00 – 19:45
Sted: Kunnskapssenteret, Sandvika
Til stede: 37 personer

Sak 1 Registrering av fullmakter og stemmeberettigede

Det møtte 37 personer som representerte:

- 25 seksjoner
- ingen fullmakter

Sak 2 Konstituering

Styreleder (Ketil Taxt) ble valgt til møteleder
Innkalling og dagsorden ble godkjent

Jørn Gustavsen ble valgt til referent
Kjersti Thorvaldsen ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

Sak 3 Årsberetning og regnskap for regnskapsåret 2024

Årsmøtet tok årsberetningen til etterretning og godkjente regnskapet
Kommentarer:

- Heisutgifter fortsatt høye – vurdere evt. skifte av leverandør
- Forsikring håndteres av Agneslund felles styret – bør sjekkes om mulig å splitte risikogrunnlag (og derigjennom premie) for A3 fra andre forvaltningsområder.
- TV/bredbånd (Telenor) basert på full pakke – vurdere splitting av tjenester ved fornyelse for å redusere kostnad

Sak 4 Godtgjørelse til styret

Årsmøtet godkjente godtgjørelse til styret, kr. 80 000, til intern fordeling i styret

Sak 5 Orientering og diskusjon om vedlikeholdsplan for 2025

- Male beslag og takrenner, for å få bort avflassede partier og falmede farger. Dette er i hovedsak gjort – noe gjenstående skal følges opp i 2025
- Vi fikk i 2024 tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje. Dette ble utsatt i 2024 pga kostnader – forslås prioritert i 2025
- Vurdere lås og låssystem spesielt i garasje og «ytre skall», men også om det skal tilbys nye låser i leilighetenes inngangsdører.
- Det er registrert vannlekkasje fra områdene mellom blokkene og ned i garasje. Området mellom nr 3 – 5 og 7 – 9 er Sameiets ansvar, men

mellom 5 – 7 er privat område og eies av leilighetene i 1 etasje mot dette området. Er under OBS fra styret

- Oppgradering av utvendig belysning mellom inngangspartiene til blokkene
- Opprydding, evt endre forplantning (dvergfuru/bed) mellom Lychesvingen og oppgang til nr 7 og 9
- Utskifting av lysarmatur i oppgangene (lysstoffrør utgått – skifte til LED-teknologi)

Kommentarer:

- Når noen ringer på og ber om adkomst; sjekk at dette er personer som har gjøremål i bygget og berettiget behov for adkomst
- I forbindelse med pkt. om vannlekkasje mellom byggene, ble det fra eier i 1 etg. nr 7 reist spørsmål om ansvar for området mellom nr 5 og nr 7 som deles av de tilstøtende leilighetene i 1 etg.

På bakgrunn av diskusjonen arbeider styret videre med vedlikeholds-planen i samsvar med vedtatt budsjett:

Sak 6 Forslag til budsjett for 2025

Forslaget til budsjett ble vedtatt som foreslått, men med 15% økning i husleien.
(se vedlegg til protokoll).

Sak 7 Forslag til endring i sameiets vedtekter

Møteleder orienterte om de foreslått endringene i vedtektene som skulle behandles i det påfølgende Agneslund felles årsmøte

Sak 8 Diverse

- Erfaringene med bruken er god, retningslinjene beholdes som utformet.
  - Farlig utstyr bør merkes bedre
  - Redskap i hobbyrommet forutsettes ment til felles bruk
  - Behov for oppfølging av at lagring skjer i samsvar med retningslinjer

- Årsmøtet uttrykte ikke behov for samordnede aktiviteter knyttet til beredskapslager. Styret kan vurdere behov for å tilrettelegge for lagring i fellesområde i bereder rommet

Sak 9 Mottatte forslag fra sameierne

Forslaget angående oppgradering av inngangspartiene (spes. garasjen) ble vedtatt og inkluderes i vedlikeholdsplanen for 2025

Sak 10 Valg

Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer og varamedlemmer til styret samt valgkomité ble enstemmig vedtatt av årsmøtet.
(se vedlegg til protokoll).

Forvaltningsområde Agneslund 3

Sak 11 Eventuelt

- Det ble reist spørsmål om vanntemperatur fra felles varmvannsberedere er for høyt. Dette kan gi risiko for skolding/brannskader.

  Styret ble pålagt å sjekke anbefalinger/krav til vanntemperatur og evt korrigere dagens nivå.

Sandvika 08. mai 2025

Ketil Taxt

Kjersti Thorvaldsen

Vedlegg:

1. A3 budsjett for 2025 (vedtatt)
2. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 06 mai 2025 (vedtatt)

Sameiet Agneslund 3 - Budsjett 2025 - 15% økning i husleie				
Konto	**Kontonavn**	**A3 Budsjett 2024**	**2024 Regnskap**	**2025 Budsjett**
3907	Fellesutgifter Fritt	2 667 783	-2 297 514	-2 530 064
3909	Kabel TV		-258 192	-260 000
3960	Innkalling av kapital		-500 000	
8050	Finansinntekter	8 000	-9 433	-500
8051	Anen rentekostnad		40	
	Sum inntekter	**2 675 783**	**-3 065 099**	**-2 790 564**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000	80 000
5400	Arb.avgift	12 000	11 280	12 000
6200	Elektrisitet	400 000	231 493	250 000
6300	Felleskost.Garasje	0		
6310	Felleskost.Sameie	130 000	128 488	130 000
6320	Kommunale avg.	480 000	364 005	400 000
6330	Vaktmester	340 000	336 954	350 000
6350	Heisdrift	250 000	266 042	150 000
6370	Brannsikring	10 000		10 000
6374	Grønntanlegg felles	10 000	3 000	10 000
6380	TV/Decoder (Kabel TV)	260 000	253 981	260 000
6600	Rep./Vedlikehold/Oppgradering	300 000	209 830	300 000
6647	Rehabilitering utvendig		555 327	300 000
6648	Hovedtavle oppgradering		442 241	0
6650	Brannvern		8 121	0
6720	Juridisk bistand	0	0	30 000
6810	Data/EDB kostnad		13 469	
6850	Utgifter v/styret	5 000	647	5 000
7400	Kontingenter	5 000	7 500	8 000
7500	Forsikringer	300 000	347 108	350 000
7720	Årsmøter	0		
7770	Bankgebyrer	0	3 638	4 000
7790	Diverse	20 000	20 721	20 000
	Sum kostnader	**2 602 000**	**3 283 845**	**2 669 000**
	Resultat	**73 783**	**218 746**	**-121 564**

Sameiet Agneslund

Agneslund III
Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 6. mai 2025

Styret		
Karina Langgård	Styreleder, ny	2 år
Jan Jørgen Stordal	Ikke på valg	1 år
Ketil Taxt	Velges for ett år	1 år
Tore H. Eilertsen	Ny	2 år
Varamediemmer		
Petter Høgli	Ikke på valg	1 år
Vidar Helmersen	Ny	2 år
Valgkomiteen		
Randi Vangdal	Ikke på valg	1 år
Knut Johansson	Gjenvalg	1 år
Steinar Juel	Gjenvalg	2 år

Randi Vangdal

Knut Johansson

Steinar Juel

Innkalling til årsmøte for sameierne i Lychesvingen 3, 5, 7 og 9 (A3)

Tid: **Tirsdag 06 mai 2025 kl. 18.00**
Sted: **Kunnskapssenteret Sandvika, Otto Sverdrups Plass 4, rom 224**

Dagsorden:

Sak 1	***Registrering av fullmakter og stemmeberettigede***
Sak 2	***Konstituering*** a. Styreleder foreslås til møteleder b. Godkjenning av innkalling og dagsorden **Forslag til vedtak:** Innkalling og dagsorden godkjennes c. Valg av referent d. Valg av 1 sameier i tillegg til styreleder til å signere protokollen
Sak 3	***Årsberetning og regnskap for regnskapsåret 2024*** Vedlagt innkallingen **Forslag til vedtak:** Beretning og regnskap tas til etterretning
Sak 4	***Godtgjørelse til styret*** **Forslag til vedtak:** Kr. 80 000,- til intern fordeling godkjennes
Sak 5	***Orientering og diskusjon om forslag til vedlikeholdsplan for A3*** Vedlagt innkallingen
Sak 6	***Forslag til budsjett for 2025*** Vedlagt innkallingen **Forslag til vedtak:** Forslaget til budsjett vedtas (15% økning i husl.)
Sak 7	***Forslag til endring vedtektene for Agneslund (sak i fellesmøtet)*** Forslag til endring i vedtektenes 2.1 som ble fremmet i 2023, ble støttet av bla A3, men nedstemt i fellesmøtet for Agneslund, blir igjen fremmet. **se vedlegg til innkallingen for Agneslund –** forslaget er til info og diskusjon i A3-møtet
Sak 8	***Diverse:*** - Hobbyrommet i A3 – erfaringer med bruk så langt - Behov for samordning om beredskap (for eks. felles lagring)
Sak 9	***Mottatte forslag fra sameierne*** - Vedlagt forslag fra Solveig og Steinar Juel ang. oppgradering av inngangspartier
Sak 10	***Valg*** Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen
Sak 11	***Eventuelt***

Styret i (forvaltningsområdet) A3

Når dette møtet er ferdig, begynner årsmøte i Sameiet Agneslund kl 19.45.
Dette foregår i Kunnskapssenteret, rom 220

Sak 3. Årsberetning 2024 for sameiet Agneslund 3

Tillitsvalgte etter sameie-møtet 25 april 2024
Leder: Ketil Taxt (til 2025)
Styremedlemmer: Jørn Gustavsen (til 2025), Jan Jørgen Stordal (til 2026), Ragnar Frost (til 2026)
Varamedlemmer: Karina Langgård (til 2025), Petter Høgli (til 2026)
Valgkomite: Steinar Juel, Knut Johansson, Randi Vangdal

Virksomhetens art
Forvaltningsområde Agneslund 3, en del av sameiet Agneslund, g.nr. 7, b.nr. 62, org.nr. 975 684 288. Det inngår i forvaltningsområde Agneslund 3 å forestå drift og ivaretakelse av bygningsmassen til sameiet og ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i vedlikehold og modernisering av eiendommen som omfatter bygningsmassen Lychesvingen nr. 3, 5, 7 og 9. Det har vært avholdt 5 styremøter i 2024.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel for sameiet Agneslund er utført av Banco Management AS og revisjon av revisjonsselskapet RRSM Norge AS. Forretningsførers kontorer er i Bærum.

Forsikringer
Agneslund 3 eiendom er fra 1. januar 2020 forsikret i If Skadeforsikring.
Forsikringen er en fullverdiforsikring. Ved skade skal denne meldes til styreleder.
Egenandelen er kr 10 000,-.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.
Det har vært betydelig økning i forsikringspremien. Agneslund styret har tatt initiativ til å se på alternativer og evt. skifte leverandør.

Fortsatt drift
Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til Agneslund 3 sin evne til å kunne fortsette driften.
Sameiets drift forurenser ikke miljøet.

Om virksomheten i 2024
- Hovedstrømtavle er skiftet – i samsvar med planer og budsjett.
- Utvendige arbeid med maling mm er gjennomført. Noe gjenstår og vil bli fulgt opp når været tillater det.
  Arbeidet har vært mere komplisert og omfattende enn budsjettert og har medført større kostander enn opprinnelig budsjettert. Dette inkluderer kostander ifbm bruk av stor lift.
- Garasjeport til innkjøringen er skiftet.
- Heisene i nr 5, 7 og 9 er reparert i samsvar med påpekninger fra heiskontrollen.
- Ekstra innbetaling for planlagte utgifter til bla hovedstrømtavle og garasjeport er gjennomført (vedtatt på årsmøte 2024)
- Påvirket kommunen til opprensking i «Lysthuset» (plenen/bakken utenfor nr 3)
- Tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje ble utsatt pga kostander – dette planlegges gjennomført i 2025
- Bil-ladere; Laddel ble ny leverandør fra 1 mars 2024 – dette ser ut til å fungere greit.
- Ryddet småskog syd for nr 3 (i stor grad på dugnad fra «berørte beboere»)

Status på og forslag til vedlikeholdsplan legges frem på årsmøtet til diskusjon.

I forhold til den løpende vedlikeholdsplanen ønsker styret fortsatt medvirkning og innspill fra seksjonseierne.

Resultatregnskap

Agneslund 3

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 555 706	2 446 302
Innkalling kapital til vedlikehold		500 000	0
Sum kostnadsbidrag og innkalling kapital		**3 055 706**	**2 446 302**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	91 280	68 460
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	1 210 396	504 154
Annen driftskostnad	4	1 982 164	2 020 641
Driftskostnader		3 283 841	2 593 255
Driftsresultat før finansposter		**-228 135**	**-146 953**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		9 433	8 555
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		9 394	8 555
ÅRSRESULTAT		**-218 741**	**-138 397**
- som foreslås trukket fra annen egenkapital		-218 741	-138 397
TOTALT		**-218 741**	**-138 397**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		256 236	239 042
Div. debitorer		0	15 547
Sameiet Agneslund Garasje mlv.		0	47 552
Kundefordringer		19 634	27 593
Sum fordringer		275 870	329 733
Bankinnskudd, kontanter o l	5	98 699	483 168
Sum omløpsmidler		**374 569**	**812 902**
SUM EIENDELER		**374 569**	**812 902**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	334 987	553 728
Sum opptjent egenkapital		334 987	553 728
Sum egenkapital		334 987	553 728
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 355	259 174
Tidlige innbetalinger beboere		10 227	0
Sum kortsiktig gjeld		39 582	259 174
Sum gjeld		39 582	259 174
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		374 569	812 902

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 3

Ketil Taxt
Styreleder

Jan Stordal

Ragnar Frost

Jørn Gustavsen

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	80 000	60 000
- Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
TOTALT	91 280	68 460

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Grøntanlegg, fellesareal	3 000	0
- Asfaltering	0	34 175
- Vedlikehold El-anlegg, inkl. ny hovedtavle	514 131	60 182
- Vedlikehold utvendig	589 840	253 085
- Vedlikehold sanitær	3 938	0
- Vedlikehold innvendig	31 688	142 767
- Vedlikehold garasje	67 800	13 945
TOTALT	1 210 396	504 154

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Strøm	231 493	386 204
- Renovasjon	205 565	205 912
- Vannavgift	70 887	82 146
- Avløpsavgift	87 553	101 488
- TV fellesantenne	253 981	247 448
- Forsikring	347 108	289 260
- Fellesutgifter	128 488	128 488
- Vaktmestertjeneste	336 954	328 904
- Heis service/drift	266 042	229 703
- Kontingenter	7 500	4 400
- Brannvern	8 121	7 945
- Diverse driftskostnader	38 474	8 742
TOTALT	1 982 164	2 020 641

AGNESLUND 3

Noter til regnskapet

(5) Bankinnskudd/Kasse:

	2024	2023
- Driftskonto	86 282	120 185
- Høyrentekonto	12 416	362 983
TOTALT	98 699	483 168

(6) Egenkapital:

IB egenkapital	553 728
Årets resultat	-218 741
UB egenkapital	334 987

Sak 5 Orientering og diskusjon om forslag til vedlikeholdsplan for A3

Fra planen for 2024:

- Male beslag og takrenner, for å få bort avflassede partier og falmede farger. Dette er i hovedsak gjort – noe gjenstående skal følges opp
- Vi fikk i 2024 tilbud på oppgradering av videokameraene ved innganger og i garasje. Dette ble utsatt i 2024 pga kostnader – forslås prioritert i 2025
- Vurdere lås og låssystem spesielt i garasje og «ytre skall», men også om det skal tilbys nye låser i leilighetenes inngangsdører.
- Det er registrert vannlekkasje fra områdene mellom blokkene og ned i garasje. Området mellom nr 3 – 5 og 7 – 9 er Sameiets ansvar, men mellom 5 – 7 er privat område og eies av leilighetene i 1 etasje mot dette området.
  Er under OBS fra styret

Nye pkt for 2025:

- Oppgradering av utvendig belysning mellom inngangspartiene til blokkene
- Opprydding, evt endre forplantning (dvergfur/bed) mellom Lychesvingen og oppgang til nr 7 og 9
- Utskifting av lysarmatur i oppgangene (lysstoffrør utgått – skifte til LED-teknologi)
- (Re sak 9) – vurdere oppgradering/fornying av inngangspartiene fra garasjen

Sameiet Agneslund 3 - Budsjett 2025 - 15% økning i husleie				
Konto	**Kontonavn**	**A3 Budsjett 2024**	**2024 Regnskap**	**2025 Budsjett**
3907	Fellesutgifter Fritt	2 667 783	-2 297 514	-2 530 064
3909	Kabel TV		-258 192	-260 000
3960	Innkalling av kapital		-500 000	
8050	Finansinntekter	8 000	-9 433	-500
8051	Anen rentekostnad		40	
	Sum inntekter	**2 675 783**	**-3 065 099**	**-2 790 564**
5330	Styrehonorar	80 000	80 000	80 000
5400	Arb.avgift	12 000	11 280	12 000
6200	Elektrisitet	400 000	231 493	250 000
6300	Felleskost.Garasje	0		
6310	Felleskost.Sameie	130 000	128 488	130 000
6320	Kommunale avg.	480 000	364 005	400 000
6330	Vaktmester	340 000	336 954	350 000
6350	Heisdrift	250 000	266 042	150 000
6370	Brannsikring	10 000		10 000
6374	Grønntanlegg felles	10 000	3 000	10 000
6380	TV/Decoder (Kabel TV)	260 000	253 981	260 000
6600	Rep./Vedlikehold/Oppgradering	300 000	209 830	300 000
6647	Rehabilitering utvendig		555 327	300 000
6648	Hovedtavle oppgradering		442 241	0
6650	Brannvern		8 121	0
6720	Juridisk bistand	0	0	30 000
6810	Data/EDB kostnad		13 469	
6850	Utgifter v/styret	5 000	647	5 000
7400	Kontingenter	5 000	7 500	8 000
7500	Forsikringer	300 000	347 108	350 000
7720	Årsmøter	0		
7770	Bankgebyrer	0	3 638	4 000
7790	Diverse	20 000	20 721	20 000
	Sum kostnader	**2 602 000**	**3 283 845**	**2 669 000**
	Resultat	**73 783**	**218 746**	**-121 564**

Til årsmøtet 6. mai 2025 i forvaltningsområdet Agneslund 3

Inngangspartiene fra garasjen er slitt og ikke særlig presentable. Gjester kommer ofte den veien.

***Forslag til vedtak*:**
Det foretas en oppgradering av inngangspartiene fra garasjen innenfor en ramme som styret finner budsjettmessig forsvarlig. Gjelder dørpartiene i garasjen, de små vindfangene og området ved heisene.

Sandvika, 13. april 2025

Solveig og Steinar Juel, (Lychesvingen 3)

Sameiet Agneslund

Agneslund III
Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 6. mai 2025

Styret		
Karina Langgård	Styreleder, ny	2 år
Jan Jørgen Stordal	Ikke på valg	1 år
Ketil Taxt	Velges for ett år	1 år
Tore H. Eilertsen	Ny	2 år
Varamediemmer		
Petter Høgli	Ikke på valg	1 år
Vidar Helmersen	Ny	2 år
Valgkomiteen		
Randi Vangdal	Ikke på valg	1 år
Knut Johansson	Gjenvalg	1 år
Steinar Juel	Gjenvalg	2 år

Randi Vangdal Knut Johansson Steinar Juel

Sameiet Agneslund

Adgangstegn og fullmakt leveres og registreres på ditt forvaltningsområdets årsmøte for driftsåret 2024, 06 mai 2025, kl. 18:00.

Hvis du bare skal delta på årsmøtet for hele sameiet, kl. 19:45 etter forvaltningsområdenes årsmøter, leveres adgangstegn og fullmakter der.

FULLMAKT

Jeg gir herved (navn) ……

adr. ……

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne onsdag 06. mai 2025, på:

Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 1 .....(sett kryss)
Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 3 .....(sett kryss)
Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 4 .....(sett kryss)

Årsmøtet for hele Sameiet Agneslund .....(sett kryss)

Navn …….. Adresse ……

ADGANGSTEGN

Jeg vil 06. mai 2025 delta som stemmeberettiget på:

Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 1 .....(sett kryss)
Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 3 .....(sett kryss)
Årsmøtet i forvaltningsområdet Agneslund 4 .....(sett kryss)

Årsmøtet for hele Sameiet Agneslund .....(sett kryss)

Navn …….. Adresse ……

Eventuelt ny epost-adresse / nytt telefonnummer:
.....

MERK: Hver husstand har kun én stemme på hvert møte

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE AGNESLUND SAMEIE – FELLES

TIRSDAG 6.05.2025

Sak 1 : Til stede på felles årsmøte: 37 stemmeberettigede og 4 fullmakter.

Sak 2 : Konstituering.

- A Styreleder valgt til møteleder.
- B Innkalling og agenda for møtet, enstemmig godkjent.
- C Referent fra møtet, Lisbeth Hansen, enstemmig valgt.
- D En beboer til å skrive under protokoll Bente Eide, enstemmig valgt.

Sak 3 : Årsberetning og regnskap for 2024

Styreleder gikk gjennom årsberetningen og regnskapet

Under denne saken ble garasjene gjennomgått, og følgende ble vedtatt :

- Utendørs betongkasse for ventilasjon skal males
- Styret skal se nærmere på dryss fra taket i garasjen. Det anbefales å koste taket.
- Det må merkes bedre når garasjene skal feies på Lettstyrt.
- Viktig at gjestegarasjen og U1 ikke feies samme dag.

Vedtak: Årsberetningen og regnskapet ble enstemmig godkjent.

Sak 4: 80.000 kr. i godtgjørelse til styremedlemmene i fellesstyret.

Vedtak: Godtgjørelsen ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 : Budsjett for felles sameie og garasjene.

Vedtak : Budsjettene tas enstemmig til etterretning.

Sak 6 : Vedtektsendring punkt 2.1 for Agneslund felles, omhandler Ansvar for nærings/boligseksjonenes struktur.

Ny tekst ble grundig gjennomgått av styreleder Arnfinn Eskild

Vedtak : Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 : Innsendt forslag om endring i sameiets vedtekter §4.

Vedtak : Saken ble trukket. Neste styre anbefales å legge fram et nytt Forslag.

Sak 8 : Valg .

Verv:	Navn:	Forvaltningsområde:	Velges/valgt:	For:
Styreleder	Jan Hilding Eriksen	A1	Ny	1 år
Styremedlem	Richard J. Eastgate	A4	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Karina Langgård	A3	Ny	2 år
Styremedlem	Sverre M. Seiersted	N1 Banco	Gjenvalgt	2 år
Styremedlem	Tom Røhne	N2 Røhne	Gjenvalgt	2 år
Varamedlem	Sander Felberg	A1	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Ketil Taxt	A3	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Lisbeth Hansen	A4	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Morten Lundsrud	N1 Banco	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Tom Lindberg	N2 Røhne	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Ingrid Sørum	A4	Ikke på valg	1 år
Valgkomite	Knut Johansson	A3	Gjenvalgt	1 år
Valgkomite	Tove Faye-Lund	A1	Gjenvalgt	1 år

Vedtak : Valgkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble avsluttet med takk til avtroppende styreleder Arnfinn Eskild

Sandvika 6.mai 2025

Møteleder Arnfinn Eskild **Bente Eide**

Resultatregnskap

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag	2	8 436 391	8 129 582
Innkalling kapital/bruk av fond	2	2 431 832	0
Sum kostnadsbidrag		**10 868 223**	**8 129 582**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	3	387 940	342 300
Ytre vedlikehold, innkjøp	4	4 032 338	2 108 904
Annen driftskostnad	5	6 193 934	6 199 971
Driftskostnader		10 614 212	8 651 175
Driftsresultat før finansposter		**254 011**	**-521 593**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		76 461	57 648
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	1 779
Netto finansposter		76 421	55 869
ÅRSRESULTAT		**330 432**	**-465 724**
- som foreslås overført til annen egenkapital		330 432	-465 724
TOTALT		**330 432**	**-465 724**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		960 520	952 935
Diverse debitorer		89 270	128 807
Kundefordringer		52 919	59 818
Sum fordringer		1 102 708	1 141 560
Bankinnskudd, kontanter o l	6	3 408 368	5 188 558
Sum omløpsmidler		**4 511 076**	**6 330 118**
SUM EIENDELER		**4 511 076**	**6 330 118**

Balanse

Sameiet Agneslund

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum opptjent egenkapital		3 962 505	3 632 073
Sum egenkapital	7	**3 962 505**	**3 632 073**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		**0**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddstrekk		0	0
Arbeidsgiveravgift		0	0
Leverandørgjeld		436 842	690 484
Påløpt kostnad		71 212	71 212
Diverse kreditorer		9 919	0
Balkongrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	249 830
Takrehabilitering SA1. Innkalt kapital	2	0	1 682 002
Tidlige innbetalinger leietakere		30 598	4 518
Sum kortsiktig gjeld		**548 571**	**2 698 045**
Sum gjeld		**548 571**	**2 698 045**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**4 511 076**	**6 330 118**

Sandvika, 12.02.2025
Styret for Sameiet Agneslund

Arnfinn Eskild
Styrets leder

Jørn Gustavsen

Richard J. Eastgate

Tom Rønne

Sverre M. Sejersted

Organisasjonsnummer 975684288

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Kostnadsbidrag:

	2024	2023
01.01 - 31.12	8 436 391	8 129 582
Sum kostnadsbidrag	8 436 391	8 129 582

Sameiet Agneslund 3 har innkalt 500.000 til vedlikehold i 2024. Sameiet Agneslund 1 har i 2024 resultatført overskytende av innkalt kapital til tidligere vedlikeholdprosjekter til dekning av vedlikehold i 2024.

(3) Lønnskostnader:

	2024	2023
Styrehonorarer/Andre honorarer	340 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	47 940	42 300
Sum lønnskostnader	**387 940**	**342 300**

(4) Vedlikehold / innkjøp:

	2024	2023
Vedlikehold bygg utvendig	1 002 452	345 278
Vedlikehold bygg innvendig	2 151 627	238 226
Vedlikehold el.anlegg	639 338	337 223
Vedlikehold ventilasjon	0	0
Vedlikehold sanitær	9 325	101 202
Vedlikehold tak/nedløp	0	896 936
Forprosjekt balkong og betongarbeider	100 800	0
Vedlikehold porttelefon/låssystemer	7 623	5 310
Vedlikehold diverse	0	0
Garasjeanlegg	71 548	24 604
Nye Garasjeporter	5 000	112 823
Ladeopplegg el-biler	0	0
Grøntanlegg fellesanlegg	44 625	47 302
Asfaltering	0	0
Diverse kostnader	0	0
Sum vedlikehold / innkjøp	**4 032 338**	**2 108 904**

(5) Annen driftskostnad:

	2024	2023
Strøm nett/kraft	803 156	1 252 114
Renovasjon	613 811	614 677
Vann og avløp	746 534	739 671
Containerleie	42 486	10 733
TV fellesantenne	885 747	930 223
Forsikring	1 016 223	822 378
Fellesutgifter	36 000	0
Regnskap og revisjon	265 146	248 824
Honorar konsulenter	0	0
Brannsikring	53 978	105 257
Kontingent vellet	18 000	14 900
Vaktmestertjeneste	1 074 236	1 062 170
Heis service / drift	310 423	255 756
Energikartlegging	81 562	0
Juridisk bistand	51 371	0
Diverse	195 262	143 269
Sum annen driftskostnad	**6 193 934**	**6 199 971**

Honorar for ordinær revisjon er kostført med 51 152, bistand med 984. Beløpene er inkl. MVA.

