

Hamang terrasse 39



Velkommen til

Hamang terrasse 39



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

SANDVIKA

Stor og flott 3(4)-roms endeleil. m/trappefri adkomst og heis til garasje. 2 solrike balkonger. Rolig og tilbaketrukket

Prisantydning	9 500 000,-
Fellesgjeld	254 613,-
Omkostninger	245 200,-
Totalpris	9 999 813,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 244,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1983

Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hamang terrasse 39 - Meget romslig selveier med stor stue, separat spisestue og kjøkken, 2 bad og 2(3) soverom. Boligen ligger i rolige og grønne omgivelser med kort gangavstand til buss og Sandvika sentrum.

- Flott gjennomgående planløsning med lys inn fra 3 sider
- Stor og fin stue med peis
- Adskilt kjøkken med spisestue
- 2 balkonger med gode solforhold og frodig utsikt
- 2 bad og sep. vaskerom
- 2 soverom, mulighet for 3
- Heis direkte til garasjeplass m/mulighet for lading
- Rolig og tilbaketrukket m/fine turmuligheter langs elven
- Enkel adkomst uten trapper
- Meget god lagringsplass
- Nye vinduer og skyvedører
- Moderniseringsbehov

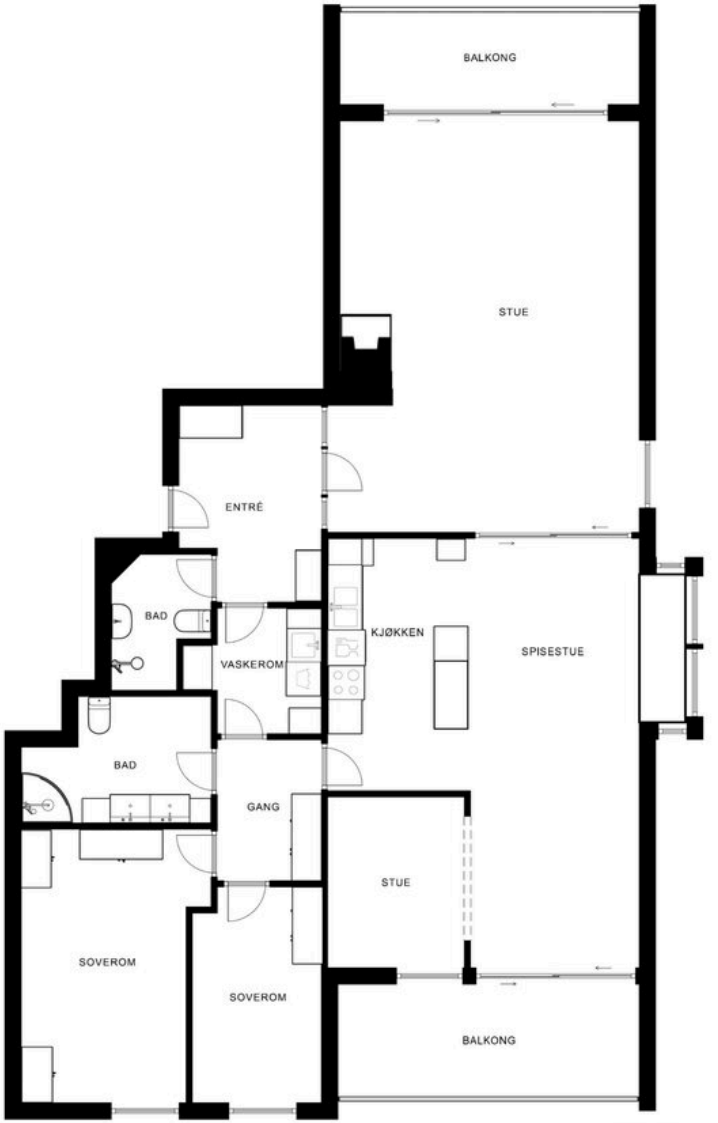
Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	149 kvm
TBA:	19 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré/gang, bad 1, 2 soverom, Kjøkken m/spiseplass, stue, mellomgang, bad 2, vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. 1 bod
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 19 kvm. 2 terrasser

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder
Total BRA: 8 kvm.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFKIT

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Hamang terrasse 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0259/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hamang terrasse 39, 1336 SANDVIKA
Gnr 81, bnr 21, snr 56 i Bærum kommune

Selger
Aashild Braaten

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
254 613,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 754 613,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
243 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 999 813,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 012 513,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré/gang, bad 1, 2 soverom, Kjøkken m/spiseplass, stue, mellomgang, bad 2, vaskerom.
BRA-e: 6 kvm. 1 bod i 1. etasje
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 19 kvm. 2 terrasser

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. 2 boder
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Bodene er merket nr. 3911. 1 biloppstillingsplass i felles anlegg i kjeller merket nr. 52.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, mellomgang, stue, kjøkken med spiseplass, 2 soverom, 2 bad og vaskerom.

Det er 1 kjellerbod i 1. etasje og 2 boder i kjelleren merket 3911 og en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg merket nr. 52.

Ved inngangen til hver enkelt oppgang er det et stort rom for barnevogner, ski etc. I tillegg: utenfor hver oppgang er det en separat sportsbod med plass for sykler og andre ting.

Standard

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malt strie på betong/plater.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner. Takhøyden i stuen er målt til 2.38 m.
Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.
Trolig elementpipe, beslått over tak. Peis med innsats i stuen. Tilgang til sotluke også i stuen.
Malte slette innerdører. 3 dører med glass.

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra 2 bad, vaskerom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Tilluft fra luftspalter i vinduene.
Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på begge bad.
Forøvrig vedfyring. Felles varmtvann i bygget. Automatsikringer.

Vinduer med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag.
B-30 kvalifisert ytterdør fra 1985.
Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming av trevirke med utvendig beslag.
Sørvendt balkong (ca 11 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke.
Nordvendt markterrasse (ca 8 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke.

Adkomst/entre
Heis direkte fra garasjekjeller og opp til leiligheten. Trappefri adkomst fra inngangspartiet. Romslig entre med garderobe og dørcalling. Hyggelig glassvegg med glassdør fører inn til stuen.

Kjøkken
Innholdsrikt kjøkken med stor og hyggelig spiseplass. Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate med heltre kant. Fliser mellom overskap og benk. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Opplegg og plass til komfyr. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Nisje til kjøleskap og fryseskap. Montert komfyrvakt. Alle hvitevarer medfølger.
I forbindelse med kjøkkenet er det plass til en stor og flott spisestue med mulighet til å samle familie og venner til hyggelige middager.
Fra spisestuen er det utgang til nordvendt terrasse på 8 kvm. Terrassen ligger rolig og fint til vendt ut mot frodige fellesarealer.

Stue
Stor og romslig stue med lys inn fra to sider. Her er det god plass til flere sitteplasser og meget god veggplass med god plass til bilder, skap og annen innredning. I stuen er det innsatspeis for varme og hygge vinterstid. Fra stuen er det utgang til sydvendt, overbygget terrasse på ca. 11 kvm. Her er det frodig utsikt med fine solforhold. Her kan du sitte usjenert og rolig og høre elven som klukker forbi.
Fra stuen er det glassdør og vegg inn til kjøkken og spisestuen.
I tillegg er det en tv-stue/ekstra stue i forbindelse med spisestuen.

Soverom
Det er to soverom i boligen med god størrelse. Begge soverommene har godt med garderobeskap. I tillegg er det en mellomgang med ekstra garderobe.
Tidligere var det tre soverom i boligen, men tidligere eier har innlemmet det tredje soverommet som en forlengelse av kjøkkenet/spisestuen som en egen tv-stue/ekstra stue. Dermed får man flere soner i boligen. Dette kan enkelt tilbakeføres hvis man skulle ønske det.

Bad
Det er to bad i boligen.
Bad 1: Flislagt baderom fra byggeår. Malte plater og betong i himlingen. Klosett, servant og dusj på gulv. Lys og speil på vegg. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Elektriske varmekabler. Sluk fra byggeår. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerommet mot klosett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Bad 2: Flislagt baderom fra byggeår med malt betong i himlingen. Klosett, servantinnredning med dobbel vask og dujskabinett (har defekt skyvedør). Skap, speil og lys på vegg. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Sluk fra byggeår. Elektriske varmekabler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg på soverom mot bad. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Begge badene har behov for oppussing.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himlingen. Servantinnredning med beslag. Opplegg og plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over skap, tilluft fra luftespalte under den ene døren. Sluk fra byggeår. Ingen oppvarming. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i entre/gang mot vaskerom.Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon. Vaskerommet har behov for oppussing.