(6) Bankinnskudd:

	2024	2023
Bank, Agneslund I	1 117 640	2 982 629
Bank, Agneslund III	98 699	483 168
Bank, Agneslund IV	1 656 188	1 259 815
Bank, Agneslund Garasje	369 983	231 664
Bank, Agneslund Felles	165 858	231 282
Sum bankinnskudd	**3 408 368**	**5 188 558**

(7) Egenkapital:

	Resultat 2024	2024	2023
Agneslund I	56 760	1 272 386	1 215 626
Agneslund III	-218 741	334 987	553 728
Agneslund IV	293 712	1 618 261	1 324 549
Agneslund Garasje	251 429	434 651	183 222
Agneslund Felles	-52 728	302 221	354 948
Sum egenkapital	**330 432**	**3 962 505**	**3 632 073**

Til årsmøtet i Sameiet Agneslund

RSM Norge AS
Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA
T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Agneslund, som viser et overskudd på NOK 330 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Trondheim, 20. februar 2025
RSM Norge AS

Fredrik Sivertsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM Network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM Network is an independent assurance, tax and consulting firm each of which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity of any description in any jurisdiction.

Penneo Dokumentnøkkel: PSHOZ-I0IB3-SWP3I-KZZUG-B7GG7-NXJXF

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."

Sivertsen, Fredrik Lundemo
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3093205
IP: 172.225.xxx.xxx
2025-02-20 13:57:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: P5HOZ-I0IB3-SWP3J-KZZUG-B7GG7-NXJXF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap

Agneslund 3

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Kostnadsbidrag		2 555 706	2 446 302
Innkalling kapital til vedlikehold		500 000	0
Sum kostnadsbidrag og innkalling kapital		**3 055 706**	**2 446 302**
UTGIFTER			
Lønnskostnad	2	91 280	68 460
Ytre vedlikehold, innkjøp	3	1 210 396	504 154
Annen driftskostnad	4	1 982 164	2 020 641
Driftskostnader		3 283 841	2 593 255
Driftsresultat før finansposter		**-228 135**	**-146 953**
FINANSINNTEKTER/ -KOSTNADER			
Renteinntekter		9 433	8 555
Rentekostnader		40	0
Andre Finanskostnader		0	0
Netto finansposter		9 394	8 555
ÅRSRESULTAT		**-218 741**	**-138 397**
- som foreslås trukket fra annen egenkapital		-218 741	-138 397
TOTALT		**-218 741**	**-138 397**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		256 236	239 042
Div. debitorer		0	15 547
Sameiet Agneslund Garasje mlv.		0	47 552
Kundefordringer		19 634	27 593
Sum fordringer		275 870	329 733
Bankinnskudd, kontanter o l	5	98 699	483 168
Sum omløpsmidler		**374 569**	**812 902**
SUM EIENDELER		**374 569**	**812 902**

Balanse

Agneslund 3

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	334 987	553 728
Sum opptjent egenkapital		334 987	553 728
Sum egenkapital		**334 987**	**553 728**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 355	259 174
Tidlige innbetalinger beboere		10 227	0
Sum kortsiktig gjeld		**39 582**	**259 174**
Sum gjeld		**39 582**	**259 174**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**374 569**	**812 902**

Sandvika, 12.02.25
Styret for Agneslund 3

Ketil Taxt
Styreleder

Ragnar Frost

Jan Stordal

Jørn Gustavsen

Noter til regnskapet

(1) Regnskapsprinsipper:
Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

(2) Lønnskostnader består av følgende poster:

	2024	2023
- Styrehonorar	80 000	60 000
- Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
TOTALT	91 280	68 460

(3) Ytre vedlikeholdskostnader og innkjøp består av følgende poster ;

	2024	2023
- Grøntanlegg, fellesareal	3 000	0
- Asfaltering	0	34 175
- Vedlikehold El-anlegg, inkl. ny hovedtavle	514 131	60 182
- Vedlikehold utvendig	589 840	253 085
- Vedlikehold sanitær	3 938	0
- Vedlikehold innvendig	31 688	142 767
- Vedlikehold garasje	67 800	13 945
TOTALT	1 210 396	504 154

(4) Annen driftskostnad består av følgende poster ;

	2024	2023
- Strøm	231 493	386 204
- Renovasjon	205 565	205 912
- Vannavgift	70 887	82 146
- Avløpsavgift	87 553	101 488
- TV fellesantenne	253 981	247 448
- Forsikring	347 108	289 260
- Fellesutgifter	128 488	128 488
- Vaktmestertjeneste	336 954	328 904
- Heis service/drift	266 042	229 703
- Kontingenter	7 500	4 400
- Brannvern	8 121	7 945
- Diverse driftskostnader	38 474	8 742
TOTALT	1 982 164	2 020 641

AGNESLUND 3

Noter til regnskapet

(5) Bankinnskudd/Kasse:

	2024	2023
- Driftskonto	86 282	120 185
- Høyrentekonto	12 416	362 983
TOTALT	98 699	483 168

(6) Egenkapital:

IB egenkapital	553 728
Årets resultat	-218 741
UB egenkapital	334 987

Vedtekter for Sameiet Agneslund, Gnr 7, bnr 62

Vedtatt i sameiermøte den 14. april 1999 i medhold av Lov om eierseksjoner av 23.05.1997

Med endringer på ordinært sameiermøte 23.04.2002

Med endring på ordinært sameiermøte 25.04.2006

Med tilpasning til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 på ordinært årsmøte 25.04.2018.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Agneslund (heretter benevnt sameiet) har forretningskontor i Bærum. Sameiet består av 149 boligseksjoner, 17 næringsseksjoner og 3 garasjeseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen gnr 7, bnr 62 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet, ansvarsfordeling og råderett

Med unntak av seksjon 137 (tilhørende "Sameiet Agneslund 2", heretter benevnt A 2), som ikke har eget grunnareal, er samtlige eierseksjoner organisert innenfor følgende fem forvaltningsområder:

- Agneslund 1 (heretter benevnt A 1) som består av 51 seksjoner, nr. 1 - 51 i Lychesvingen 26 - 34 med følgende grunnareal:

  Områdets grense mot A 4 går i midtlinjen mellom blokkene nr 24 og nr 26. I vest går grensen mot forvaltningsområdet A 3 på nordsiden av den asfalterte stikkvei til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen. Videre målebrevsgrensen østover, siden nordover til gjerde. Følger deretter gjerdet vestover til vindeltrapp garasje. Vestover følger den murvegg på sokkelkanten til midtlinjen mellom nr 24 og nr 26. Deretter følger den midtlinjen sydover til midten av Lychesvingen.

- Agneslund 3 (heretter benevnt A3) som består av 44 boligseksjoner, nr 106 - 134 og nr 155 - 169 i Lychesvingen 3 - 9, med følgende grunnareal:

  A 3s område følger mot syd målebrevsgrensen, mot vest målebrevsgrensen, dvs. hele Lychesvingens bredde, frem til grenselinjen mot A 2, og videre nordover langs A 2s område og videre østover langs A 4 - dog slik at tomtegrensen følger ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur og deretter langs A 1s område i midten av Lychesvingen frem til og med den asfalterte stikkvei opp til nr 9 og videre i rett linje (følger fjellkanten) ca. 5 m øst for øvre hjørne av nr 9 til målebrevsgrensen, og derfra sydover langs målebrevsgrensen bak terrassehusene og til utgangspunktet.

- Agneslund 4 (heretter benevnt A 4) som består av 54 boligseksjoner nr 52 - 105 i Lychesvingen 16 - 24, med følgende grunnareal:

  Området følger i nord målebrevsgrensen for gnr 7, bnr 62, med unntak av skrent mot Malmskriverveien, som er sameiets ansvar. Mot vest begrenses området av oppsatt gjerde. Mot øst følger området midtlinjen mellom blokkene 24 og 26, og derfra sydover langs midtlinjen i Lychesvingen til det punkt grensen for A 3 og A 4 møter målebrevsgrensen for A 2, gnr 7, bnr 32. Her skal grensen mot A 3 følge ytterkanten av den underliggende bygningsstruktur. Videre følger målebrevsgrensen mot A 2 til grensen mot forvaltningsområde Næringsområde 2. Herfra følger den sokkelkanten nordover, og senere østover til gjerde utenfor Lychesvingen 16. Gjerdet følges til utgangspunktet mot Malmskriverveien.

- Næringsområde 1 (Malmskriverveien 35 KS) som består av 15 seksjoner, nr 138 - 144 og 147 - 154, i Malmskriverveien 27 - 35, med følgende grunnareal:

  Fra målebrevsgrensen mot vest og A 4 går grensen i ytterkanten av næringsseksjonens grunnmur i Malmskriverveien 27 - 35, videre målebrevsgrensen nordover og senere østover til gjerdet mot A 1, deretter langs gjerdet til vindeltrapp og grensen mot A 1.

- Næringsområde 2 (Røhnegården Sandvika AS) som består av 4 seksjoner nr 135, 136, 145 og 146 i Malmskriverveien 9 - 11, med følgende grunnareal:

  Området følger målebrevsgrensen mot A 2 frem til murvegg. Deretter følges denne nordover til hjørne, deretter øst opp mot gjerde til A 4. Deretter følges gjerdet mot nord og vestover ned til målebrevsgrensen mot Malmskriverveien. Derfra følges målebrevsgrensen langs Malmskriverveien mot syd og tilbake til utgangspunktet.

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den bolig, næringslokale eller garasje som er knyttet til seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av den foretatte oppdeling i seksjoner, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, statutter/avtaler for det enkelte forvaltningsområde, samt de generelle ordensregler som fastsettes av sameiet.

Den nærmere organisering av det enkelte forvaltningsområde, følger av forvaltningsområdets egne statutter/avtaler med sameiet, samt kartskisse som viser ansvarsområdet for det utvendige grunnarealet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Bærum kommunes ansvar for Lychesvingen er uavhengig av denne avtale om grensene for forvaltningsområdene.

Ansvarsfordelingen mellom Sameiet Agneslund og de enkelte sameierne i det respektive forvaltningsområde, jfr. Eierseksjonslovens § 33 fastsettes slik:

1. Sameiet Agneslunds ansvar

1.1. Sameiet Agneslund v/styret har det juridiske ansvaret for forvaltningen av sameiet og skal sørge for koordinering mellom forvaltningsområdene, samt behandle, treffe avgjørelse eller sørge for avklaring i eventuelle tvister som oppstår mellom disse. Ansvar med tilhørende omkostninger for drift og vedlikehold av den del av sameiets fellesområde som normalt er forutsatt til bruk for samtlige sameier, påhviler disse i forhold til sameiebrøken dersom unntak ikke spesielt er fastsatt i sameiets vedtekter (for eksempel i forhold til forvaltningsområdene, næringsinteressene eller A 2).

Som eksempler på dette ansvar nevnes spesielt:

a) Håndtering av avfall og utgifter til energi for disse områdene

b) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning eller lignende løse innretninger eller utstyr som anskaffes eller leies av sameiet for felles nytte eller bruk.

c) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for ytre avgrensninger av sameiet eller avgrensninger utenfor de grenser som er omtalt under det enkelte forvaltningsområde.

d) Opparbeidede veier og fortau med eventuell belysning, rekkverk eller annet tilbehør på Sameiet As område som ikke dekkes av kommunens ansvar.

e) Utgifter til forretningsfører, revisor, advokat m.v.

1.2. Ansvar for de bygningsmessige bærende strukturer som faller utenfor forvaltnings-områdenes ansvar (jfr. pkt 2) - herunder slik struktur under veier/grøntarealer er delt - slik at sameierne i forvaltningsområdet A 3 har eneansvar for sin separate bygningsmasse, og de øvrige sameierne ansvar sammen for den øvrige bygningsmasse, jfr. pkt 2.

2. Særskilt felles ansvar som påhviler sameierne i det enkelte forvaltningsområde

2.1. Ansvar for nærings-/boligseksjonens struktur

Ansvaret omfatter omkostninger ved bygningsmessige endringer, samt drift og vedlikehold av den del av nærings-/boligseksjonens struktur som ikke dekkes av den enkelte sameiers ansvar. Vertikalt, og i høyden mot luft, er ansvaret begrenset av strukturens synlige ytre flate med tilhørende påbygg og fastmontert utstyr, anskaffet eksplisitt for forvaltningsområdets ansvar. Der hvor nærings-/boligseksjon i høyden eller vertikalt grenser mot bærende betongstruktur, er ansvaret begrenset til betongens overflate eller eventuelle overflatebehandling. Nedre horisontale ansvar er begrenset til gulvbelegg (tilsvarende) over strukturens betongdekke. Forvaltningsområdets ansvar for den innenforliggende betong er begrenset til skade forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra

forvaltningsområdets side.

2.2. Øvrig ansvar innenfor eget forvaltningsområde

Ansvaret omfatter utvikling og vedlikehold av fellesområder (utenom det ansvar som er definert som Sameiet Agneslunds ansvar i henhold til punkt 1, eller som spesiell ansvarsfordeling i henhold til pkt 2.4) samt plener og beplantning innenfor de grenser som er fastsatt for forvaltningsområdet i sameiets vedtekter.

Ansvaret begrenser seg til følgende:

a) Håndtering av forvaltningsområdets avfall

b) Utgifter til energi forbruk tilknyttet nærings/boligseksjonenes felles struktur (jfr. avgrensningen i pkt 2.1)

c) Fastmontert mekanisk eller elektrisk innretning, eller lignende løse innretninger og utstyr som anskaffes eller leies av forvaltningsområdet.

d) Gjerder, leskjermer og lignende, oppsatt for interne avgrensninger innenfor de grenser som er omtalt i dette punkts første ledd

e) Forhold som styret i Sameiet Agneslund finner sammenlignbart med ovennevnte punkter.

2.3. Ansvar for forvaltningsområdets andel av sameiets felleskostnader

Forvaltningsområdet har ansvar for å bidra til dekning av omkostninger som påløper den del av Sameiet Agneslunds forvaltningsansvar som ikke inngår i noen av forvaltningsområdenes ansvar, eller kommer inn under ansvar omtalt i pkt. 2.4, med et beløp som tilsvarer forvaltningsområdets eiendeler av områdets totalt areal (jfr. også pkt 1.2).

2.4. Ansvar for områder som er knyttet til bestemt forvaltningsområder eller sameiere

For de deler av fellesområdet som normalt kun er tilgjengelig eller til bruk for og nytte for bestemte forvaltningsområder eller sameierne, ivaretas ansvar for drift og vedlikehold av de respektive sameierne i fellesskap. Garasjeanlegg med boder og enkelte felles tekniske rom og lagerrom i bygningsstrukturen som ikke er definert som en del av forvaltningsområdene, kommer inn under denne ansvarsfordeling og omfatter:

a) Indre flater samt adkomstveier/dører (tilsvarende)

b) Felles utstyr, adgangssystemer m.v. Ansvar med tilhørende omkostninger for disse områdene fordeles på de respektive forvaltningsområder/eierseksjoner i forhold til bruksrettigheter til garasjeplass av totalt 208 plasser.

c) Skade på omliggende struktur forårsaket av manglende vedlikehold eller unormal fysisk påvirkning fra området.

Styret kan oppnevne et utvalg til å forestå den praktiske forvaltningen av området nevnt i dette punkt.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Alle sameiets fellesutgifter fordeles mellom samtlige sameiere i henhold til sameiebrøken med følgende unntak:

- For utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold av bygninger og fellesareal innen det enkelte forvaltningsområde, har sameierne i dette forvaltningsområdet eneansvar for forpliktelsene. Innen det enkelte forvaltningsområde skal utgiftene fordeles etter den relative størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for det, kan felleskostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Forvaltningsområdet fastsetter selv det beløp den enkelte sameier innen forvaltningsområdet skal betale for å dekke fellesutgiftene nevnt i dette avsnitt.

- Fordeling av felleskostnader som avviker fra punktet over (sameiebrøk, nytte, forbruk) krever uttrykkelig samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Samtykket bør fremgå med underskrift i protokollen fra årsmøtet der dette blir vedtatt.

- Utgifter til radio/kabelanlegg fordeles mellom boligseksjonene.

- Utgifter til strøm, vann og kloakk betales i henhold til oppsatte målere i det enkelte forvaltningsområde.

- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt. 1.2, skal fordelingen mellom seksjonseierne være slik (*tallene korrigert for tinglyst arealjustering i A 4 i 2004*):

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 8 450/22 926
Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 6 532/22 926
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 4 048/22 926
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 3 163/22 926
Sameiet A 2	tils. 733/22 926

- For fellesutgifter som påløper i henhold til § 2 pkt 2.4, skal fordelingen være slik:

Sameiere i forvaltningsområde A 1	tils. 61/208
Sameiere i forvaltningsområde A 4	tils. 64/208
Sameiere i Næringsområde 1	tils. 50/208
Sameiere i Næringsområde 2	tils. 04/208
Sameiet A 2	tils. 29/208

Sameiets styre skal påse at det innkreves tilstrekkelige midler fra sameierne til å dekke fellesutgiftene, slik at det enkelte forvaltningsområdet til enhver tid kan møte sine forpliktelser.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt eventuell tvangsdekning beslutte gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet som etter oppdelingsbegjæringen er knyttet til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til seksjonens sikringsboks.

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, avtrekksvifte på kjøkken med tilhørende ventilasjonssystem for bad/WC

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning som fastsatt etter vedtektenes § 4, punkt 4.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ved utbedring av bad, kjøkken, terrasse og andre arbeider som involverer murvegger/gulv i bruksenheten, skal seksjonseier på forhånd informere styret i forvaltningsområdet om arbeidets art og på forhånd få godkjent de håndverkere/firmaer som skal utføre arbeidet.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets (forvaltningsområdets) ansvar.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 4, punkt 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Det kan fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Skader, ulemper m.v. som oppstår som følge av at et forvaltningsområde misligholder sin forpliktelse

etter vedtektenes § 4, pkt 4.2, jfr. § 2 pkt 2, kan kreves utbedret av forvaltningsområdet innen rimelig tid. Misligholder forvaltningsområdet sin utbedringsplikt, står sameiet ansvarlig, jfr. eierseksjonsloven § 33.

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameiere

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

§ 7 Styre - valgkomité

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

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

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

§ 8 Styrets kompetanse

Styret skal påse at det enkelte forvaltningsområde sørger for vedlikehold og drift av sitt forvaltningsområde, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal i samsvar med Lov om eierseksjoner § 58 treffe alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet, eller som i medhold av vedtatte statuetter for det enkelte forvaltningsområdet er lagt til forvaltningsområdets egne organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle, eller som i statuttene fordelt enkelte forvaltningsområde eksklusivt er lagt til forvaltningsområdets egne organer. Styret kan dog ikke uten

vedtak i årsmøtet anlegge søksmål mot tredjemann, eller inngå forlik eller utenrettslige avtaler med tredjemann som har vesentlig økonomisk betydning for et eller flere forvaltningsområder. I felles anliggender og ved slag, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets firma. Styret kan meddele prokura.

Styret skal tegne særskilt styreansvarsforsikring.

§ 9 Styremøtet

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke denne til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 Innkalling til årsmøtet

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene, med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med en kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felleskostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

a) Konstituering

b) Styrets årsberetning

c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

d) Forslag til budsjett

e) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

f) Valg av medlemmer til valgkomitéen

g) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameierne, med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 Vedtak i årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. På årsmøter har hver seksjon en stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som fører til økning av det samlede stemmeantallet.

f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for sameierne på mer enn 5 % av de årlige kostnadene.

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

§ 13 Årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ha med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor, leietaker og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14 Habiliteringsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig, delta i avstemming på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 15 Revisjon og regnskap

Revisor, som skal være statsautorisert revisor, velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 16 Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig

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

§ 18 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Bestemmelsen gjelder også leietaker.

§ 19 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, må endringene godkjennes med to tredjedels flertall i årsmøtet.

§ 20 Husordensregler

Sameiets styrer skal sørge for at det utarbeides felles husordensregler for sameiet, som må godkjennes av samtlige forvaltningsområder. Hvert forvaltningsområde kan i tillegg vedta egne husordensregler for sitt eget område.

§ 21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter, samt i statuttene for det enkelte forvaltningsområde, kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt disse vedtekter ikke uttømmende regulerer spørsmålet, eller strider mot bestemmelser i Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 31, gjelder lovens bestemmelser.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET AGNESLUND

A. Ytre orden

1. Gårdsplass, garasjer, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører den enkelte seksjonseier, så som kasser, innbo, sko, sportsartikler, leker og lignende. Sykler og annet sportsutstyr henvises til felles sportsboder. Den enkelte seksjonseier har adgang til å oppbevare et ekstra sett bildekk opphengt på veggen ved sin parkeringsplass der dette er mulig.

2. Inngangsdører og dører til sportsbod og andre boder mv. skal alltid være låst. På grunn av fare for tyveri, må ingen åpne inngangsdøren for uvedkommende personer. Uvedkommende er også ukjente som spør etter noe eller noen, som vil selge lodd eller annet, eller som vil reklamere for en eller annen sak. Unntak bør dog gjelde ved større innsamlingsaksjoner og lignende.

3. I søppelrommene skal det sørges for renslighet og orden ved å følge Bærum Kommunes regler for kildesortering. Detaljert informasjon finnes på kommunens nettsider: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/kildesortering/
   Det blir satt ut en felles container for større avfall en gang i året.
   Mat, plastemballasje, papp/papir/drikkekartong og restavfall kan kildesorteres i sameiets søppelrom.
   - Matavfall emballeres i grønne spesialposer
   - Plastemballasje skal være rengjort. (NB Isopor skal i restavfall.)
   - Papp, papir og drikkekartong skal være rent og flatpakket.
   - Restavfall pakkes i plastposer som knyttes godt sammen.
   - Alt annet kan leveres på returpunkter i Sandvika eller på ISI gjenvinningsstasjon: Glass, metall, el-avfall, sko/tekstiler etc. Oversikt finnes på kommunens nettside.

4. Det er forvaltningsområdets ansvar å holde oppganger, heiser mv. rengjort og i orden. Den enkelte Seksjonseier har ansvar for å rydde opp i fellesområdene etter eventuelle håndverkere o.l. man har hatt på besøk. Det er fint om man i perioder med mye søle foretar litt ekstra renhold.

5. Seksjonseiere som vil grille utendørs må vise hensyn og skjønnsomhet, slik at røyk og os fra grillingen ikke sjenerer andre. Det er kun tillatt å bruke gass eller elektrisk grill.

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

7. Utvendige synlige endringer, eller/og alle andre endringer utvendig/innvendig som endrer byggets struktur, kan ikke foretas uten styrets godkjennelse. Våre terrasser/balkonger er mer enn 30 år gamle og konstruert med materialer og teknologi fra 1980-tallet. De er ikke konstruert for å dekkes med fast belegg, og korrosjonsskader er oppdaget. Det er derfor ikke anledning til å legge fliser eller annet fast belegg på terrassene mv. Det tillates kun løse belegg, som tre-lemmer, løst kunstgress, løse heller, løse plastfliser el. Legging av nytt belegg skal meldes fra til styret før arbeidet igangsettes. Uansett belegg må det påsees riktig fall og at vann renner til sluk der det er aktuelt. For Agneslund 3 understrekes det at ansvaret for terrassene helt og holdent påhviler den enkelte seksjonseier. For dem som har lagt fliser og det eventuelt oppstår lekkasjer eller behov for reparasjoner, vil omkostningene med fjerning av fliser og påstøp, samt legging av nytt belegg, være den enkelte seksjonseiers ansvar.

8. Vær oppmerksom på at Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som lekkasjen fra sin terrasse medfører på naboseksjonen.

9. Der det er sluk på terrassen må de til enhver tid være åpne og ikke tildekket av mose, løv, etc. Tette sluk og/eller opphopning av vann kan forårsake vannskader i bygget.

10. Parkering på gateplan er forbudt i hele Lychesvingen. Kortvarig stopp for av- og pålessing er tillatt. Sørg for at gjester og andre besøkende parkerer på gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegget.

11. I garasjene har hver seksjonseier fått tildelt en parkeringsplass som skal være merket med leilighetsnummer/seksjonsnummer.
    a) Det er tillatt på eget ansvar å henge opp ekstra hjul på vegg ved egen garasjeplass.
    b) Utleie av egen parkeringsplass skal meldes til styret og sameier skal påse at leietager følger gjeldende regler for parkering i garasjen.
    c) Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Hastighet må ikke overstige 10 km/t.
    d) Bil- og dekkvask krever spesielle avløpsinnretninger og er ikke tillatt i eller utenfor garasjeanlegget.
    e) Lading av elbil, hybridbil i sameiets garasjer tillates bare via felles infrastruktur for lading. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infrastrukturen. Installasjon og vedlikehold av ladebokser betales av den enkelte bruker. Kostnaden for å lade faktureres den enkelte bruker og består av et energi- og nettledd, avgifter til staten + et påslag for administrasjon (p.t. Kr 0,25 per kWh). Vedlikehold/oppgradering av infrastrukturen dekkes over garasjebudsjettet. Styret skal informeres om alle tilkoblinger til anlegget.
    f) Lading av biler/bilbatteri fra vanlig stikkontakt i garasjene og gjestegarasjen tillates ikke av brannvernhensyn. Misbruk som oppdages fører til en bot på kr 2 000. Slik lading skal gjøres via den av seksjonseieres kjøpte ladestasjon/ladeboks med spesiell/godkjent kabel.
    g) For å unngå tyveri, hærverk o.l. i garasjen må den som kjører inn i garasjen, særlig på kveldstid, påse at fremmede biler ikke kjører inn før porten stenges. Hvis tyveri eller inntrengning oppdages, informer styret raskest mulig slik at video-opptak kan sjekkes. Overvåkningssystemet lagrer opptak i syv dager
    h) De oppmerkede gjesteplasser tillates ikke benyttet av seksjonseiere eller deres husstand til fast parkering. Det ansees som misbruk når gjesteparkeringsplasser benyttes av seksjonseiers forretningsforbindelser, kolleger, ansatte, slekt eller venner når disse ikke kortvarig oppholder seg som gjest i seksjonseiers bolig. Gjesteparkeringsplassene forvaltes av styret, som også skal påse at de bare blir brukt til leilighetsvis korttidsparkering, og ikke regelmessig eller påfallende ofte blir benyttet av samme personer eller biler.
    i) Seksjonseier skal sørge for at det i biler som er på besøk utover 2 døgn skal legges melding som opplyser hvem som har besøk, tlf.nr og hvor lenge parkeringsplassen ventes opptatt.
    j) Det tilligger styret å påtale, eventuelt å anmelde, misbruk av gjesteplassene og sørge for at biler som er parkert i strid med reglene, blir fjernet.

B. Indre orden

1. Vis hensyn overfor naboene ved bruk av radio, TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Ved selskapelighet utover vanlig kveldstid anbefales at de nærmeste naboer underrettes på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00. Vær oppmerksom på at bruk av drill og slagverktøy forplanter seg kraftig i bygget og må ikke benyttes etter kl. 20.00. Ved langvarig støyende virksomhet må alle seksjonseiere som berøres varsles på forhånd om tidspunkt og varighet. Dette gjøres ved skriv på oppslagstavle i oppgang og via Lettstyrt. Se for øvrig instruksen **«Renovering og større oppussing av leiligheter»** i Lettstyrt under «Praktisk info». Langvarig støyende virksomhet på lørdager etter kl. 15.00 bør unngås, og ikke forekomme på søndager og helligdager.

2. Risting av tepper og tøy fra terrassene, og lufting utover kanten av terrassene er ikke tillatt. Synlig tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndager og helligdager. Rengjøring av terrasser må ikke være til sjenanse for etasjene under.

3. Vannavløp fra kjøkken, bad og toaletter må holdes åpne og fritt for alt som kan tette hoved avløpene. Baderomssluk må rengjøres jevnlig, løft opp risten og rengjør. Flytende rørrens kan med fordel brukes årlig på kjøkken og bad. Vannlåsene skal også åpnes og renses ved behov. For Agneslund 3 gjelder dette også terrassene, se punkt 5.

4. Ved fravær i kuldeperioder må deler av boligen med vannrør og kraner være oppvarmet slik at det ikke oppstår frostskader. Slike skader dekkes ikke av sameiets forsikringer. Kranene som stenger for vannet inn i seksjonen skal også stenges ved lengre fravær.

5. Ved vannskader/bygningsskader hvor seksjonseier selv har ansvar for vedlikehold, og hvor sameiets bygningsforsikring er aktuell, skal skaden meldes til styret for forvaltningsområdet. Det samme gjelder ved følgeskader som oppstår i tilstøtende seksjoner. Ved slike skader dekker seksjonseier egenandelen som skaden medfører.

6. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer så som i trapperom, heis, garasje. Vær varsom med røyking på terrassene, og unngå spesielt røyking nært luftinntak til naboleiligheter.

7. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å informere leietaker om sameiets vedtekter, statutter og husordensregler.

8. Boligens ventilasjonssystem, som styres fra kjøkkenventilatoren, skal alltid være påsatt for å skape godt inneklima og hindre fuktskader i leilighetene. Ekstra lufting gjøres via lufteluker, vinduer og terrassedør, men ikke via entrédøren.

Næringsområde I og II

Seksjonseiere og leietakere skal ved utøvelse av næringsvirksomhet mellom kl 22.00 og kl 07.00, og særlig på søndager og helligdager, ta tilbørlig hensyn til at det i sameiets bygninger er boligseksjoner hvor beboerne har krav på tilfredsstillende helligdags- og nattero.

Vedtatt på årsmøtet i 2019

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**7**	Bnr:	**62**	Fnr:		Snr:	**156**
Adresse:	**Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA**						

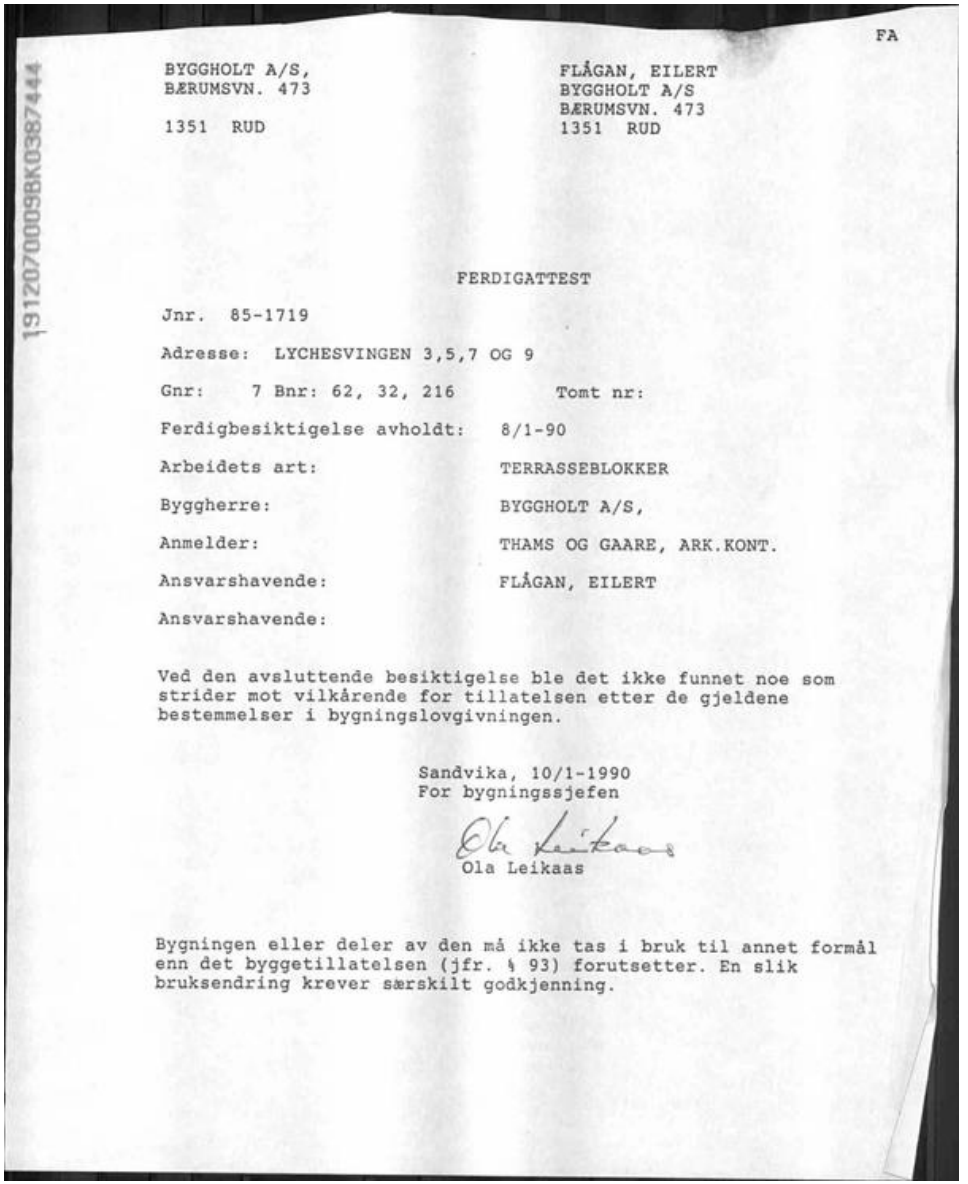
Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7.

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
85/1719	Blokker	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/21877	Bytte rekkverk i 6. etg fra blomsterkasse til glassrekkverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:



FA

191207009BK0387444

BYGGHOLT A/S,
BÆRUMSVN. 473

1351 RUD

FLÅGAN, EILERT
BYGGHOLT A/S
BÆRUMSVN. 473
1351 RUD

FERDIGATTEST

Jnr. 85-1719

Adresse: LYCHESVINGEN 3,5,7 OG 9

Gnr: 7 Bnr: 62, 32, 216 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 8/1-90

Arbeidets art: TERRASSEBLOKKER

Byggherre: BYGGHOLT A/S,

Anmelder: THAMS OG GAARE, ARK.KONT.

Ansvarshavende: FLÅGAN, EILERT

Ansvarshavende:

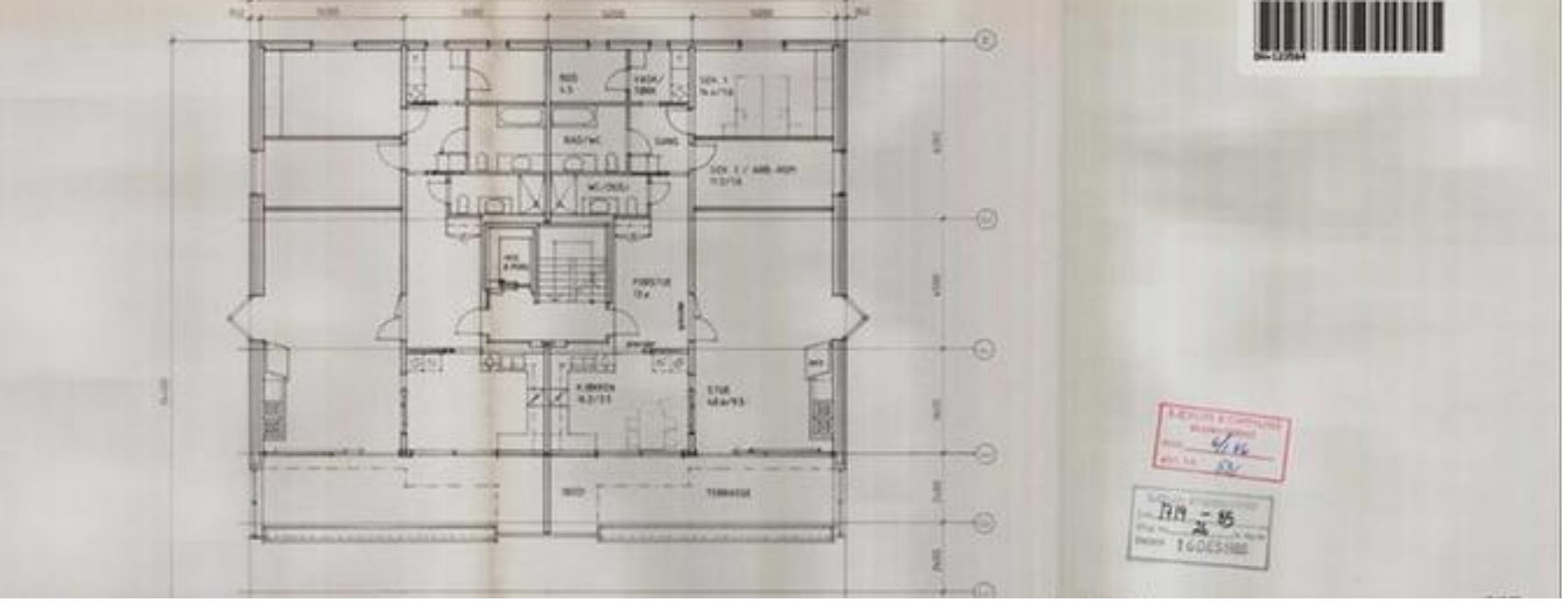
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårende for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 10/1-1990
For bygningssjefen

Ola Leikaas

Ola Leikaas

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



BÆRUM KOMMUNE

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 forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	156
Adresse:	Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Sameiet Agneslund	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

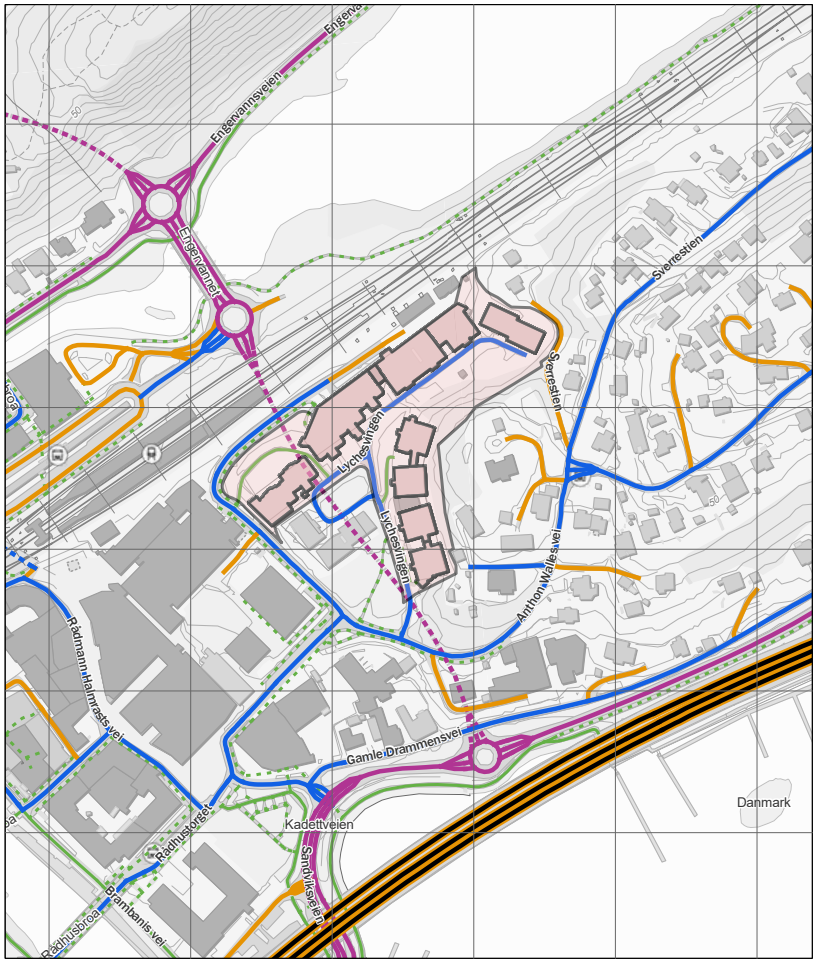
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/08/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

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

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

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

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

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

§1.1 Plankrav

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

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

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m2.

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

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

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

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

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

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

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

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

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

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

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arkade kan vurderes langs strøksgater, torg og møteplasser.

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

§ 2.4 Støy

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av unntaksbestemmelsene for sentrumssone forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som viser nødvendige planmessige grep for å ivareta tilfredsstillende støyforhold. Som et minimum må følgende krav tilfredsstilles:
alle boenheter er gjennomgående og har minst halvparten av oppholdsrommene og ett av soverommene mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade)
alle boenheter skal ha balansert ventilasjon
dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende

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

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

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

§ 2.5 Parkering

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

Parkeringsnorm for Sandvika			
Bilparkering	**Bosatt 1)**	**Besøk 3)**	**Totalt**
Bolig: 5 rom (P pr. bolig)	1,3	0,15	1,45
4 rom ”	1,1	0,15	1,25
3 rom ”	0,9	0,15	1,05
2 rom ”	0,7	0,15	0,8
1 rom ”	0,5	0,1	0,60
Hybel ”	0,4	0,1	0,50
	Ansatt 2)	**Besøk 3)**	**Totalt**
Kontor: (P pr. 1000 m2)	10	4	14
Forretning: (P pr. 1000 m2)	3	17	20
Annet	**Totalt**	**Ansatte 2)**	**Besøk 3)**
Bevertning (pr. sitteplass)	0,15	10 %	90 %
Kino, teater (pr. sitteplass)	0,2	10 %	90 %
Kirke (pr. sitteplass)	0,1	10 %	90 %
Mosjonslokale (pr. 100 m2)	1,0	10 %	90 %
Hotell (pr. rom)	0,3	30 %	70 %
Sykkelparkering	**Normtall 1)**	**Tilgjengelighet**	
Bolig: 4 rom eller 5 rom	2,5		
3 rom	1,6		
2 rom	1,3		
Hybel eller 1 rom	1,0		
Kontor: (pr. 100 m2)	1,0		
Forretning: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Bevertning: (pr. 100 m2)	6,0	Allment tilgjengelig	
Mosjonslokal: (pr. 100 m2)	1,0	Allment tilgjengelig	
Hotell: (pr. 100 m2)	0,5		

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

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

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

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

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

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

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

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

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

Områdene S1-S5 (Sandvika sentrum)

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

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

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

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

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

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

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

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

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område S4 skal være kote +36.
Høyere byggehøyder kan vurderes dersom bygget har en publikumsrettet hovedfunksjon, og gir klare byutviklingsmessige gevinster for Sandvika.

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

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

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

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

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

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

Innen område S 1:		
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 24.02.1976
R 1994 – 024	Finstadkvartalet	Vedtatt 29.03.2000
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1990 – 010	Sandvika øst	Vedtatt 13.12.1991
Innen område S 2:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000
Innen område S 3:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1992 – 006	Øvre Torg Sandvika 7/53 omreg.	Vedtatt 12.11.1992
R 1986 -005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
Innen område S 4:		
R 1967 – 163	Sandvika sentrum	Vedtatt 11.12.1976
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000
Innen område S 5:		
R 2001 -037	Gamle Drammensvei, Sandvika - Høvik	Vedtatt 21.06.2006

Område LT1 (Leif Tronstads plass)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før brukstillatelse kan gis innenfor område L1 skal opparbeiding av friområdene F14 og F15 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene ES1-3 og L1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område ES1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
ES 1 og ES 2		
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000
Innen område ES3		
R 1986 – 009	Limtomta	Vedtatt 19.11.1986
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
Innen område L1		
R 1986 – 005	Sandvika nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1991 – 001	Løkketangen og Sandvika vest	Vedtatt 20.11.1991

Område I1-I2 (Industriveien)

Områdenes bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bolig, forretning, bevertning, service, offentlige og allmennyttige formål samt parkering.

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

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

Retningslinjer for arealbruk
Områdene I1 – I2 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene I1 og I2 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i Industriveien 3, 5, 7, 8, 19 og deler av 20 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område I1 skal være kote +38. Maksimalt 10 % av bebyggelsen innenfor området kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området I2 skal være kote + 32.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene I1 og I2, tilstøtende trafikkarealer samt friområdene F6 og F7. Reguleringsplanen skal også omfatte miljøtunnel under områdene I1 og I2 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene I1og I2 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

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

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene I1-2 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

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

Område H1-H4 (Hamang)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene H1-4 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

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

Område BS1 (Bjørnegårdsvingen)

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

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

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde innenfor området skal være kote +35.

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

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området BS1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

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

Område J1-J3 (Jongsåsveien)

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

Området J2 skal bygges ut med kontor, service.

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

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

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

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene J1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område J1

R 1988 – 003	Jongsåsveien, søndre del	Vedtatt 22.06.1988

Område KJ1(Kjørbo)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bevertning, kulturelle formål, offentlige og allmennyttige formål.

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

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området KJ1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1975 -012	Kjørbo	Vedtatt 06.08.1979

Område SK1 (Skytterdalen)

Områdets bruk
Området SK1 skal bygges ut med formål kontor, service

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området SK1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1981 -002	Skytterdalen	Vedtatt 19.04.1989

§ 3.3 Offentlig bebyggelse

O1 Industriveien

Områdets bruk
Skole, nærmiljøanlegg, idrettshall, barnehage

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

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

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

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

O2 Jongsåsveien:

Områdets bruk
Offentlig formål, herunder pleieinstitusjon, barnehage

O3 Elias Smiths vei

Områdets bruk
Menighetshus

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O-3 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984

§ 3.4 Friområder

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

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

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

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

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

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

Kantsone (Vannressursloven § 11)
Der elvebredden ikke skal ha et urbant preg, skal det legges til rette for kantsone på begge sider av Sandvikselva. Kantsonen skal ha stedegen vegetasjon. I friområdene utenfor kantsonen kan det etableres turveier og park.
I friområdene F1-F3 og F6, F7 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 4 meter, jf. Vannressursloven § 11.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.5 Trafikkområder

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

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 friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (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 miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.
d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA
f. sammenslåing av boenheter
g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller 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, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner 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.

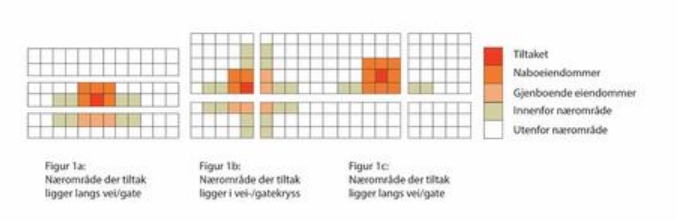
7.4. Kvalitetskrav for bolig

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 begges 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 områdets 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 stedskarakteren. 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 kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

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 er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for

- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

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

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

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder 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 familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr 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 ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i 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 friluftsformål (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, trerekker, 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, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking 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 grønnstruktur 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 flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir 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 gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990010

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSLAN FOR SANDVIKA ØST.

§1
Disse bestemmelsene gjelder innenfor planområdet ved siden av plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekt for Bærum Kommune. Arealbruk som vist i godkjente reguleringsplaner for arealene på Sandviksåsen, R.jnr. 3-73S og R.jnr. 3-85S berøres ikke.

§ 2
Felt F1 reguleres til offentlig friområde. Friområdet skal være parkmessig opparbeidet. Det tillates garasjeanlegg under terreng.

§ 3
Samtidig med anlegg av de offentlige trafikkområdene skal offentlig friområder opparbeides i henhold til prinsippene som er vist i illustrasjonsplanen for området, bilag 41a og 41b.

§ 4
Offentlig gangvei tillates brukt som atkomst til tilstøtende eiendommer som vist på plankartet. Offentlig gangtunnell tillates som atkomst til gnr. 7, bnr. 67.

§ 5
Eiendommene gnr. 7, bnr. 34 og gnr. 7, bnr. 58 tillates ikke ytterligere utbygget. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

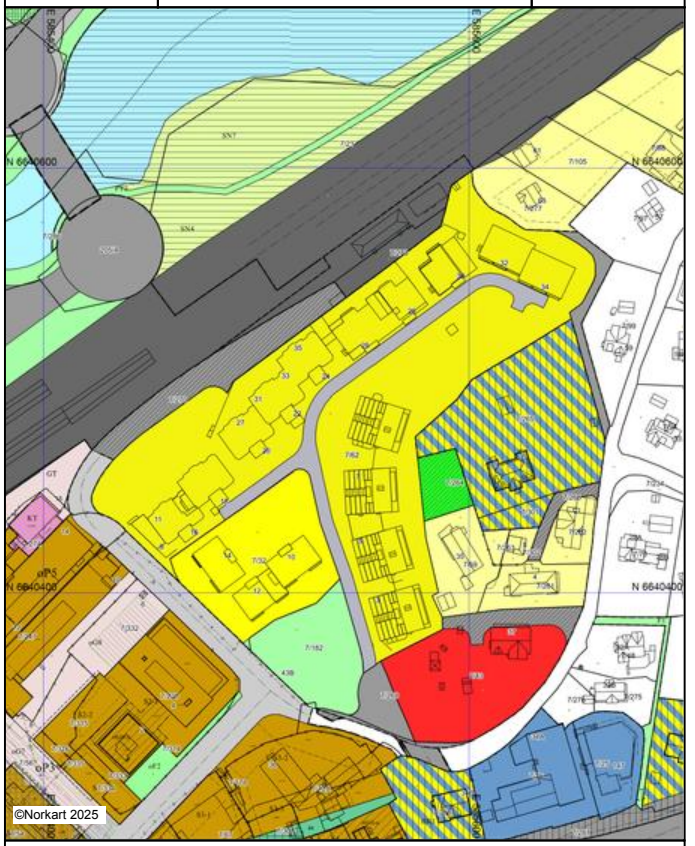
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussterminal
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Midlertidig trafikkområde

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde
- Grense for rekkefølgeområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål
- Gårdsplass
- Kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gatetun
- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973003

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 12.09.1979 stadfestet disse bestemmelser.
I medhold av § 28 nr. 3 i bygningsloven av 18 juni 1965 har bygningsrådet i møte 27.01.1983 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelsers §§ 3 og 6.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKSÅSEN, VESTRE DEL

§ 1
Det regulerte område er i planen, bilag 144, vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2
I planen er det avsatt arealer til bygging av boliger, offentlig bygning så som barnehage, aldersboliger o.l., offentlig friområde/park, trafikkarealer og fellesarealer til leke- og ballplasser.
Til planområdets brukere tillates anlagt garasjeanlegg og tilfluktsrom under terreng. Under terreng tillates anlagt arealer for forretninger som ikke må overstige 5.000 m^2 gulvareal.

BOLIGOMRÅDER
§ 3
Samlet for hele området må utnyttelsesgraden ikke overstige 0,5. Antall etasjer skal være i samsvar med reguleringsplan bilag 144.
a) For bebyggelsen på felt I skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet som vist på planen. Hus I-6 og I-10 skal ha rett til parkering i fellesanlegg nordøst i feltet.
b) Den øvrige boligbebyggelse skal til enhver tid sikres $1^{1/2}$ bilplasser pr. leilighet i felles garasjeanlegg under terreng, jfr.§2.
1/3 av disse plassene skal til enhver tid stilles til disposisjon for besøkende. Besøksplassene må være fritt tilgjengelige døgnet rundt.
c) Hver leilighet skal ha en bestemt plass i fellesanlegget. Utleie av biloppstillingsplassene i fellesanleggene (beliggende under terreng og til Anton Walles vei) til andre enn områdets beboere eller til andre formål tillates ikke.

§ 4
I søknaden om byggetillatelse for de enkelte bygg må gjøres rede for atkomstveiene frem til inngangene. Disse må forelegges brannvesent.

§ 5
Eksisterende vegetasjon må sikres under anleggstiden og må forsøkes bevart. Boligområdene og den enkelte tomt tillates ikke inngjedet.

§ 6
Fellesarealet må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før bebyggelsen på I-feltet kan innflyttes.

§ 7
I friområdene og på ubebygde deler av byggearealene kan bygningsrådet tillate oppsatt innretninger til lek og idrett.

§ 8
Det skal anlegges sandlekeplasser og kvartalslekeplass. PLassene må være opparbeidet før innflyttingstillatelse meddeles og skal utføres etter anvisningene fra park- og idrettssjefen.

§ 9
Innkjøring til felles garasjeanlegg under terreng skal skje fra Malmskriverveien, mens utkjøring skal skje over Statebanenes areal. Det samme gjelder for bilsalgsarealet.

§ 10
Kjørbare gangveier og stier i og gjennom området skal være åpne for almenhetens ferdsel.

§ 11
Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan godkjennes av bygnningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekter for Bærum.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

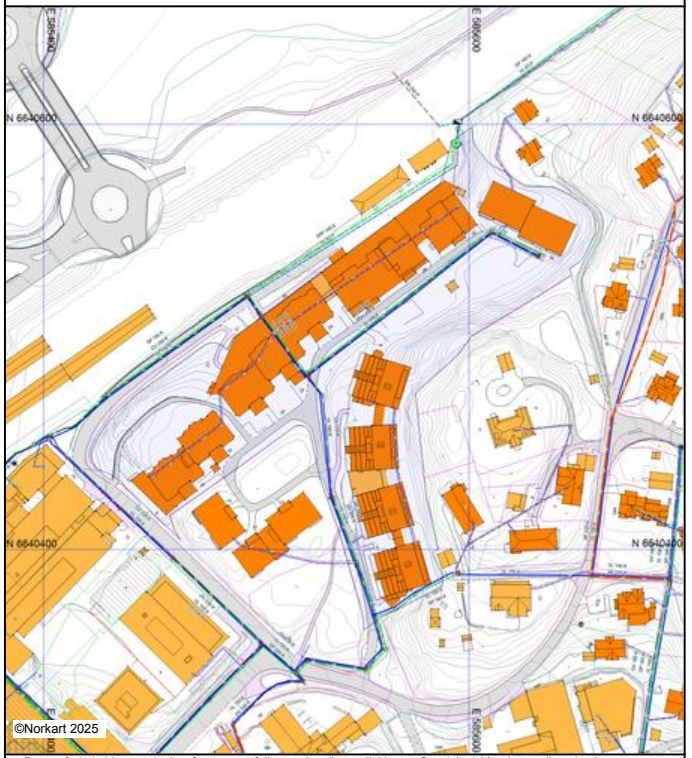
Eiendom: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7
Dato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

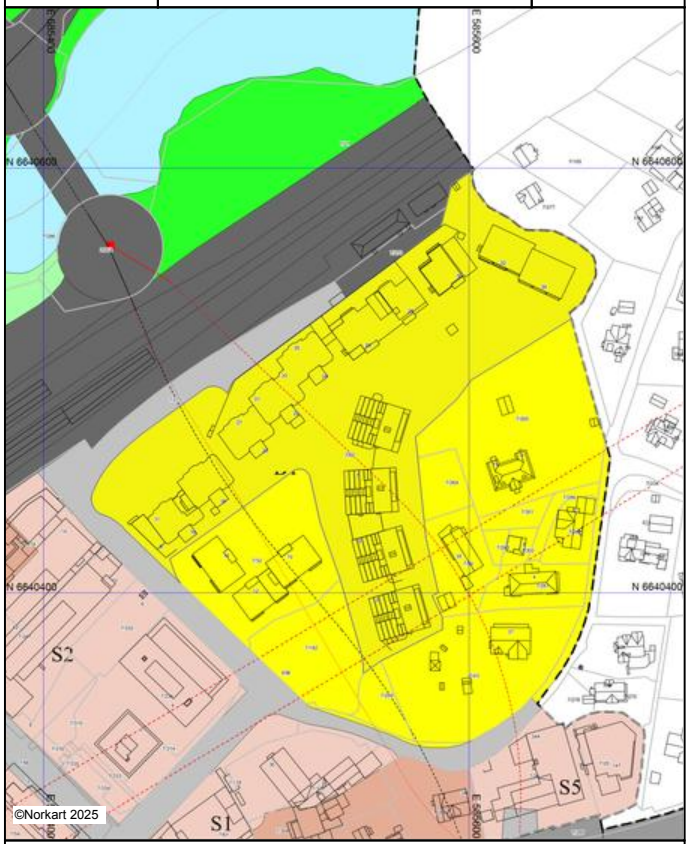
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
- Boligområde - nåværende
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- Annet byggeområde - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el
- Vannareal for almentfriluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende
- Vegareal - framtidig
- Fotgjengerstrøk - nåværende
- Terminal - nåværende
- Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - fremtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig
- Vegkryss - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

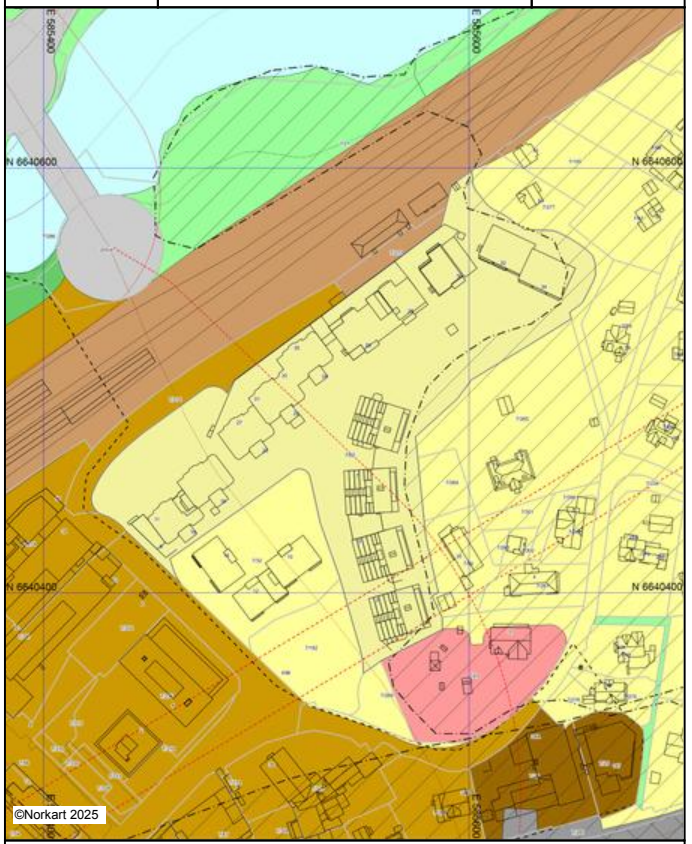
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Park - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Bestemmelsegrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Sporveg bro - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - nåværende

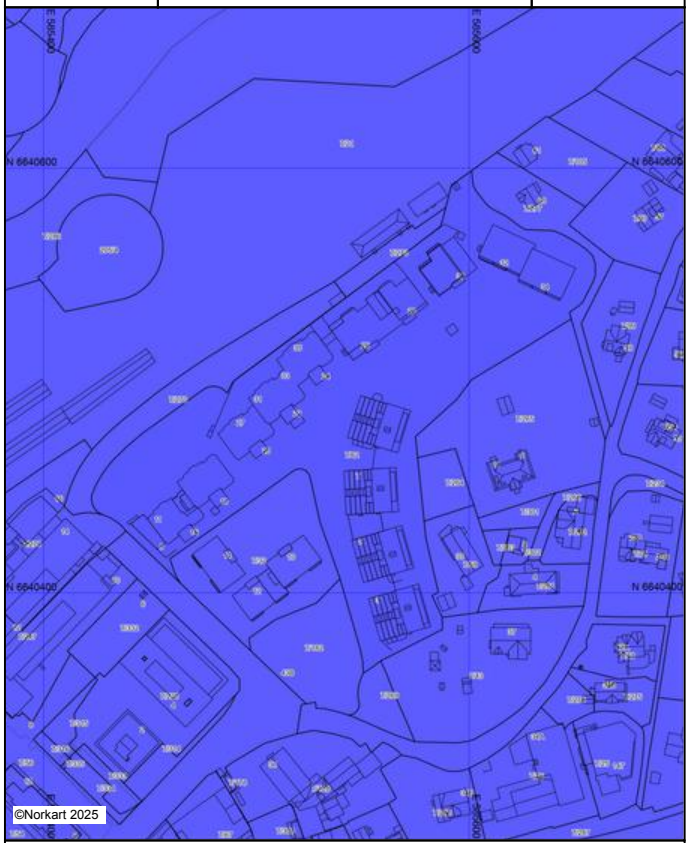
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/62/0/156
Adresse: Lychesvingen 7
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 7/62		
Utskriftsdato	29.08.2025	**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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	156
Adresse	Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	433 232,01 kr
Feiing	32 046,00 kr
Renovasjon	581 764,98 kr
Vann	351 203,03 kr
Sum	**1 398 246,02 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	447 stk	4845.44	1/3	0 %	721 970,20 kr
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	2 stk	552.00	1/1	0 %	1 104,00 kr
Forskudd vann 2025	15%	14380 m3	27.84	1/1	0 %	400 360,76 kr
Forskudd avløp 2025	15%	14380 m3	32.44	1/1	0 %	466 508,76 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	125 stk	129.00	1/1	0 %	16 125,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	126 stk	263.00	1/1	0 %	33 138,00 kr
					Sum	**1 639 206,72 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 29.08.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	156
Adresse	Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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** 19 695 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 106 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990010 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1990010)
Navn	SANDVIKA ØST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9010/1990010.pdf
Delarealer	**Delareal** 390 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	1999018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1999018)
Navn	MALMSKRIVERVEIEN 20
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Utgått/erstattet
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9163/1999018.pdf

Delarealer	**Delareal** **Formål**	482 m^2 Kjørevei
	Delareal **Formål**	742 m^2 Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	156
Adresse	Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
2764932	51217	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1814
110129933	116369	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	8508
18844363	9554	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3410
05923112	290	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	290
05315019	623	22.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	296
05315108	168	22.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	168
080225	13440	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	-2922
080225	13440	23.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	2922

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	62	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	156
Adresse	Lychesvingen 7, 1337 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 62, Seksjonsnr 156	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Lychesvingen 7, gatenr 2243	**Grunnkrets:**	1417	Sandvika-Valler 17
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	20.08.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	167/31 428
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	19 696,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/7/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/7/62/0/1	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/2	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/3	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/4	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/5	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/6	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/7	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/8	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/9	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/10	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/11	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/12	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/13	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/14	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/15	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/16	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/17	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/18	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/19	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/20	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/21	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/22	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/23	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/24	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/25	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/26	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/27	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/28	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/29	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/30	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/31	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/32	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/33	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/34	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/35	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/36	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/37	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/38	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/39	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/40	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/41	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/42	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/43	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/44	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/45	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/46	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/47	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/48	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/49	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/50	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/51	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/52	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/53	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/54	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/55	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/56	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/57	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/58	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/59	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/60	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/61	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/62	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/63	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/64	0,0

Mottaker	3201/7/62/0/65	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/66	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/67	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/68	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/69	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/70	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/71	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/72	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/73	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/74	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/75	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/76	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/77	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/78	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/79	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/80	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/81	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/82	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/83	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/84	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/85	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/86	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/87	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/88	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/89	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/90	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/91	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/92	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/93	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/94	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/95	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/96	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/97	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/98	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/99	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/100	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/101	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/102	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/103	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/104	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/105	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/106	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/107	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/108	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/109	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/110	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/111	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/112	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/113	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/114	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/115	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/116	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/117	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/118	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/119	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/120	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/121	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/122	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/123	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/124	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/125	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/126	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/127	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/128	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/129	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/130	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/131	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/132	0,0

			Mottaker	3201/7/62/0/133	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/134	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/135	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/136	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/137	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/138	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/139	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/140	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/141	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/142	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/143	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/144	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/145	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/146	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/147	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/148	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/149	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/150	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/151	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/152	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/153	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/154	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/155	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/156	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/157	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/158	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/159	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/160	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/161	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/162	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/163	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/164	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/165	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/166	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/167	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/168	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/169	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/7/62	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/7/62/0/1	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/2	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/3	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/4	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/5	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/6	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/7	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/8	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/9	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/10	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/11	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/12	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/13	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/14	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/15	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/16	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/17	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/18	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/19	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/20	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/21	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/22	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/23	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/24	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/25	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/26	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/27	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/28	0,0
			Mottaker	3201/7/62/0/29	0,0

Mottaker	3201/7/62/0/30	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/31	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/32	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/33	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/34	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/35	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/36	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/37	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/38	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/39	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/40	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/41	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/42	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/43	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/44	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/45	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/46	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/47	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/48	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/49	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/50	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/51	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/52	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/53	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/54	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/55	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/56	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/57	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/58	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/59	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/60	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/61	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/62	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/63	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/64	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/65	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/66	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/67	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/68	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/69	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/70	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/71	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/72	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/73	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/74	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/75	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/76	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/77	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/78	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/79	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/80	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/81	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/82	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/83	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/84	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/85	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/86	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/87	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/88	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/89	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/90	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/91	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/92	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/93	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/94	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/95	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/96	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/97	0,0

Mottaker	3201/7/62/0/98	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/99	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/100	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/101	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/102	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/103	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/104	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/105	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/106	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/107	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/108	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/109	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/110	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/111	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/112	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/113	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/114	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/115	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/116	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/117	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/118	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/119	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/120	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/121	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/122	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/123	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/124	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/125	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/126	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/127	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/128	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/129	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/130	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/131	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/132	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/133	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/134	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/135	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/136	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/137	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/138	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/139	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/140	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/141	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/142	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/143	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/144	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/145	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/146	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/147	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/148	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/149	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/150	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/151	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/152	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/153	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/154	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/155	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/156	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/157	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/158	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/159	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/160	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/161	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/162	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/163	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/164	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/165	0,0

Mottaker	3201/7/62/0/166	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/167	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/168	0,0
Mottaker	3201/7/62/0/169	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Terrassehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lychesvingen 7	H0202	Bolig	111,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.04.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 732,0	Igangset.till.:	12.06.1986
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 732,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.11.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	11
Bygningsnr:	17377248			Antall etasjer:	6

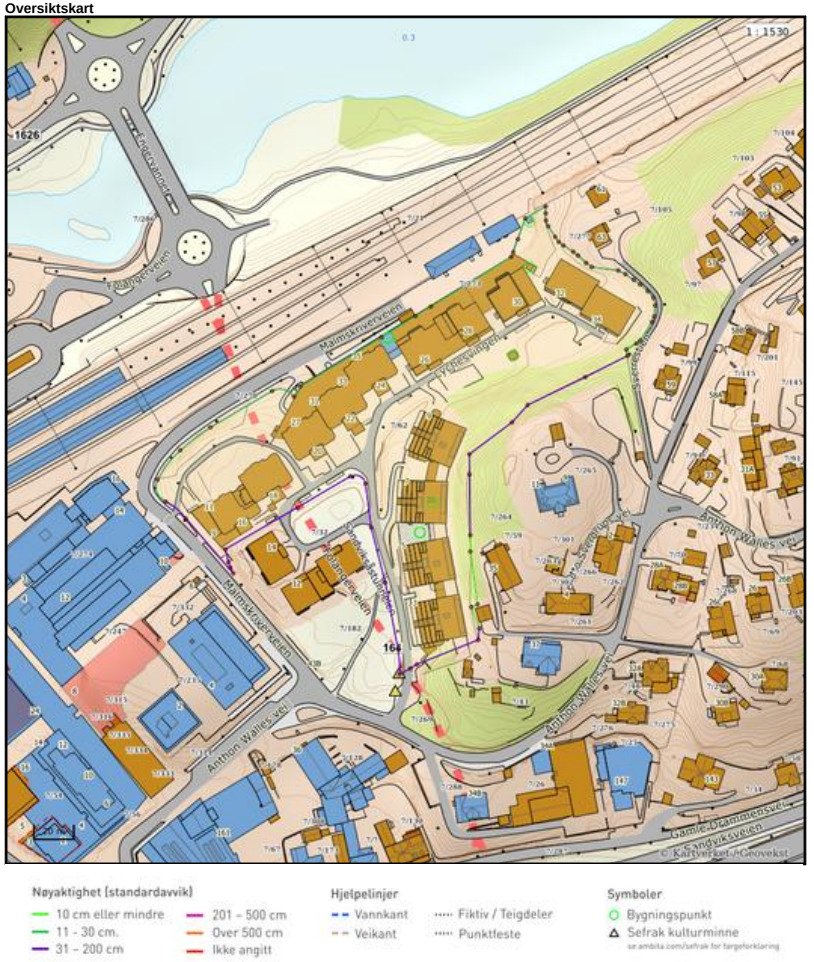
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		315,0		315,0				
U02	2		364,0		364,0				
U03	2		323,0		323,0				
H01	2		275,0		275,0				
H02	2		245,0		245,0				
H03	1		210,0		210,0				

Kulturminner:

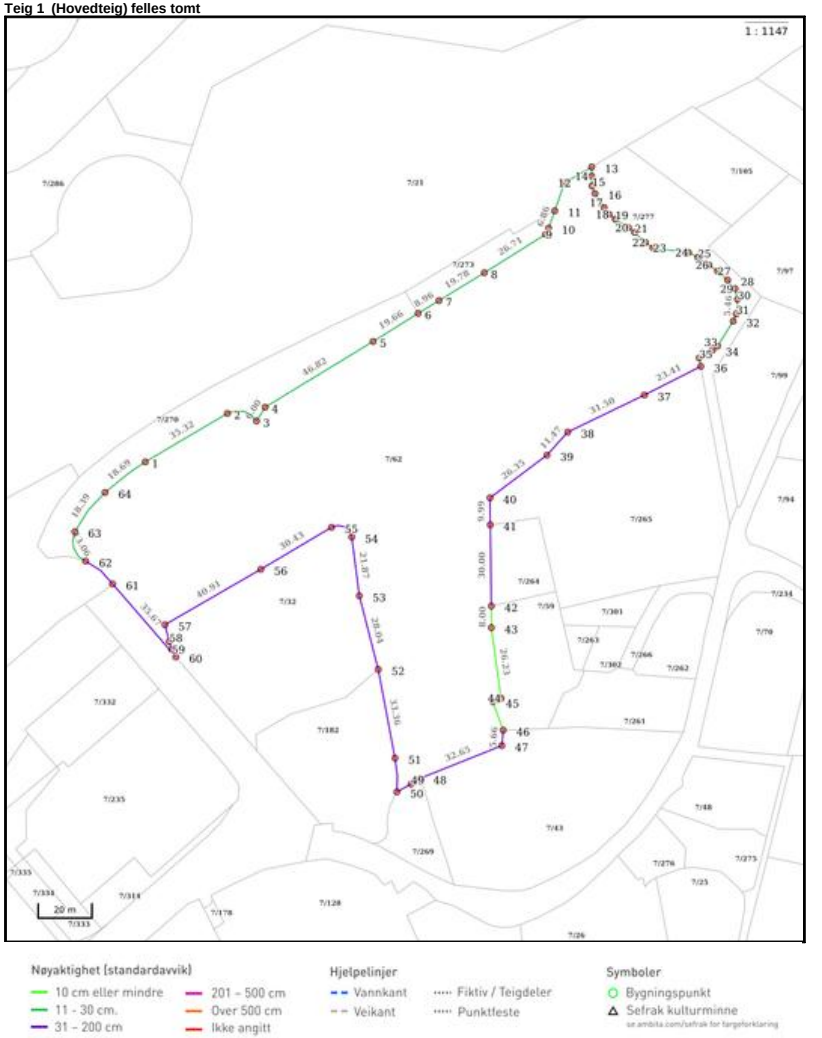
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Gårdsnummer 7, Bruksnummer 62, Seksjonsnummer 156 i 3201 BÆRUM kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 29.08.2025 09:14 – Sist oppdatert 29.08.2025 09:13
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Areal og koordinater

Areal: 19 696,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 475,25	585 446,50	35,32m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 495,87	585 475,17	12,38m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 493,99	585 486,19	6,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 499,37	585 488,84	46,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 527,23	585 526,47	19,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 539,02	585 542,20	8,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 544,39	585 549,37	19,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 556,19	585 565,24	26,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 572,40	585 586,47	2,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 574,73	585 587,36	6,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 581,38	585 589,05	10,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 591,94	585 591,72	11,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 598,69	585 601,23	3,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 595,30	585 601,59	3,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 591,77	585 601,97	3,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 589,09	585 603,37	6,23m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 584,19	585 607,21	3,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 581,92	585 609,22	2,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 580,32	585 611,64	5,86m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 577,65	585 616,86	2,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 576,04	585 619,27	5,44m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 572,74	585 623,59	3,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 570,97	585 626,52	13,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 570,47	585 639,73	3,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 568,99	585 643,39	4,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 566,65	585 647,76	3,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 564,57	585 651,13	4,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 561,71	585 655,15	4,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 558,70	585 658,22	3,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 554,97	585 659,40	5,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 640 549,51	585 659,44	2,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 640 546,75	585 658,57	10,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 640 537,06	585 653,60	2,39m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 640 535,36	585 651,92	5,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 640 532,03	585 647,27	3,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 640 528,99	585 648,12	23,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 640 516,62	585 628,25	31,50m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 640 500,41	585 601,24	11,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 640 491,22	585 594,37	26,35m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 640 473,56	585 574,81	9,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 640 463,62	585 575,83	30,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 640 433,78	585 578,88	8,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 640 425,82	585 579,70	26,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 640 400,26	585 585,59	3,36m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
45	6 640 398,68	585 582,63	11,23m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
46	6 640 388,52	585 587,42	5,66m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
47	6 640 382,86	585 587,51	32,65m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 640 368,05	585 558,41	3,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 640 365,62	585 555,29	6,00m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 640 362,28	585 550,30	12,54m	Terrengmålt	36	-40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 640 374,64	585 548,49	33,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 640 406,71	585 539,30	28,04m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 640 433,14	585 529,94	21,87m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 640 454,49	585 525,18	9,90m	Terrengmålt	36	-5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

55	6 640 457,45	585 517,36	30,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 640 439,59	585 492,72	40,91m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 640 416,06	585 459,26	6,52m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 640 409,88	585 461,35	2,95m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 640 407,20	585 462,58	3,15m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 640 404,54	585 464,27	35,67m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 640 429,29	585 438,58	13,24m	Terrengmålt	36	-22,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 640 436,73	585 427,86	13,06m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 640 447,27	585 422,88	18,39m	Terrengmålt	13	48,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 640 462,70	585 432,68	18,69m	Terrengmålt	13	118,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0542/25
Vår referanse: 3819971/27000205
Bestilling: C3 2025-09-01 (3) 117

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

18 AUG. 86 024237

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

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

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
7	49, 62, 213 214,215,216		Bærum

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Jens Lange Lyche	040413 [redacted]
Maren Louise Holtermann	170611
Hans Fredrik Cypriansen	080835
Finstadgården A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Forklaring til reseksjoneringen

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

~~Se egen fordelingsliste~~

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

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
14/8.86	Tor Andenæs a.s iflg. fullmakt av 4. oktober 1982
Sted LYSAKER	

Tinglysingsstempel

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

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

Alle leilighetene ventes innflyttingsklare i løpet av 1987.

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

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

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

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

Rud, 23 mai 1986
for Byggholt a.s

Terje Bernum
Advokat

13 5980

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

Seksjon-nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie-brøk
1	B	32	32-11	1	32-11	176/31408
2	B	32	32-21	2	32-21	176/31408
3	B	32	32-31	3	32-31	176/31408
4	B	32	32-22	2	32-22	111/31408
5	B	32	32-32	3	32-32	111/31408
6	B	32	32-13	1	32-13	176/31408
7	B	32	32-23	2	32-23	176/31408
8	B	32	32-33	3	32-33	176/31408
9	B	34	34-11	1	34-11	176/31408
10	B	34	34-21	2	34-21	176/31408
11	B	34	34-31	3	34-31	176/31408
12	B	34	34-22	2	34-22	111/31408
13	B	34	34-32	3	34-32	111/31408
14	B	34	34-13	1	34-13	176/31408
15	B	34	34-23	2	34-23	176/31408
16	B	34	34-33	3	34-33	176/31408
17	B	30	30-11	1	30-11	155/31408
18	B	30	30-12	1	30-12	109/31408
19	B	30	30-13	1	30-13	181/31408
20	B	30	30-21	2	30-21	185/31408
21	B	30	30-22	2	30-22	109/31408
22	B	30	30-23	2	30-23	207/31408
23	B	30	30-31	3	30-31	185/31408
24	B	30	30-32	3	30-32	109/31408
25	B	30	30-33	3	30-33	207/31408
26	B	30	30-41	4	30-41	202/31408
27	B	30	30-42	4	30-42	109/31408
28	B	28	28-11	1	28-11	175/31408
29	B	28	28-12	1	28-12	106/31408
30	B	28	28-13	1	28-13	178/31408

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

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

Seksjon-nr.	Formål B=bolig N=næring	Bygning	Leilighet nr.	Etasje	Garasje- og bodnr.	Sameie-brøk
61	B	24	24-41	4	24-41	135/31408
62	B	24	24-42	4	24-42	94/31408
63	B	24	24-43	4	24-43	135/31408
64	B	22	22-11	1	22-11	127/31408
65	B	22	22-12	1	22-12	94/31408
66	B	22	22-13	1	22-13	135/31408
67	B	22	22-21	2	22-21	135/31408
68	B	22	22-22	2	22-22	94/31408
69	B	22	22-23	2	22-23	135/31408
70	B	22	22-31	3	22-31	135/31408
71	B	22	22-32	3	22-32	94/31408
72	B	22	22-33	3	22-33	135/31408
73	B	22	22-41	4	22-41	135/31408
74	B	22	22-42	4	22-42	94/31408
75	B	22	22-43	4	22-43	135/31408
76	B	20	20-11	1	20-11	135/31408
77	B	20	20-12	1	20-12	94/31408
78	B	20	20-13	1	20-13	127/31408
79	B	20	20-21	2	20-21	135/31408
80	B	20	20-22	2	20-22	94/31408
81	B	20	20-23	2	20-23	135/31408
82	B	20	20-31	3	20-31	135/31408
83	B	20	20-32	3	20-32	94/31408
84	B	20	20-33	3	20-33	135/31408
85	B	18	18-11	1	18-11	158/31408
86	B	18	18-12	1	18-12	94/31408
87	B	18	18-13	1	18-13	127/31408
88	B	18	18-21	2	18-21	135/31408
89	B	18	18-22	2	18-22	94/31408
90	B	18	18-23	2	18-23	135/31408

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

5

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

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

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

TEB/anne
21.5.86
6.8.86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

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

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

Alle leilighetene ventes innflyttingsklare i løpet av 1987.

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

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

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

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

Rud, 23. mai 1986
for Byggholt a.s

Terje Bernum
Advokat

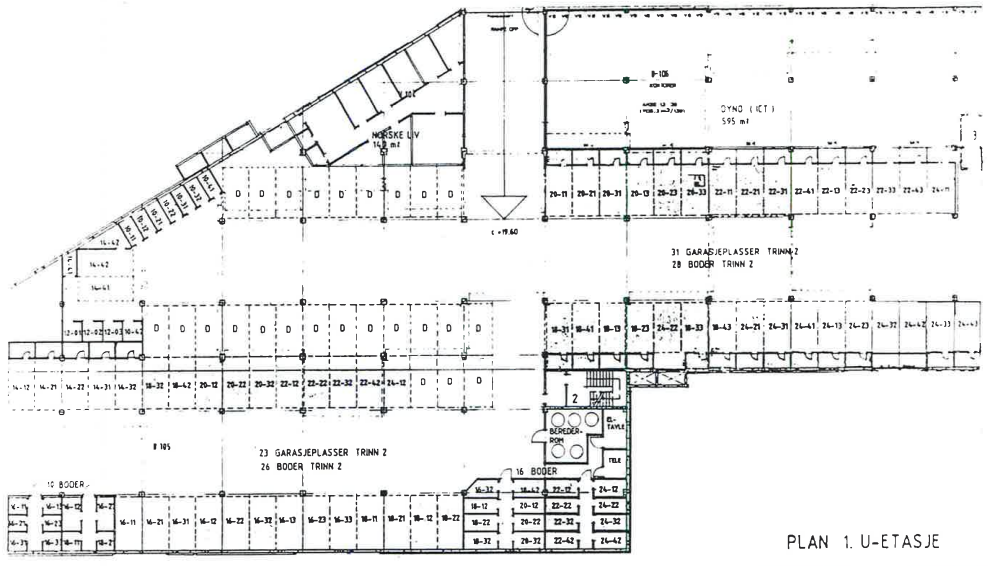
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

SITUASJONSKART



Side 14 av 49
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Kartverket

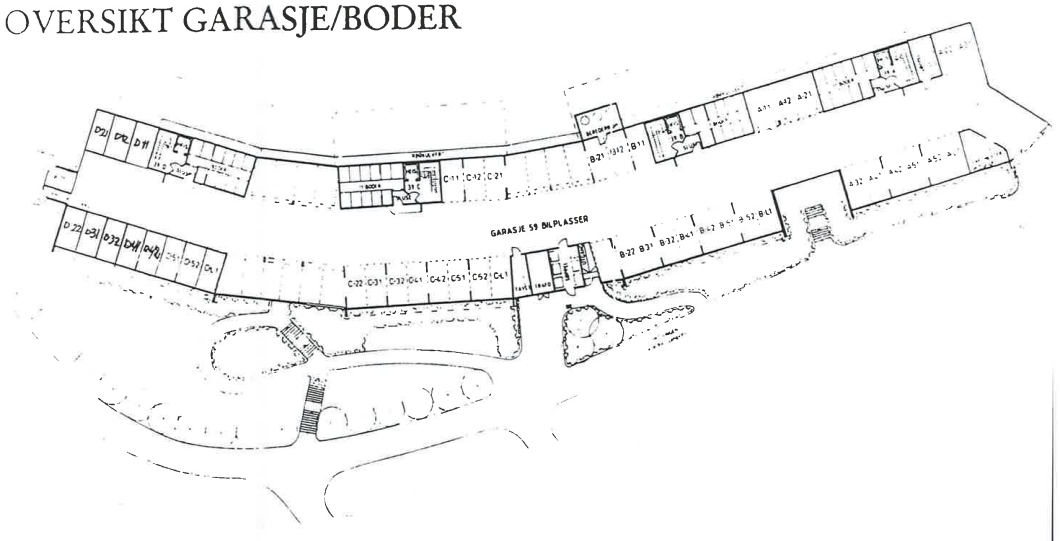
OVERSIKT GARASJE/BODER

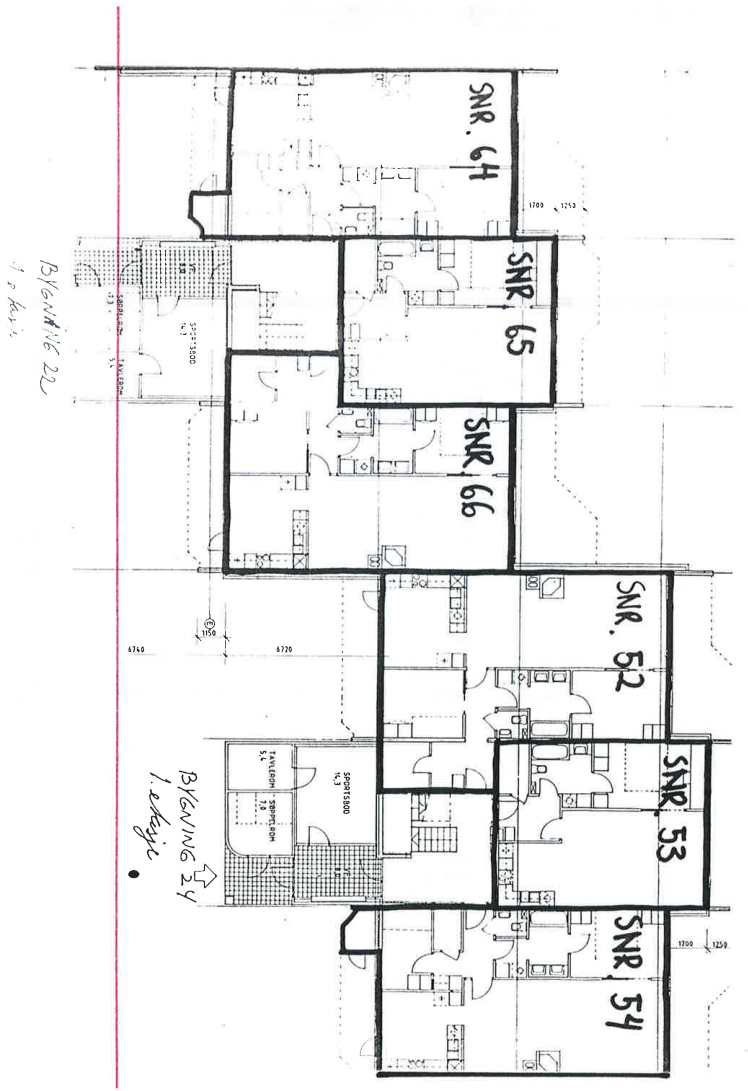


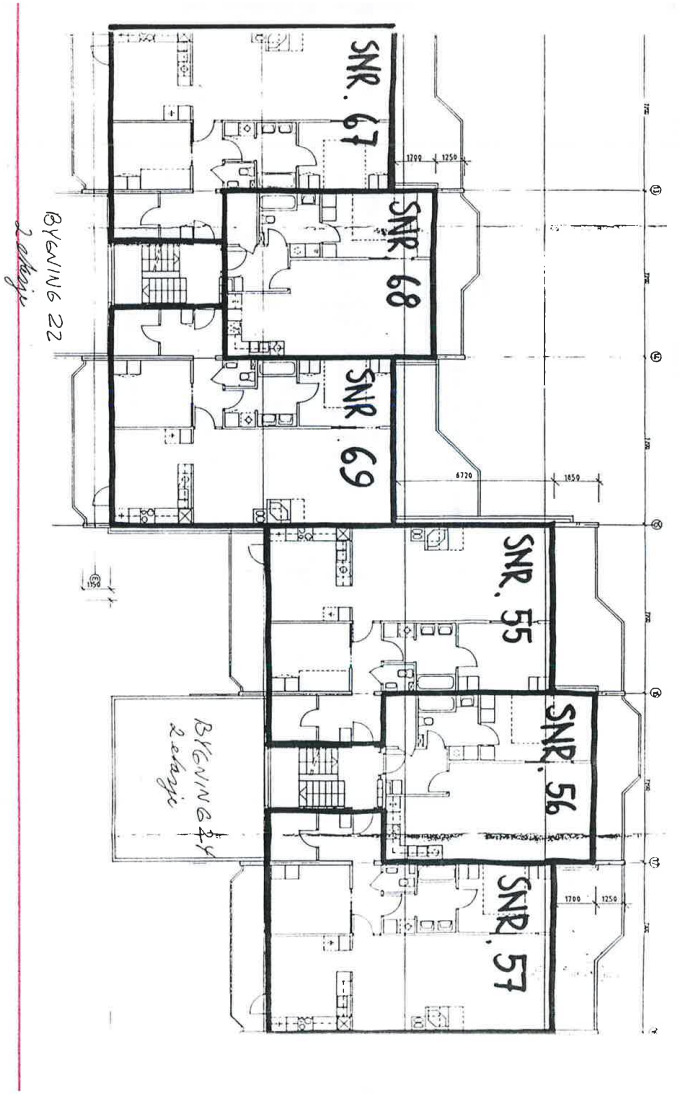
PLAN 1. U-ETASJE

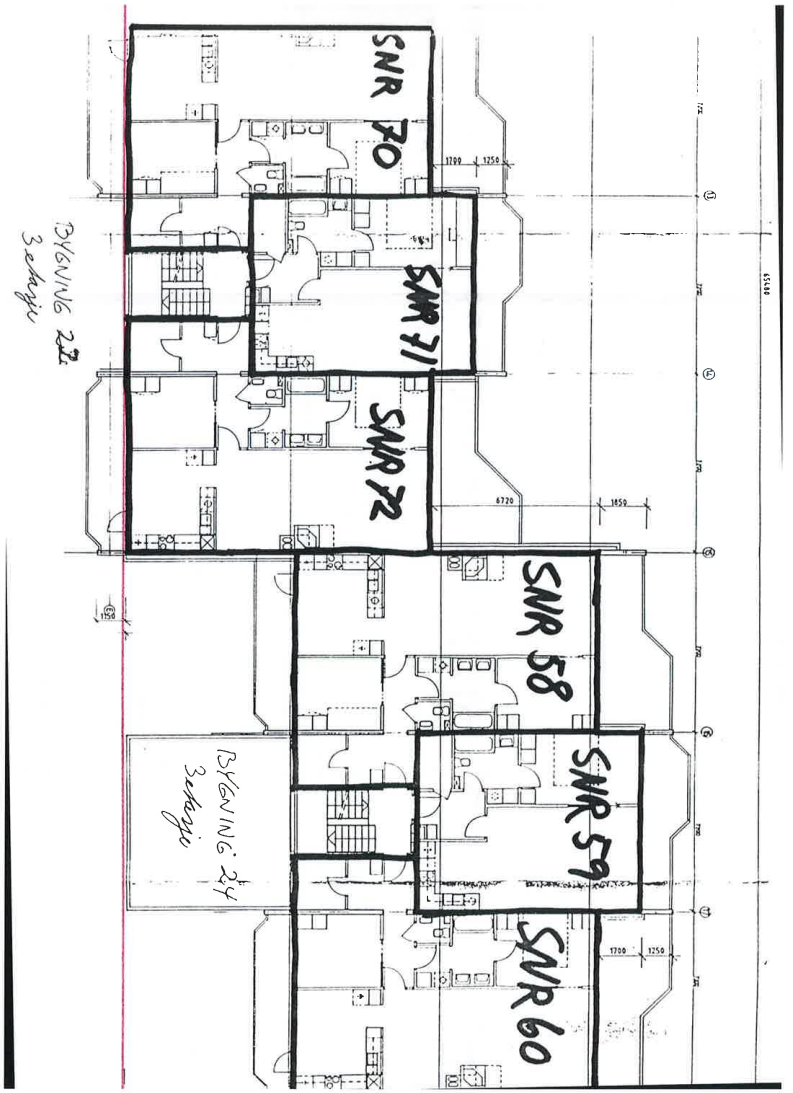
Side 13 av 49
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Kartverket

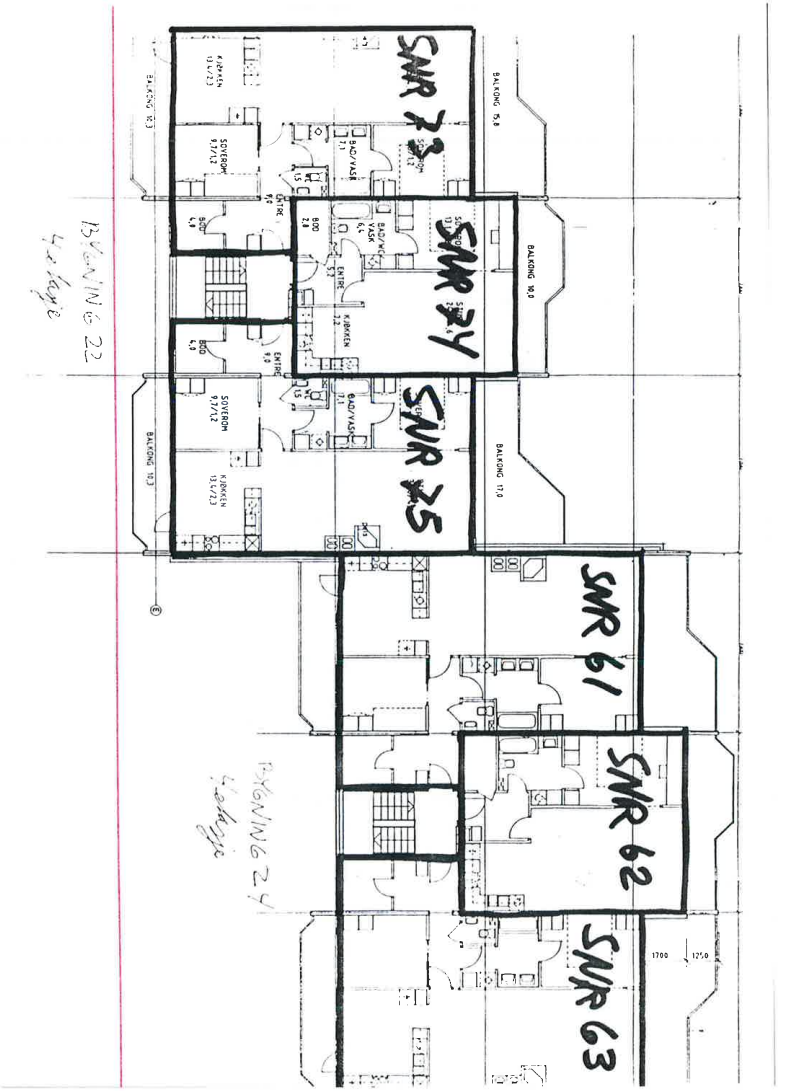
OVERSIKT GARASJE/BODER



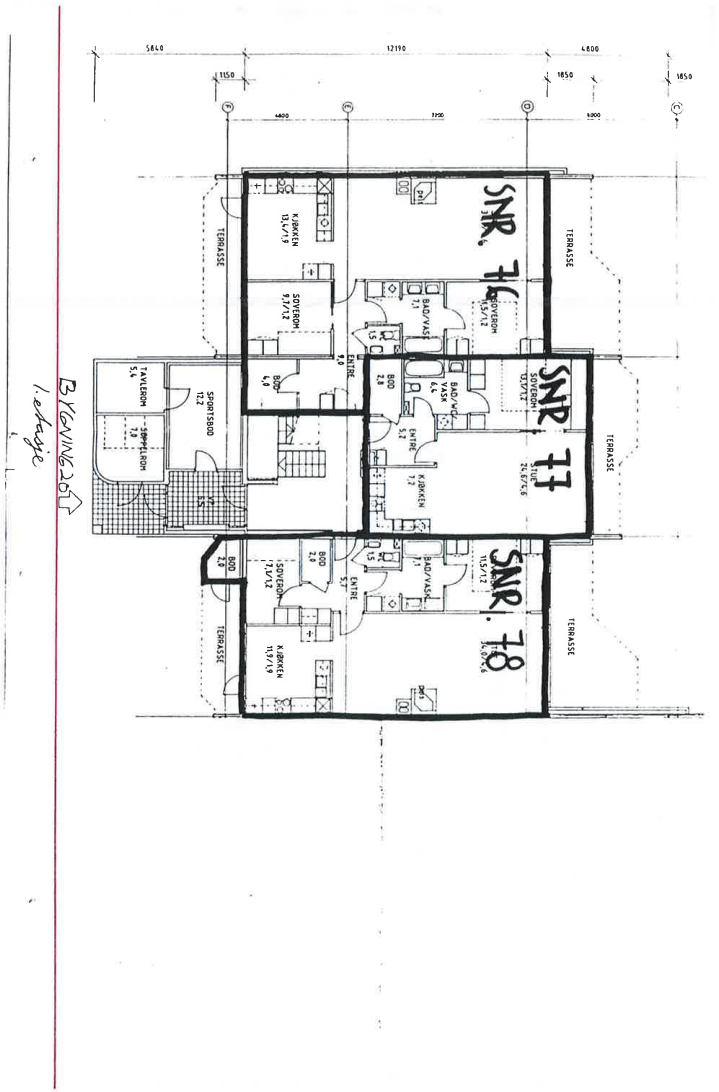

SNR. 64
SNR. 65
SNR. 66
SNR. 52
SNR. 53
SNR. 54
BYGNING 22
1. etasje
BYGNING 24
1. etasje


SNR. 67
SNR. 68
SNR. 69
SNR. 55
SNR. 56
SNR. 57
BYGNING 22
2. etasje
BYGNING 24
2. etasje

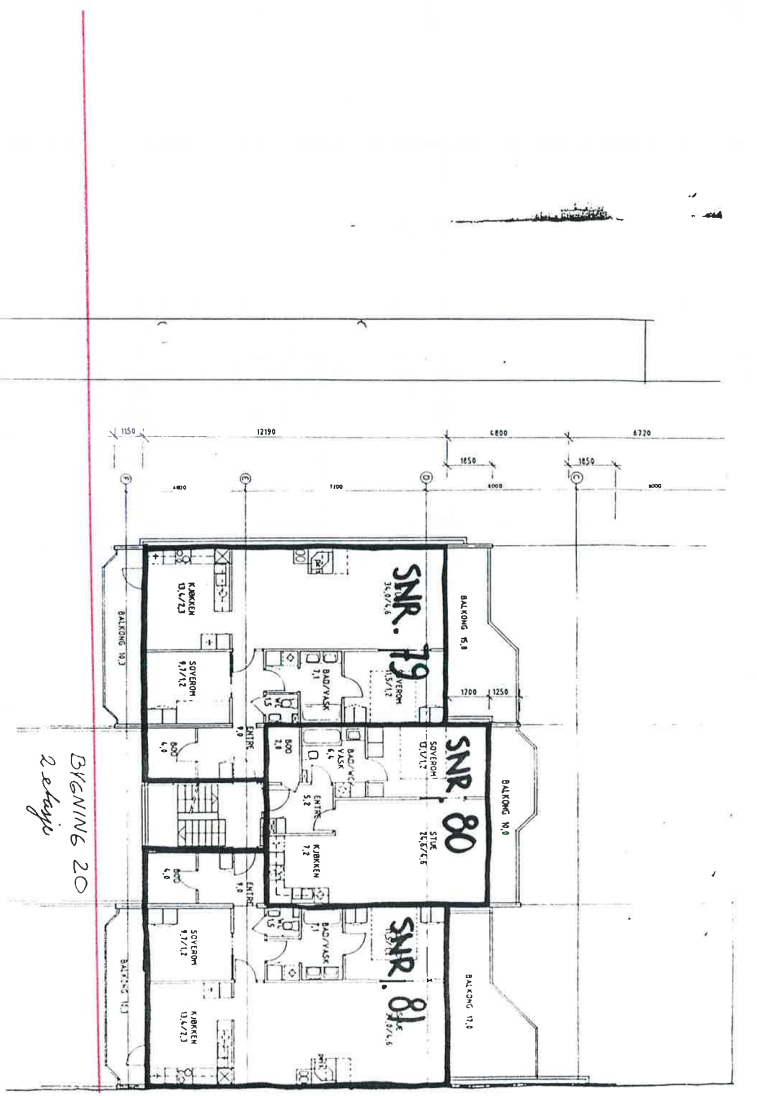

SNR 70
SNR 71
SNR 72
SNR 58
SNR 59
SNR 60
BYGNING 22
3 etasjer
BYGNING 24
3 etasjer

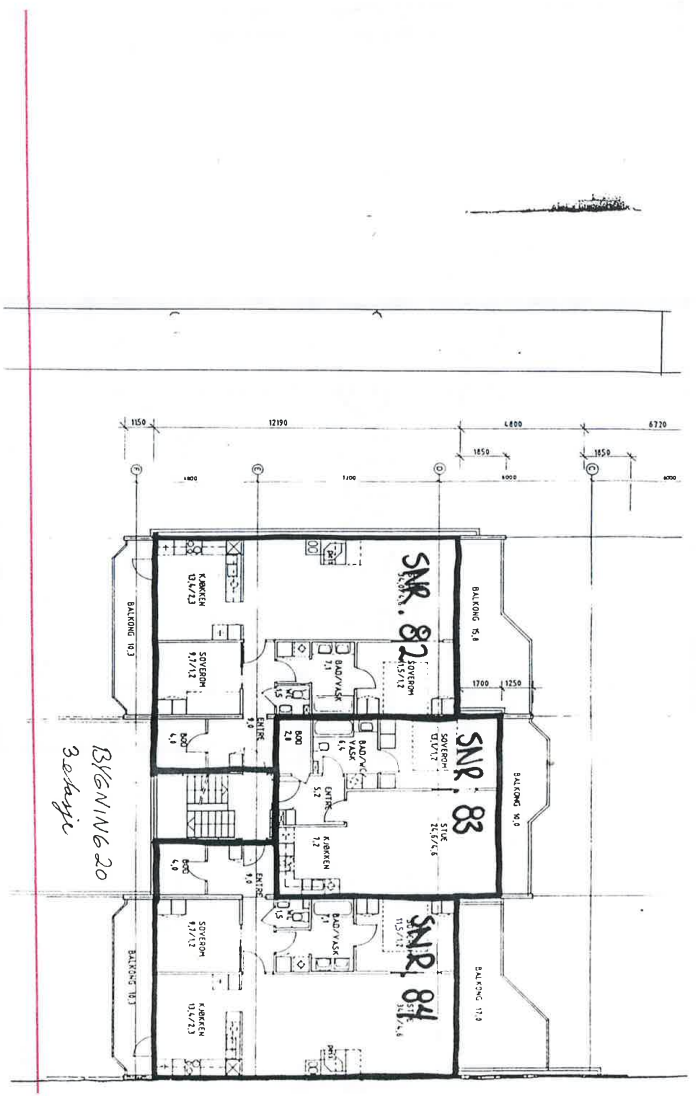

SNR 23
SNR 24
SNR 25
SNR 61
SNR 62
SNR 63
BYGNING 22
4 etasjer
BYGNING 24
4 etasjer

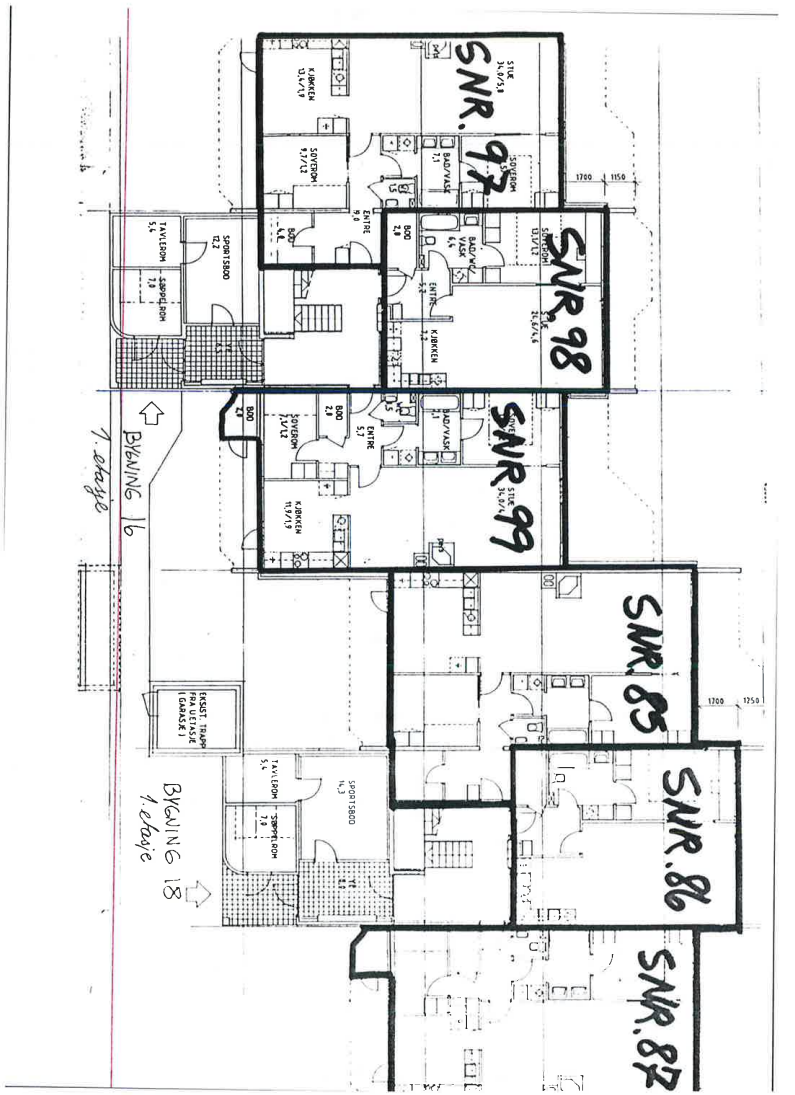
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



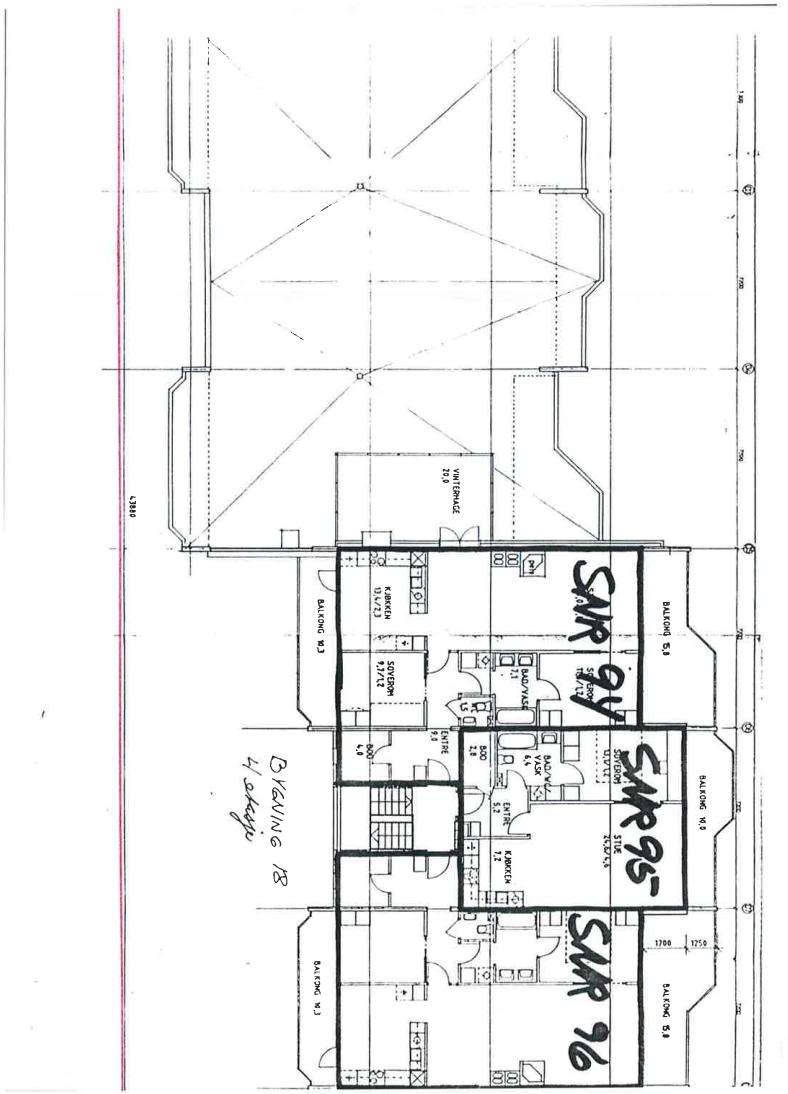
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



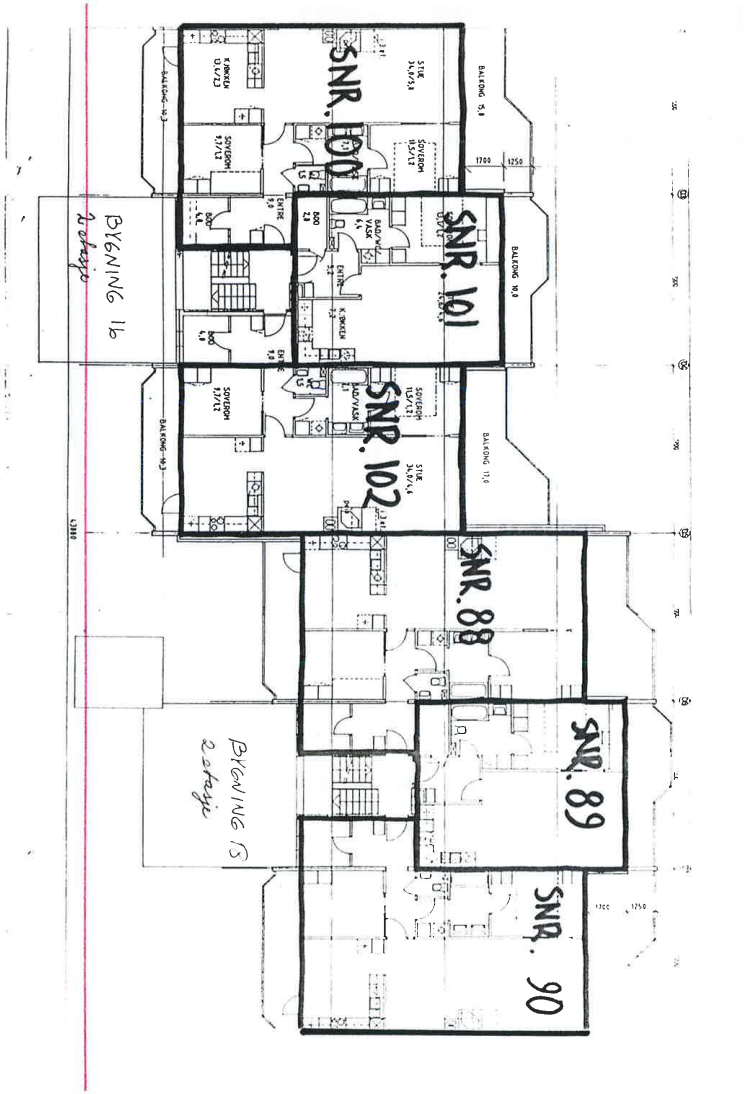

SNR. 82
SNR. 83
SNR. 84
BYGNING 20
3 etasje
BALKONG 10.3
BALKONG 10.4
BALKONG 10.3
1150
12190
4800
6720
1850
1850


SNR. 97
SNR. 98
SNR. 99
SNR. 85
SNR. 86
SNR. 87
BYGNING 16
1 etasje
BYGNING 18
1 etasje
1700
1150
1700
1250

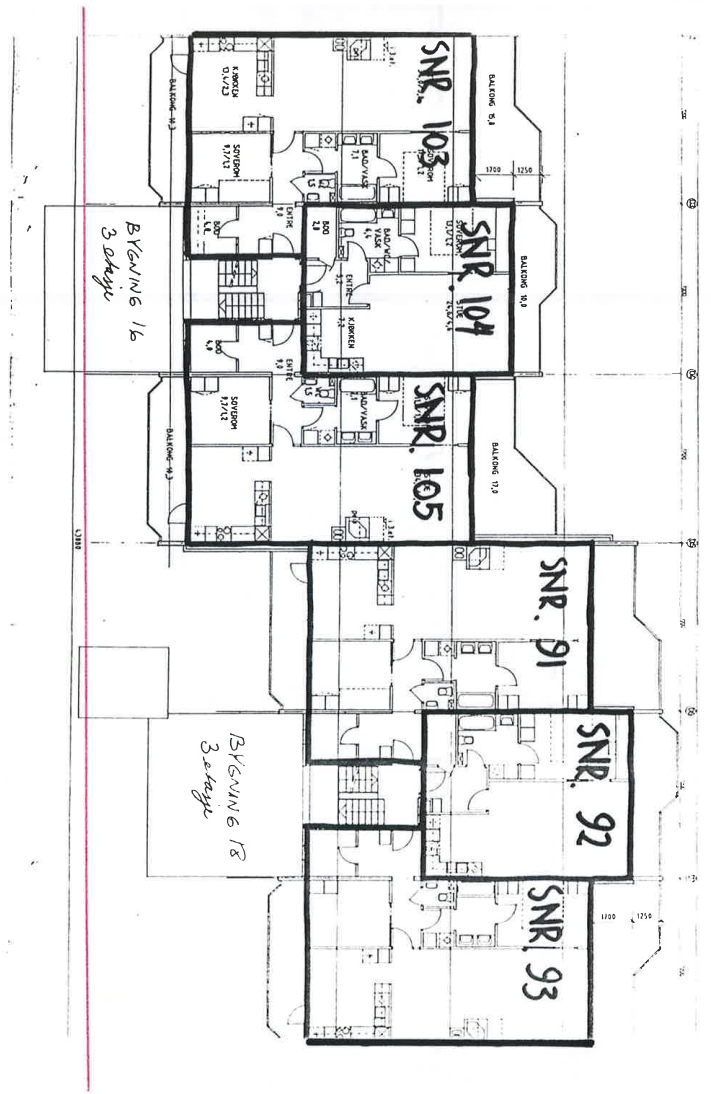
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



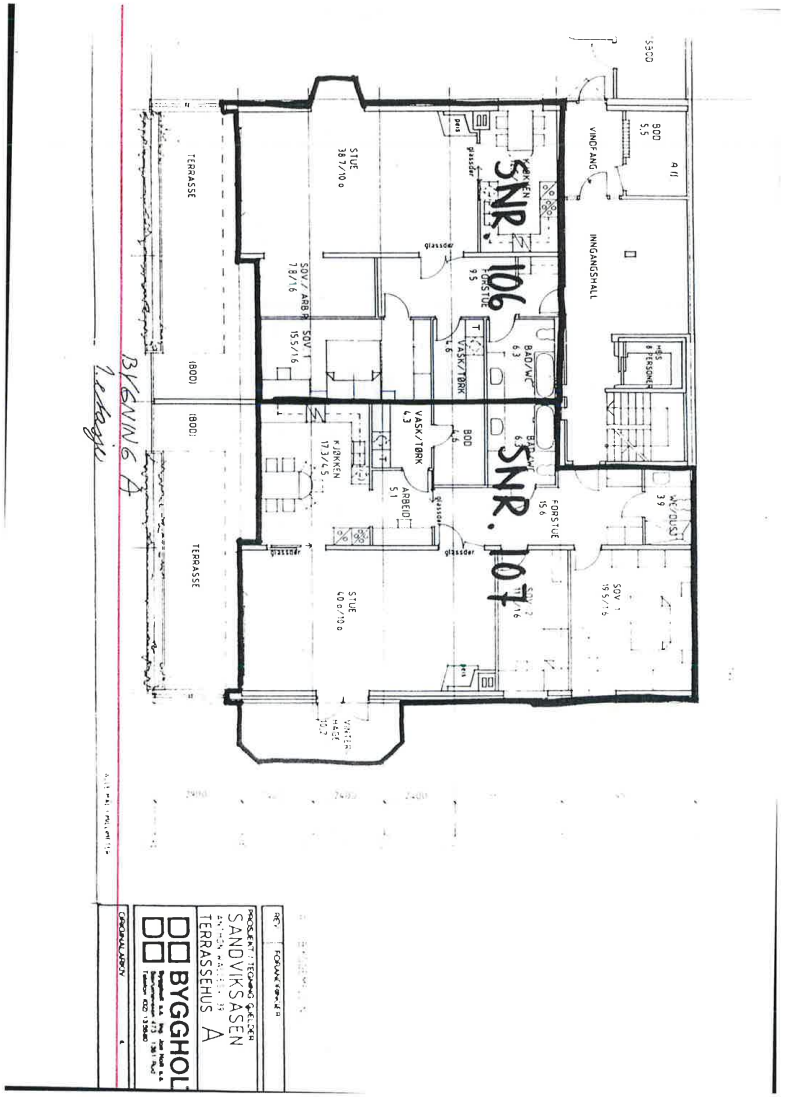
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38

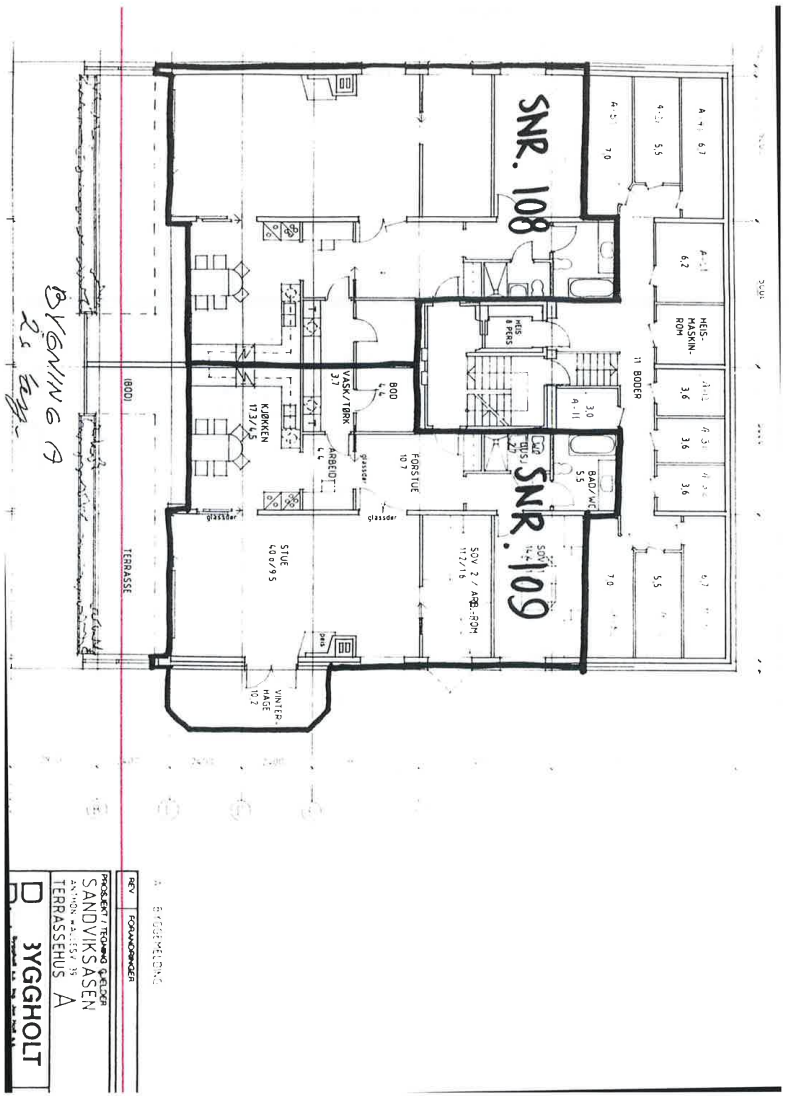


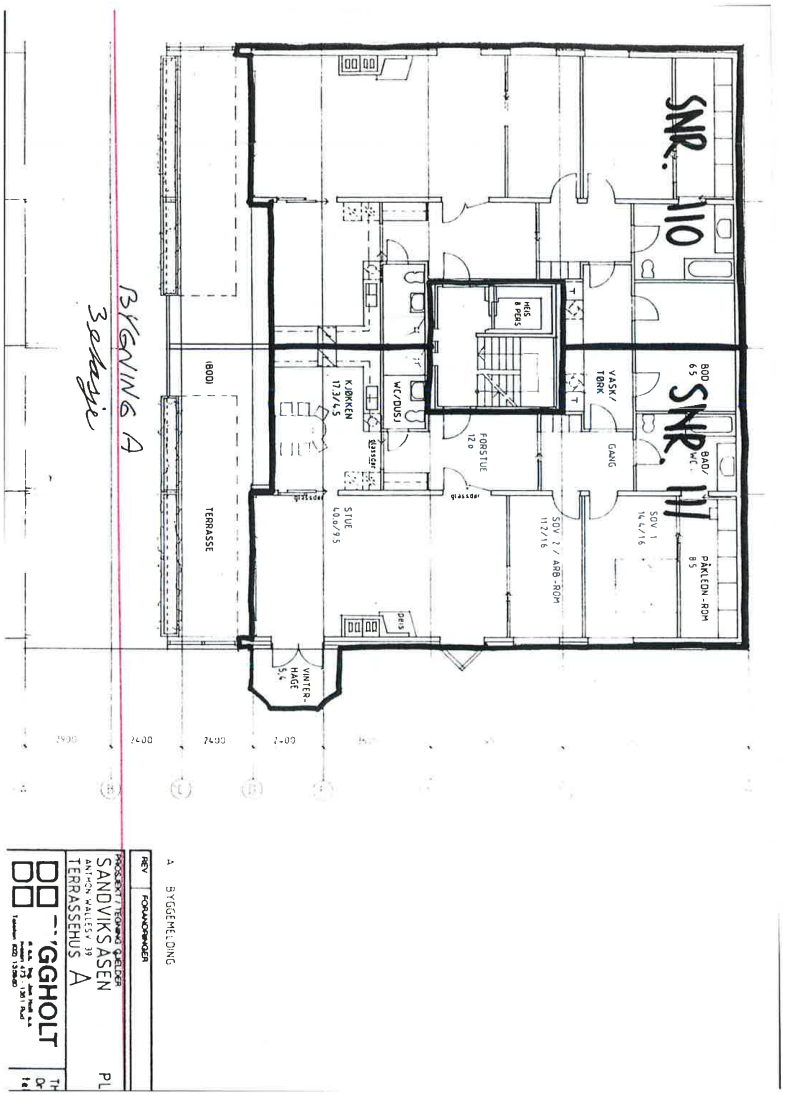
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



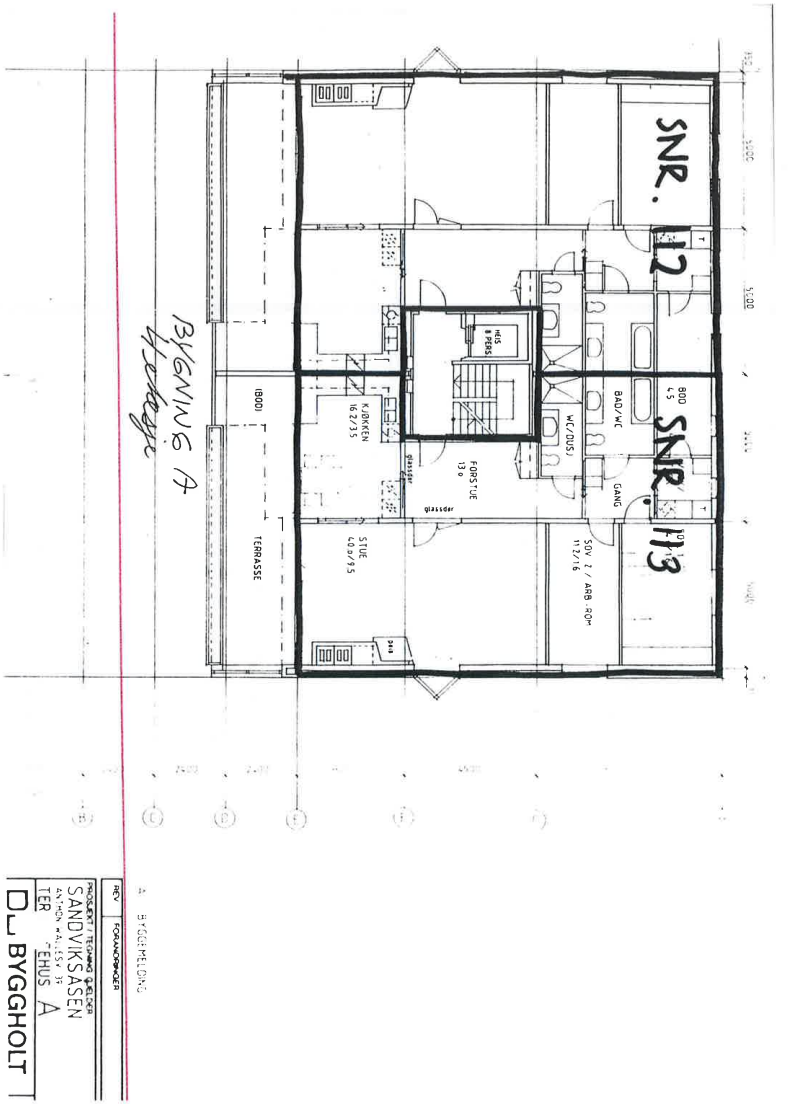
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



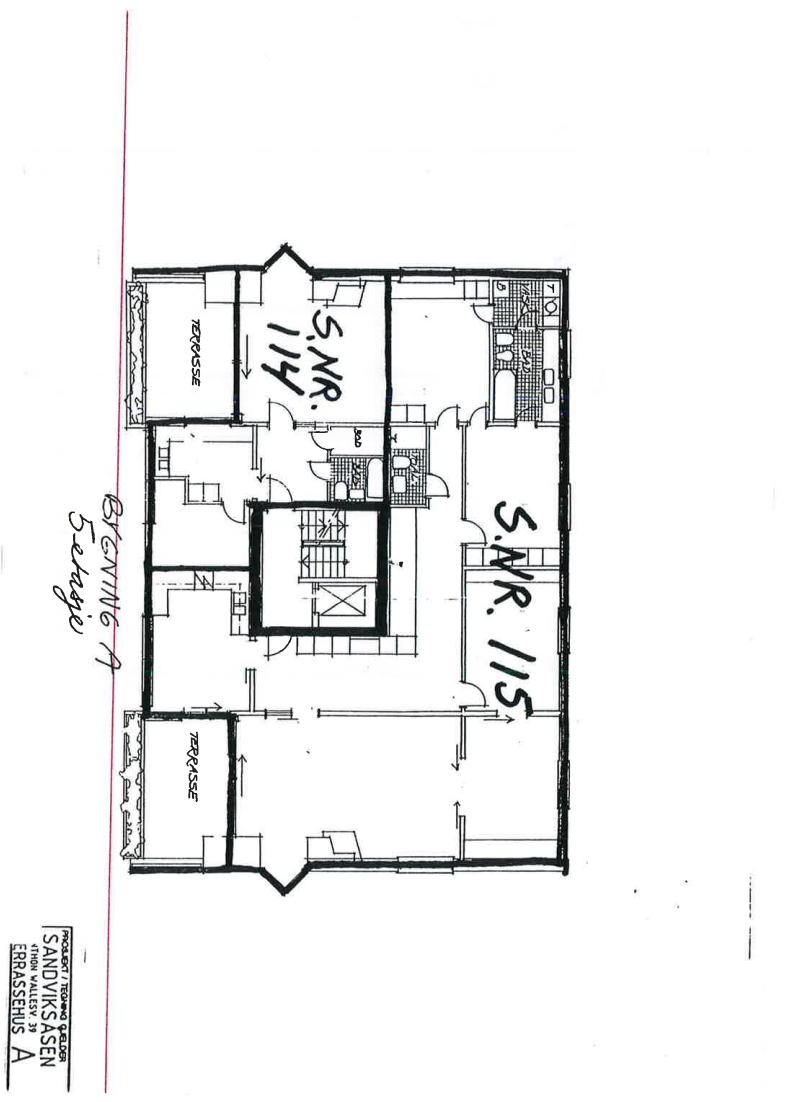

SNR. 108
SNR. 109
BYGNING A
11 BODER
HEIS-MASKIN-ROM
HEIS 8 PERS
VASK/TØRK
KJØKKEN
17,3/4,5
BOD
FORSTUE
10,7
BAD/WC
5,5
STUE
40,0/9,5
SOV 2 / ARB.-ROM
11,7/10
VINTER-HAGE
10,7
TERRASSE
PROSJEKT TEGNING GJELDER
SANDVIKSASEN
TERRASSEHUS A
BYGGHOLT


SNR. 110
SNR. 111
BYGNING A
BOD
6,5
BAD/WC
PÅKJØR.-ROM
8,5
VASK/TØRK
GANG
HEIS 8 PERS
KJØKKEN
17,3/4,5
WC/DUSJ
FORSTUE
12,0
SOV 1
14,2/10
SOV 2 / ARB.-ROM
11,7/10
STUE
40,0/9,5
TERRASSE
VINTER-HAGE
5,4
7400
PROSJEKT TEGNING GJELDER
SANDVIKSASEN
TERRASSEHUS A
BYGGHOLT

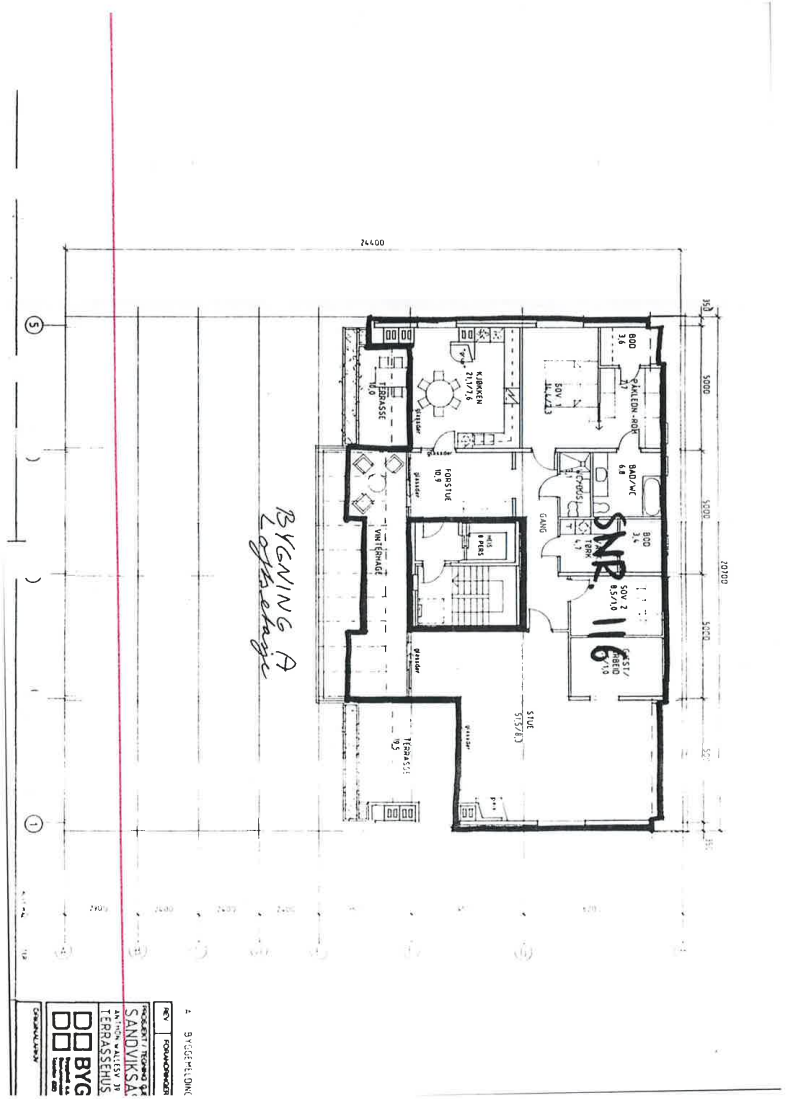
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 29 av 49



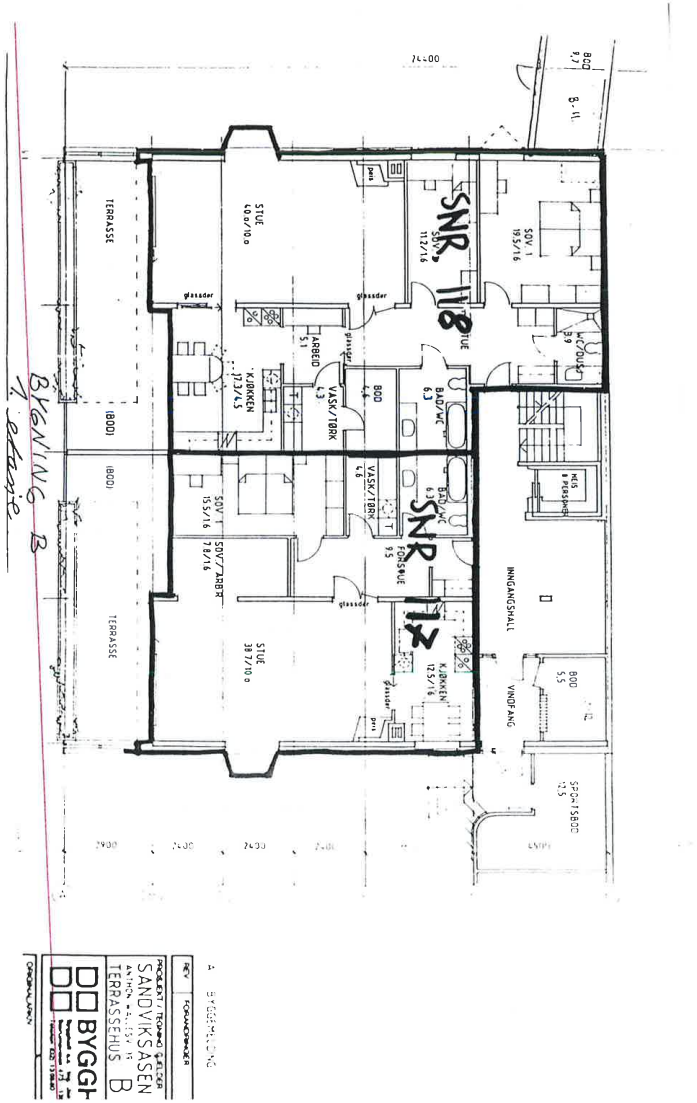
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 30 av 49



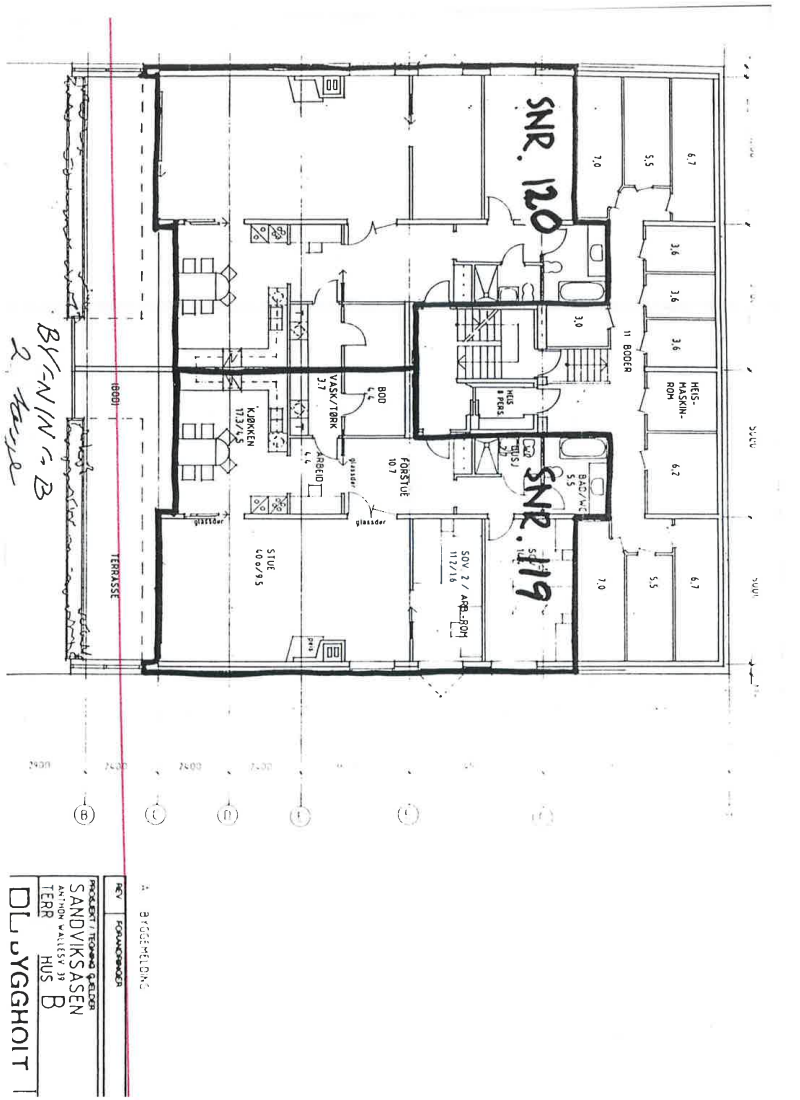
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



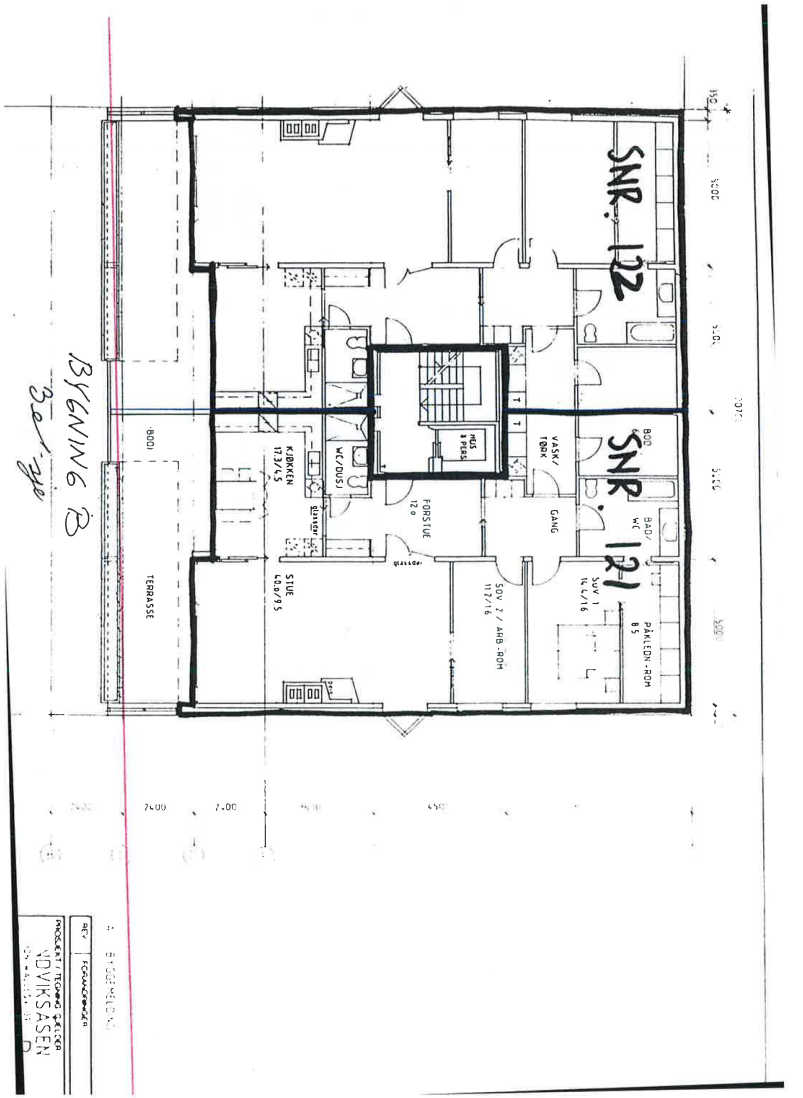
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



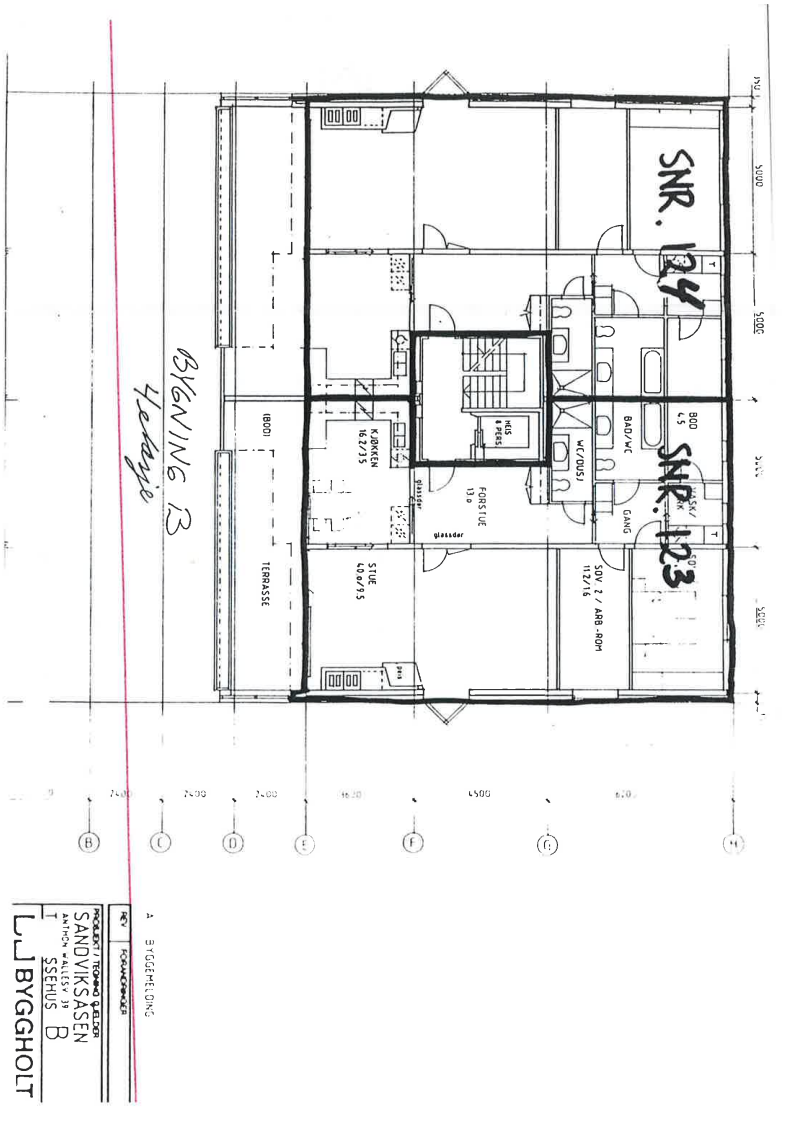
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38



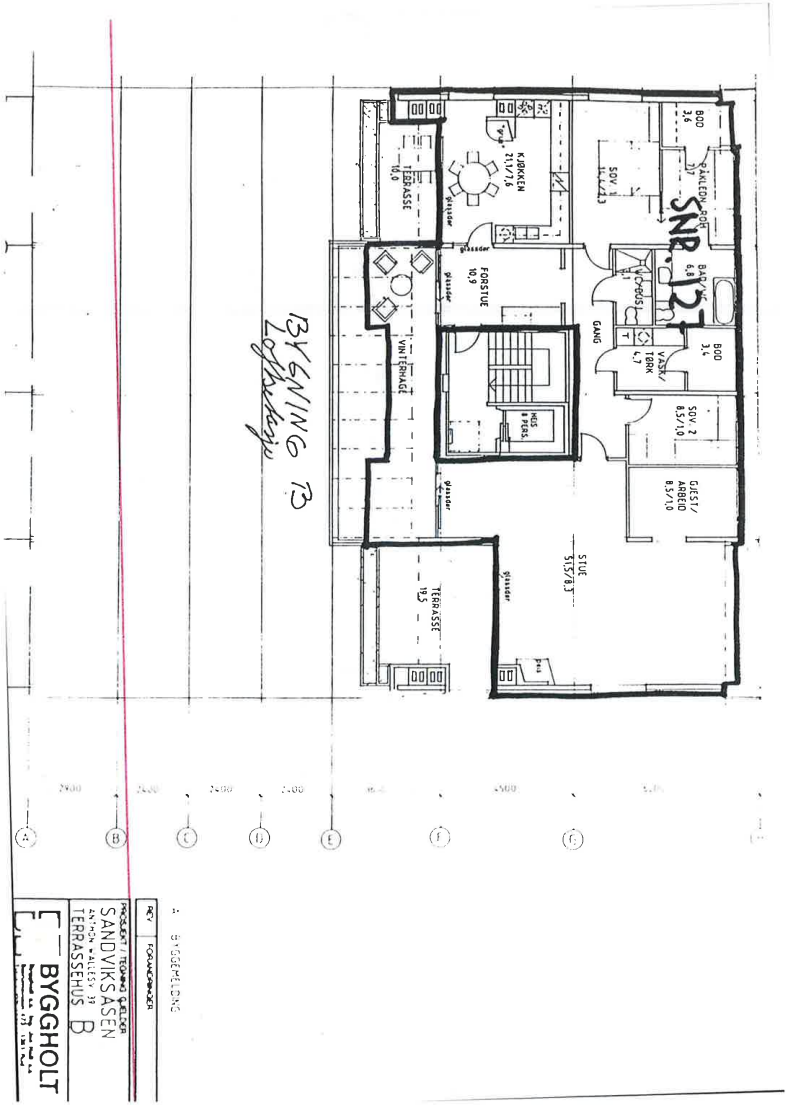
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 35 av 49



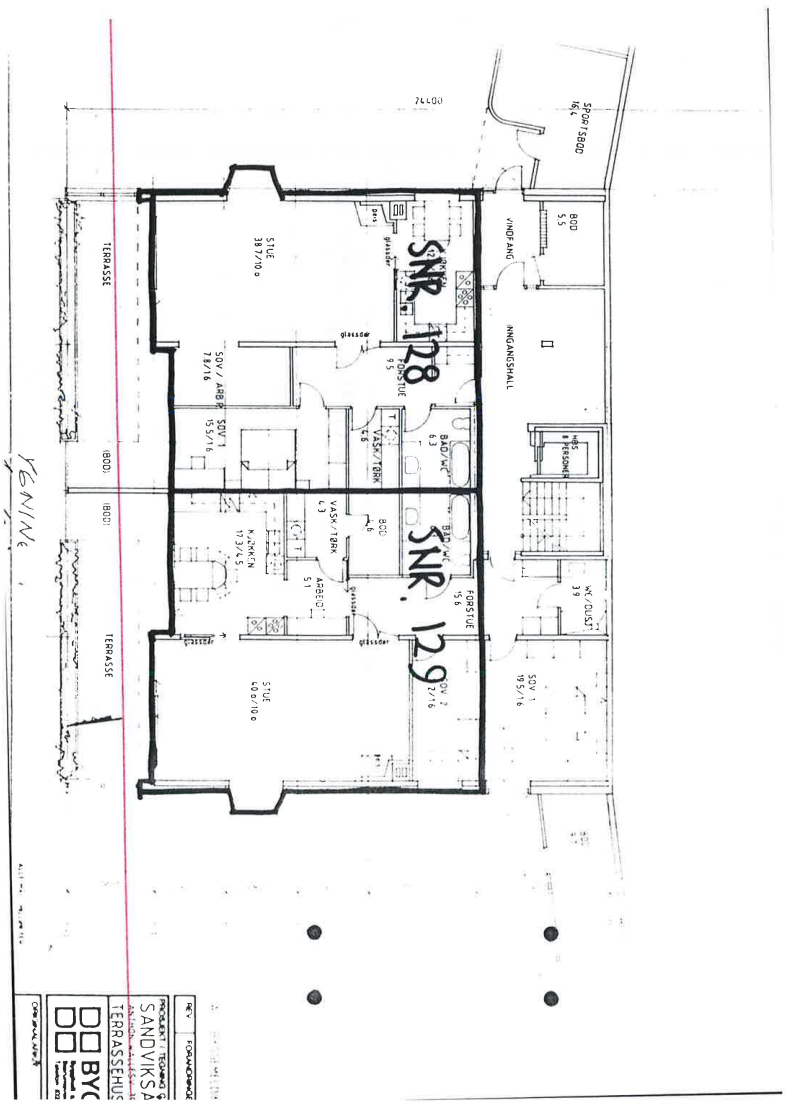
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 36 av 49

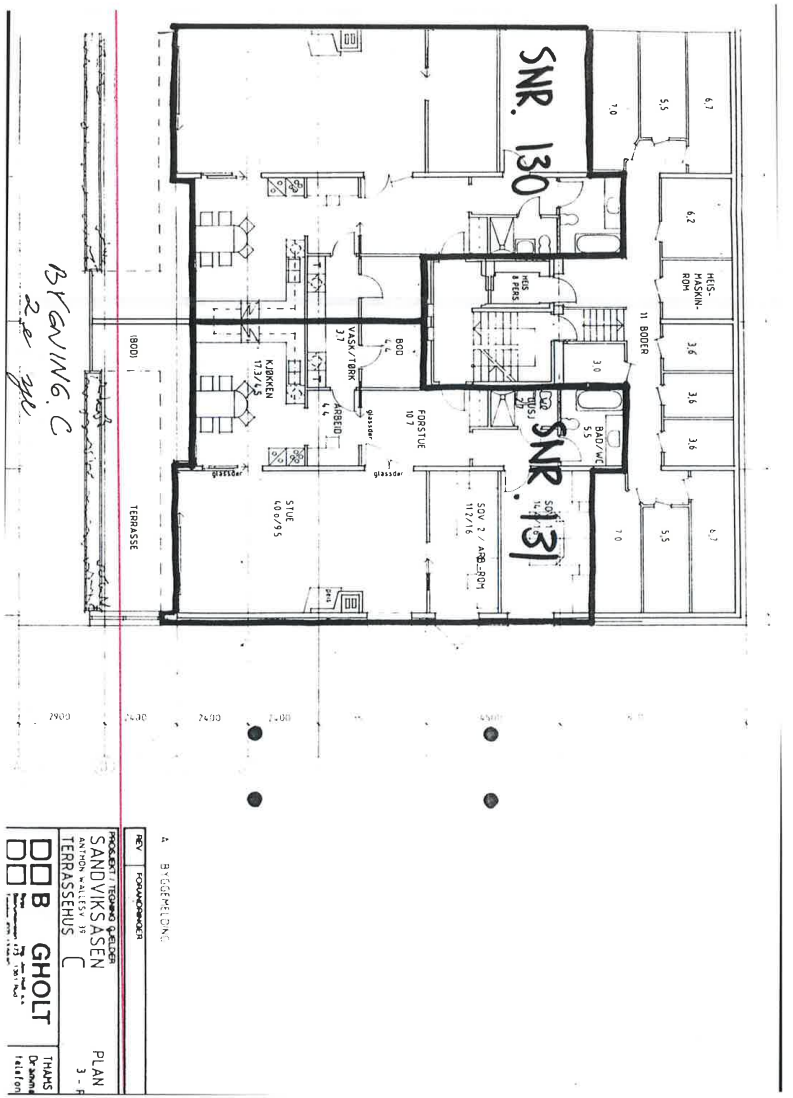


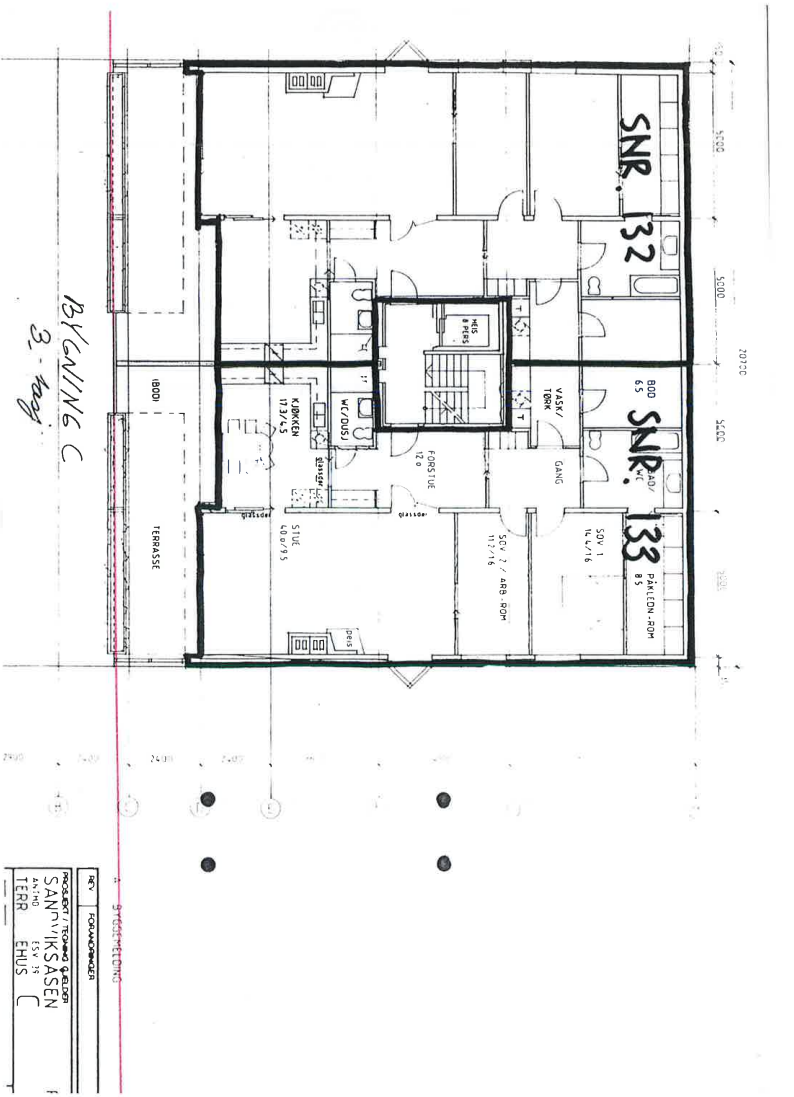
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 37 av 49

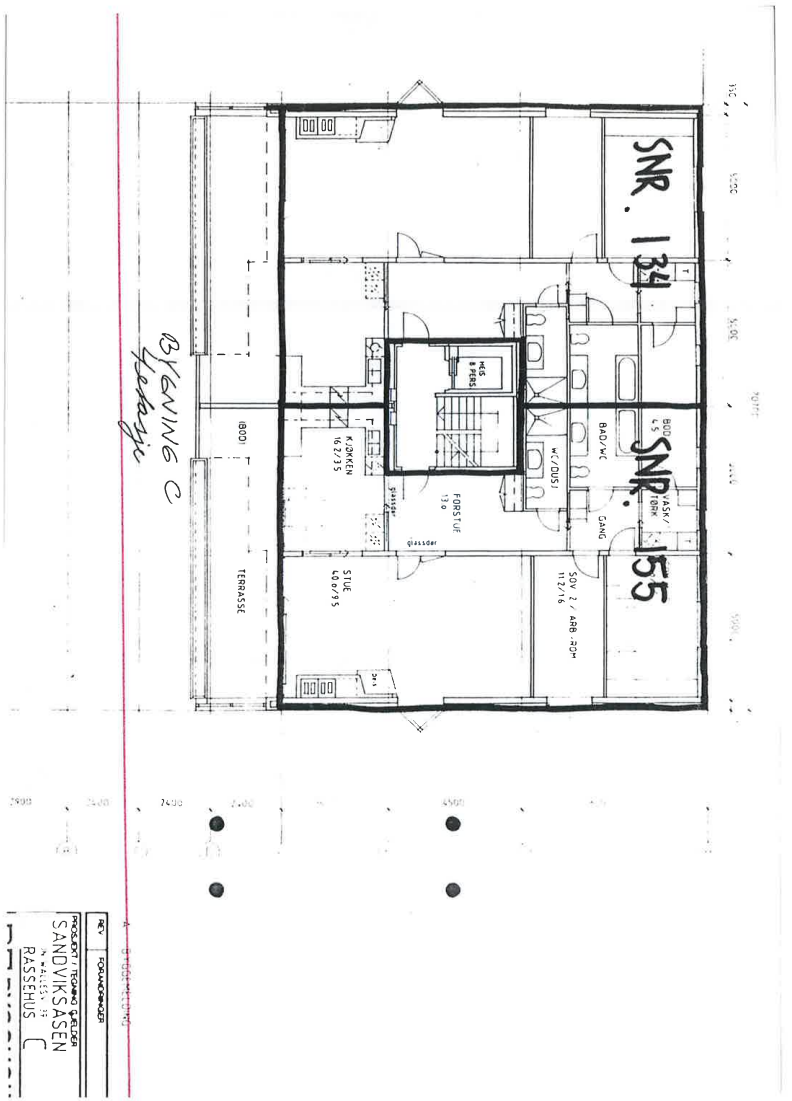


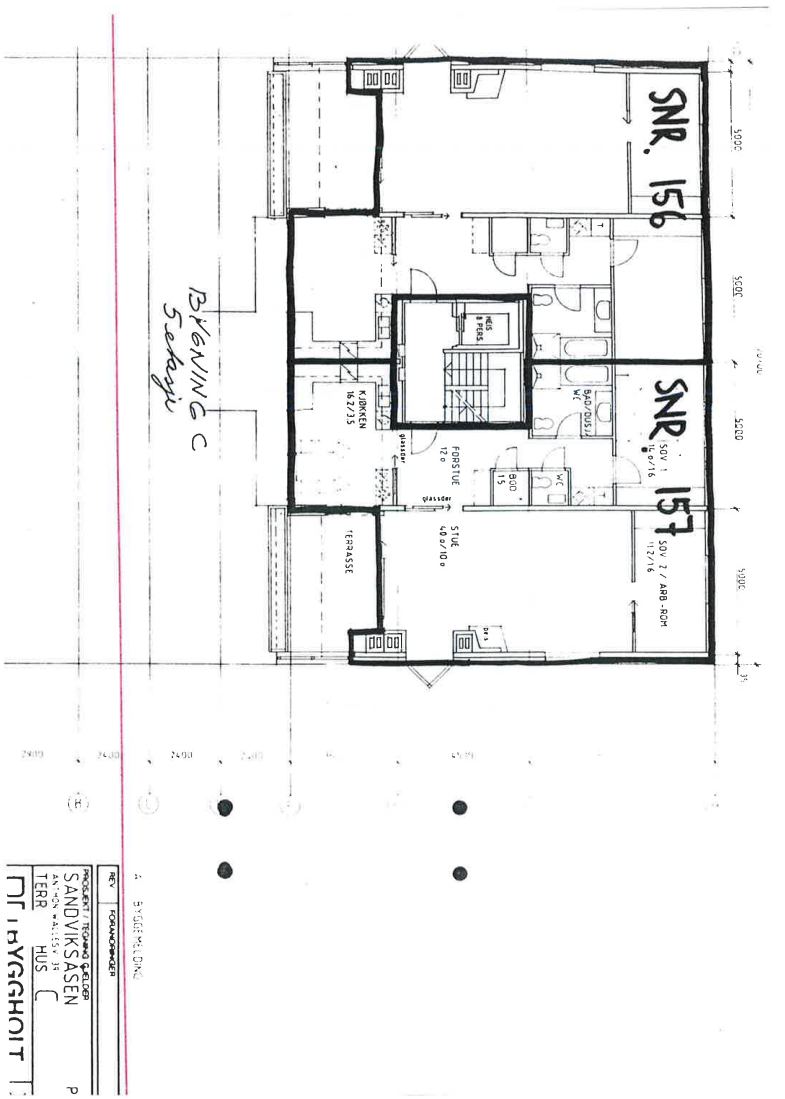
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 38 av 49



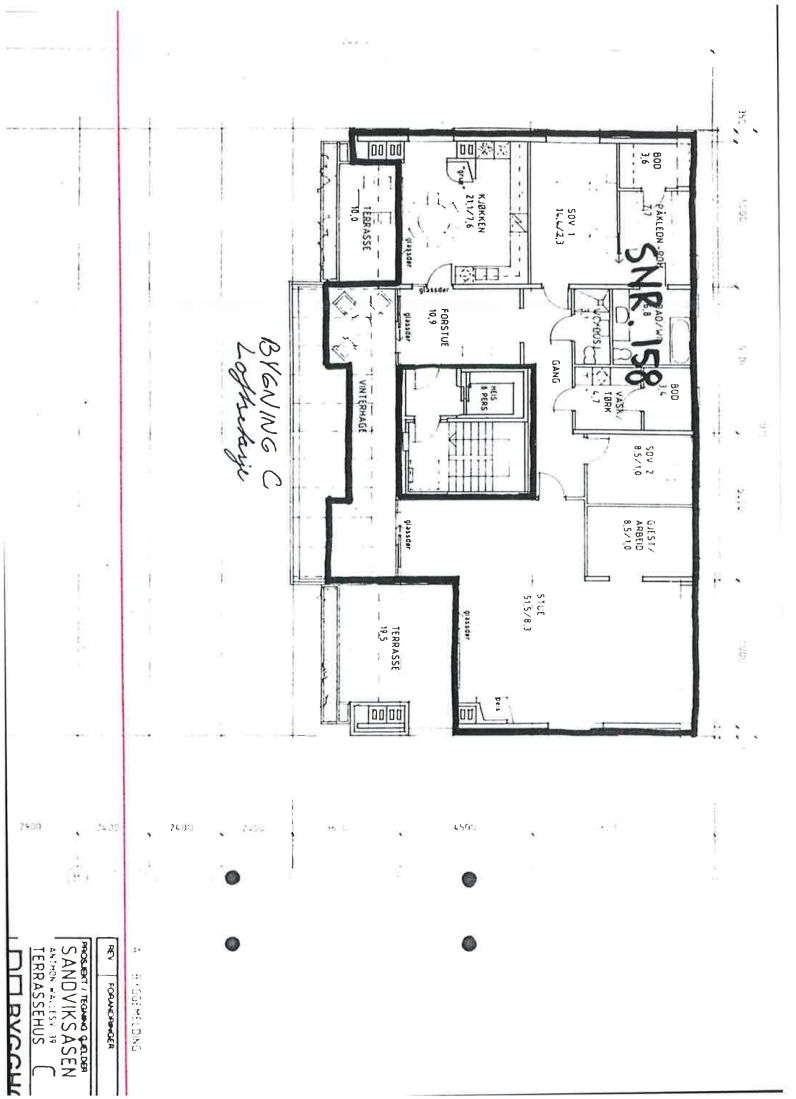

SNR. 130
SNR. 131
BYGNING C
2. Etg.
BODER
HEIS-MASKIN-ROM
BOD
KJØKKEN
VASK/TØRK
ARBEID
FORSTUE
STUE
SOV 2 / ARB.ROM
BAD/WC
TERRASSE
glassdør


SNR. 132
SNR. 133
BYGNING C
3. Etg.
BOD
KJØKKEN
VASK/TØRK
GANG
FORSTUE
STUE
SOV 1
SOV 2 / ARB.ROM
PIKELEN-ROM
BAD/WC
TERRASSE
glassdør

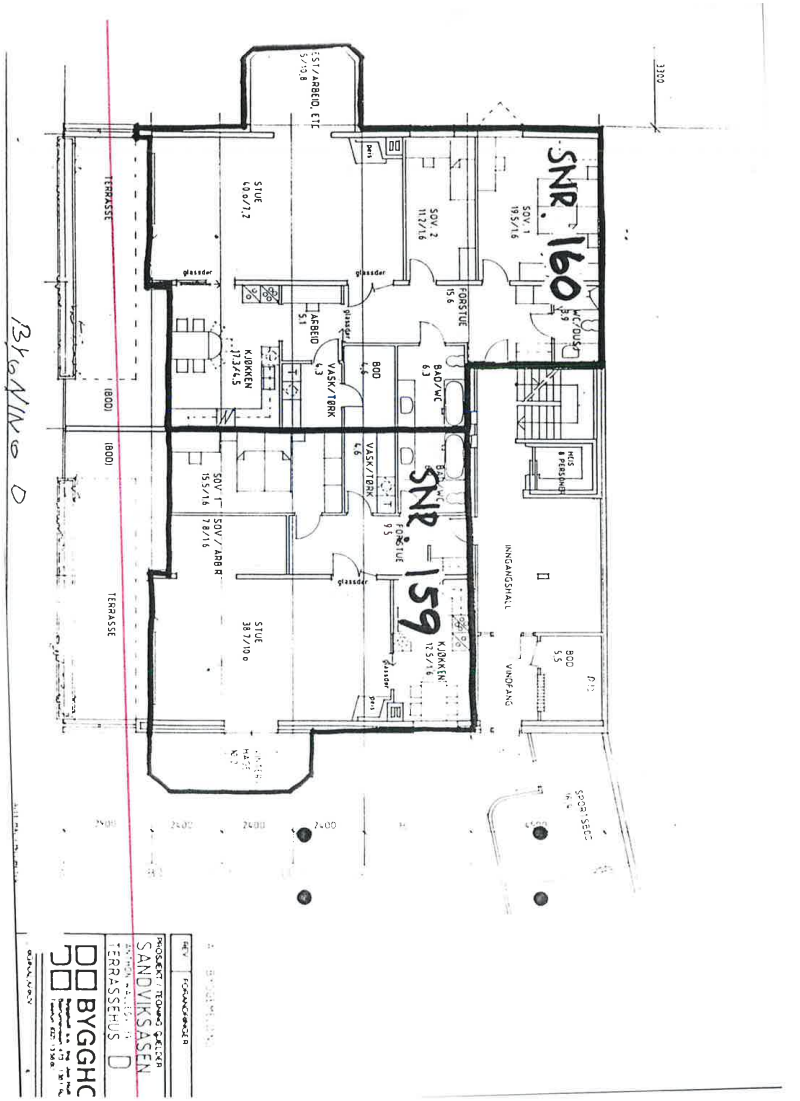

SNR. 154
SNR. 155
BYGNING C
5 etasjer
BOD 4,5
VASK/TØRK
BAD/WC
GANG
SOV 2 / ARB.ROM 11,2/16
HEIS 8 PERS
KJØKKEN 16,2/35
FORSTUE 13,0
glassdør
STUE 40,0/95
TERRASSE
BOD
WC/DUSJ
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
SANDVIKSASEN
RASSEHUS C

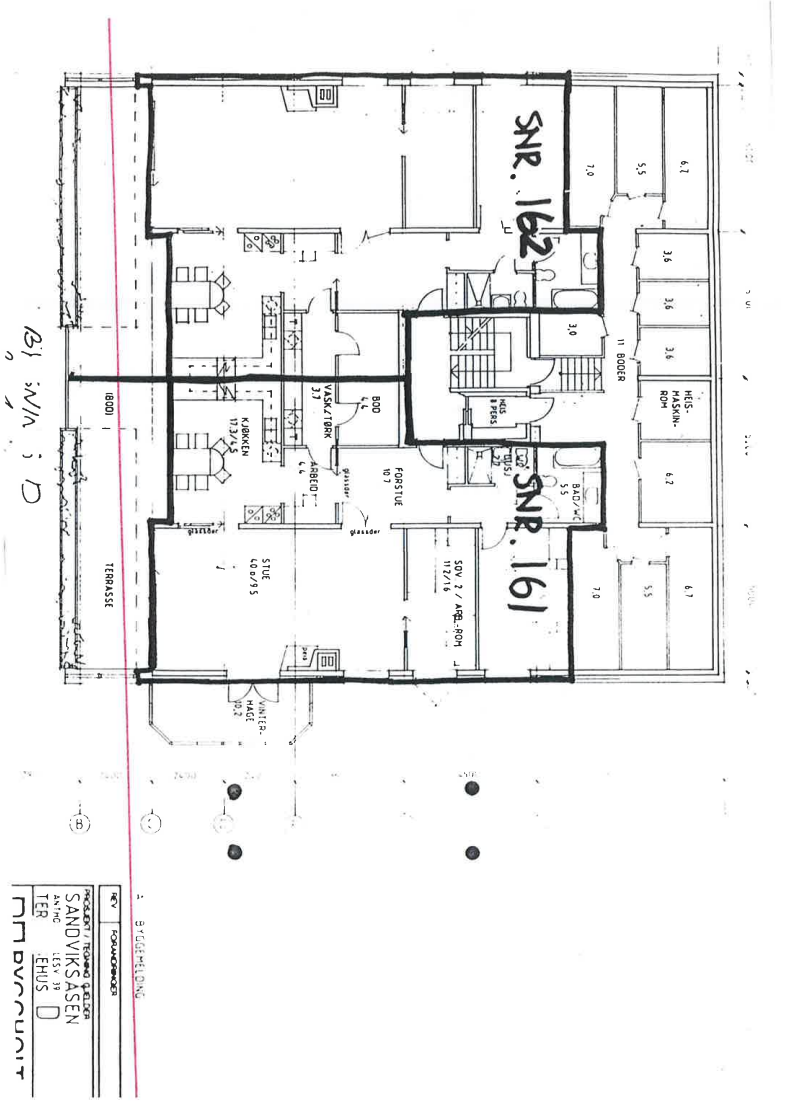

SNR. 156
SNR. 157
BYGNING C
5 etasjer
HEIS 8 PERS
KJØKKEN 16,2/35
BAD/DUSJ
SOV 1 16,0/16
SOV 2 / ARB.ROM 11,2/16
FORSTUE 12,0
BOD 1,5
WC
glassdør
STUE 40,0/101,0
TERRASSE
PROSJEKT / TEGNING GJELDER
SANDVIKSASEN
HUS C
TERR
BYGGEHØYDE

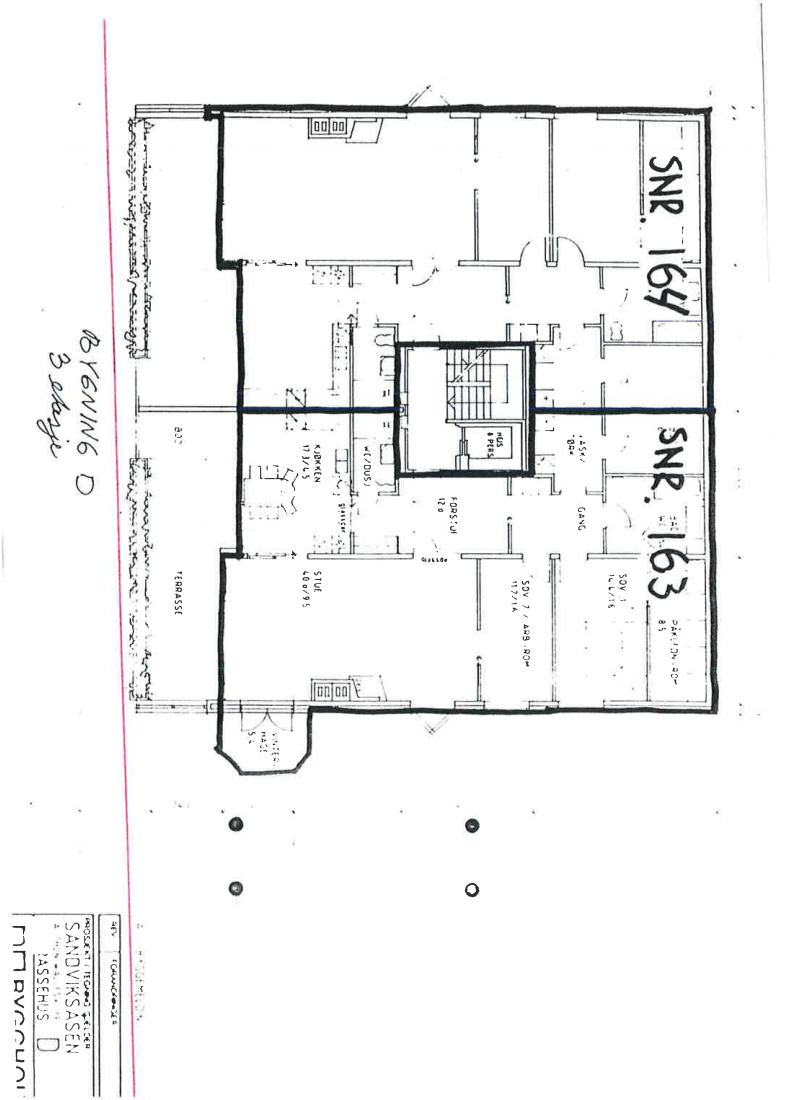
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 43 av 49



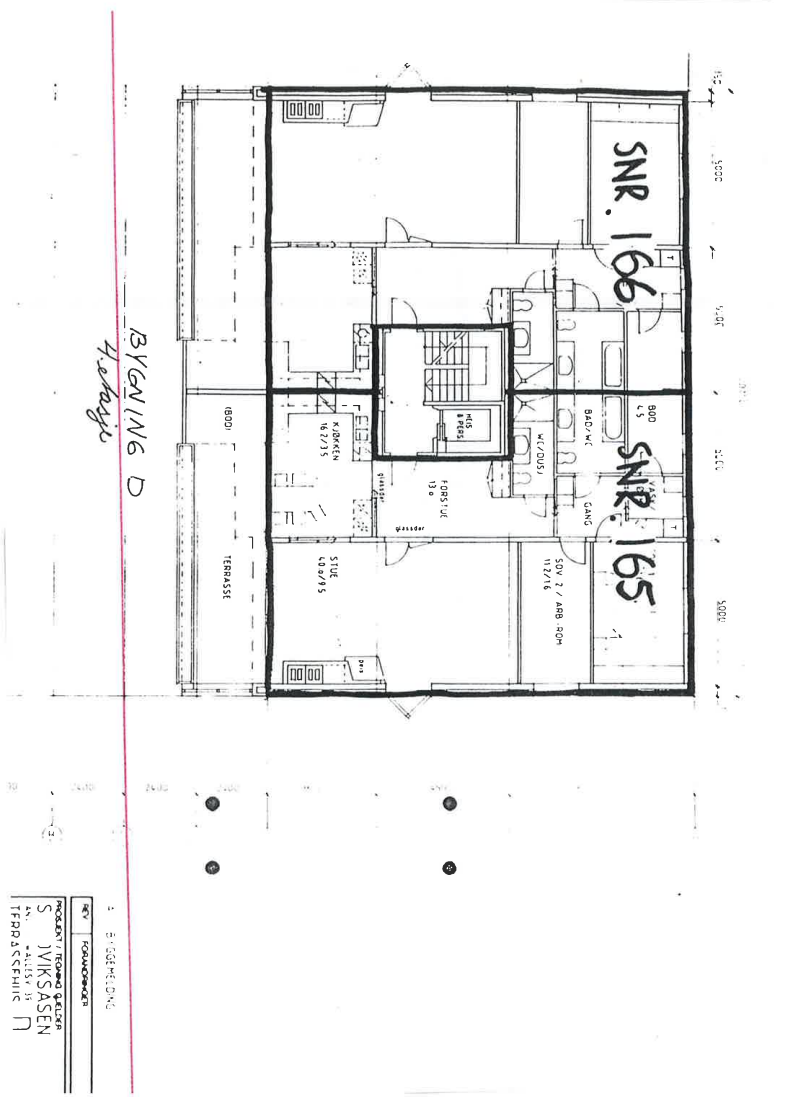
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 44 av 49



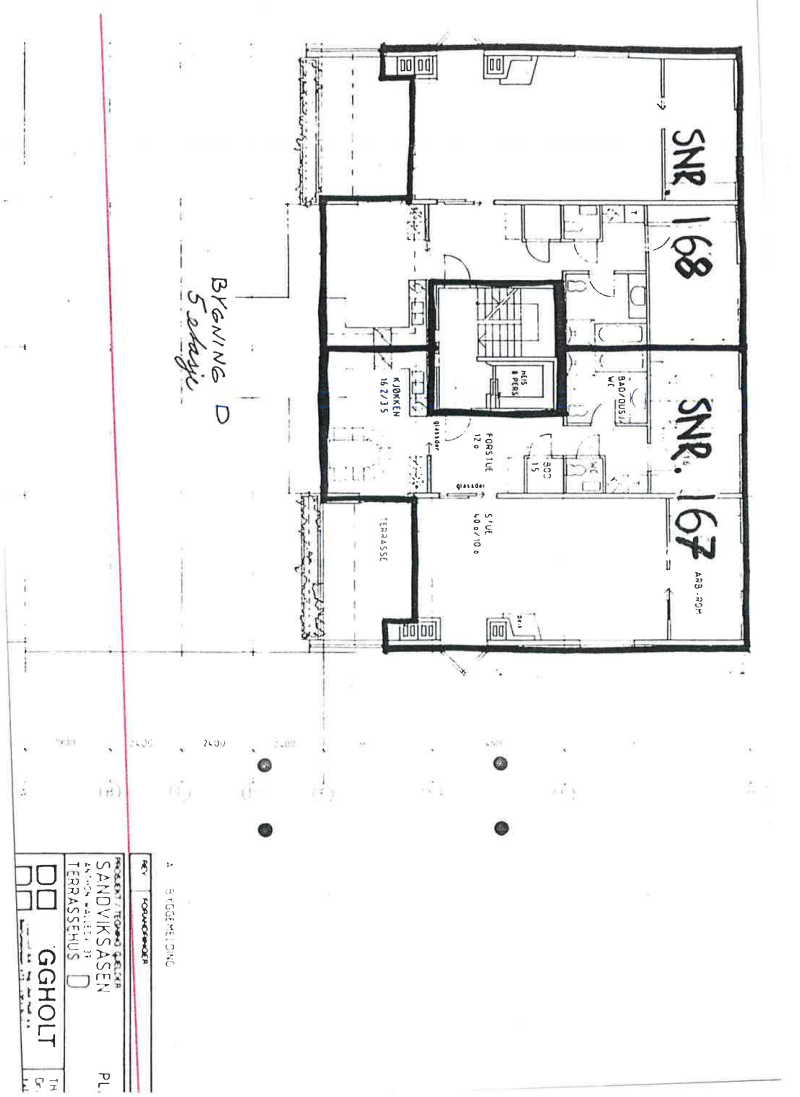

SNR. 162
SNR. 161
11 BODER
HEIS-MASKIN-ROM
BOD
VASK/TØRK
KJØKKEN
STUE
FORSTUE
SOV 2 / ARB.-ROM
BAD
TERRASSE
BOD
VINDFANG
BYGNING D
3 etasjer


SNR. 164
SNR. 163
HEIS
KJØKKEN
STUE
FORSTUE
SOV 2 / ARB.-ROM
GANG
TERRASSE
VINDFANG

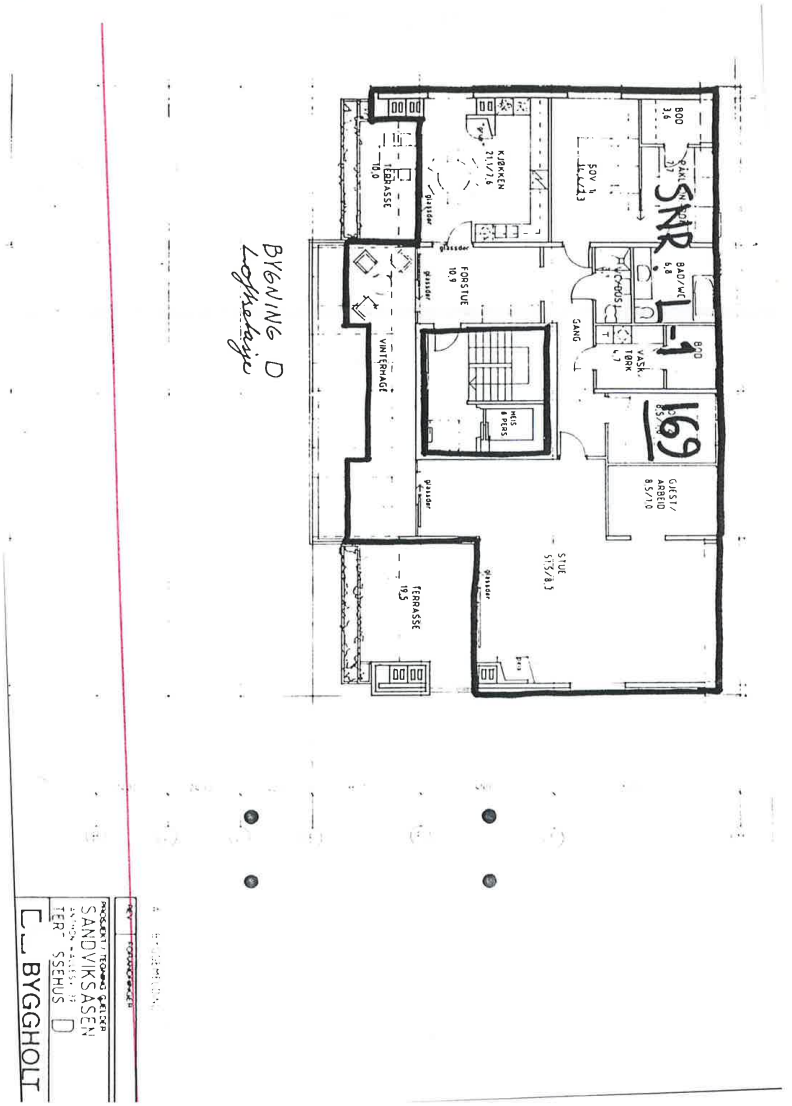
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 47 av 49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 48 av 49



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/24237/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 14:38
Side 49 av 49



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0542/25
Vår referanse: 3819970/27000200
Bestilling: C3 2025-09-01 (3) 116

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TORIL HODNE
LYCHESVINGEN 18
1337 SANDVIKA

Begjæring[1] om ~~oppdeling~~/~~eierseksjoner~~/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

BÆRUM KOMMUNE Plansekt. MOTTATT – 1 JULI 2004 Nr. 04/605-04/19826

TINGLYST 27342 27 SEPT. 2004 STATENS KARTVERK

BÆRUM KOMMUNE Plansekt. MOTTATT 12 AUG. 2004 JNR. 04/23052 BLAD 27952

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	7	62		94

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
975684288	SAMEIET ÅGNESLUND	
241046 [redacted]	TORIL HODNE	

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

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
94	B	155		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 31428 = nevner: 31428

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SNR 94 utvides på bekostning av tidligere fellesareal.
Sameiebrøkens teller økes samtidig fra 135 til 155.
Sameiebrøkens nevner økes for alle seksjoner
fra 31408 til 31428.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom.
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
× Lørenskog 29/6-04	× Sverre Reinertsen Tom Rødne Ingrid Sørum Rolf Storstrøm	Underskrift for med Bekkelt innhaver SVERRE REINERTSEN TOM RØHNE INGRID SØRUM ROLF STORSTRØM

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr

kommune

Dato	Stempel og underskrift

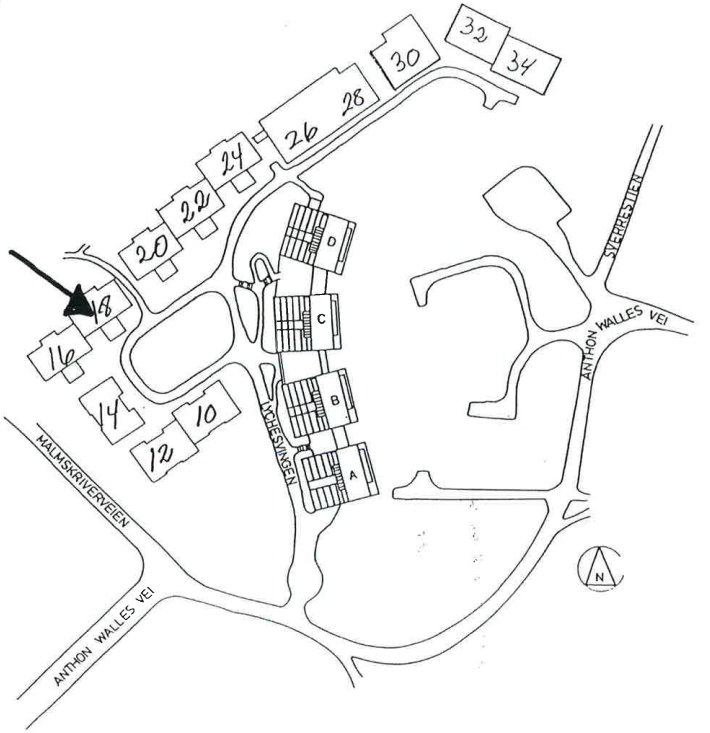
Noter:

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

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og utvikling
MOTTATT – 1 JULI 2004
J.NR. 04/19826
BILAG 32428

Vedlegg 2.

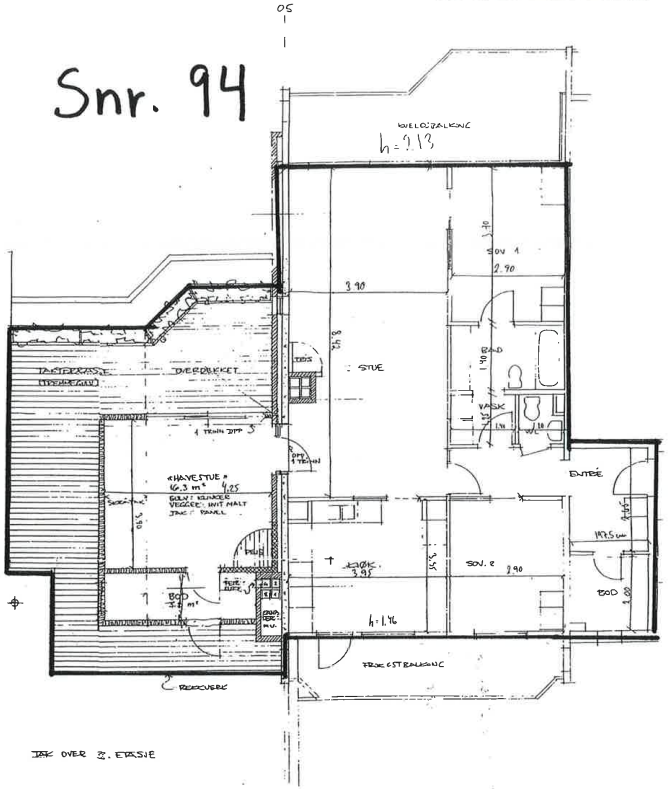
SITUASJONSKART



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2004/27342/100
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 11:26

Vedlegg b.

Snr. 94



Etter resekjonceringen.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT – 1 JULI 2004
LNR 04/19826
BILAG 32430

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 14-0542/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lychesvingen 7 1337 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 7, bnr 62, snr 156 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no