Lagring
Det er meget god lagringsplass. I tillegg til alle de innvendige garderobeskapene, er det en bod på samme etasjeplan og to boder i kjelleretasjen.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles garasjekjeller merket plass nr 52. Gjesteparkering på området.

Det er etablert infrastruktur for elbilladere. For hver oppgang er det i avfallsrommet installert en underfordeling med en preinstallert 16A kurs for hver leilighet og en styringsenhet for fordeling av tilgjengelig kapasitet. Videre er det installert kabelkanaler i himlingen i garasjens hovedløp. Installasjon av lader forestås av sameier. Installasjonen omfatter selve ladestasjonen med kWh-måler og evt. jordfeilbryter, kabling for driftsstrøm mellom lader og 16A sikring i u#nderfordeling, og bus-kabel fra lader til koblingsboks i kabelkanalopplegget. Installasjonen skal utføres iht. instruksen/kravspesifikasjonen i Ordensreglene.

Dersom sameier har behov for ekstra permanent parkeringsplass, kan vedkommende henvende seg til styret for å leie en av de plassene som styret forvalter. Styret har for tiden fastsatt leienivået til kr 500 per måned. Sameiere kan leie garasjeplass innbyrdes, men garasjeplasser kan ikke leies ut utenfor SHG. Ledig garasjeplass kan averteres via oppslagstavlene.

Modernisering og påkostninger

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025:
- Grunnet fuktinntrengning i kjeller, vil det i 2025 bli gravet opp og rehabilitert foran HT91, på samme måte som ved HT77. Kostnaden estimeres til kr 400 000 pr oppgang og styret
frykter at problemet finnes ved flere oppganger. Fuktighetsmålinger vil bli gjennomført i alle blokker/oppganger i 2025 for å kartlegge størrelsen på problemet.
- Styret vil i 2025 få hjelp av spesialister for å vurdere problemet med returvannsrørene. Må disse byttes ut, er det en meget stor reparasjon, der veggen i vaskerommene i alle etasjer må skjæres opp for å kunne bytte rørene. Styret antar at dette problemet over tid kan omfatte alle returrørene, som det er tre av per oppgang, til sammen 48 stk. Det er mulig at et slikt system vil bli rehabilitert i 2025. Styret vil informere berørte beboere i god til før arbeidet starter.
- På grunn av at måten det regner på er kraftigere nå enn da blokkene var nye, må overgangene mellom takrennenedløp og nedløp i bakken ved inngangspartiene oppgraderes for å unngå overvannsproblemer og vanninntrengning i boder under bakken. I tillegg vil nedløp direkte mot bakken på motsatt side av blokkene endres for å unngå bortvasking av grunnen under nedløpene. Dette er arbeid som vil bli gjennomført i 2025.
- Heisene. Det budsjetteres med rehabilitering av en heis i 2025. Slik det ser ut nå, vil det bli i HT 31. Nærmere informasjon kommer.
Solcellepaneler: Leverandør for installasjon av solcellepaneler og utstyr har blitt valgt (Mestertaket AS)og arbeidet vil begynne siste uken av mars og være ferdig før sommeren.
Dette er siste del av ENOVA-prosjektet.
- Utbedring av takene: De siste takstenene ble byttet i februar og videre utbedring/reparasjon av takene vil bli gjort etter en prioriteringsliste hvor de mest presserende reparasjonene vil bli tatt først.
Dette gjelder reparasjon og utbedring av pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer samt en takluke.
- Tavlerom. Rydding og reparasjoner av tavlerommene vil bli gjennomført i 2025.
- El-tavler Vi vil reparere/bytte 1 el 2 el-tavler i 2025 pga vanngjennomtrengning.
- Spyling av avløpsrør Vi vil forsøke å gjennomføre spyling av alle avløpsrør i 2025.
- Berederrom. Samtlige blandebatterier på berederrommene vil bli byttet i år.

Kommende 5-års periode
Heiser: Det tyngre vedlikeholdet vil pågå kontinuerlig over de kommende år. Likeledes vil den tekniske moderniseringen pågå over et antall år.

Takene: Vi vil måtte fortsette å utbedre og reparere pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer etterhvert som dette er påkrevet.
Bygg: Utfordringene med vann mot grunnmur vil antageligvis fortsette og da dette er kostbare reparasjoner så jobber vi med å finne riktige løsninger for å ivareta bygningsmassen.
Vannrør: Det har vært flere lekkasjer fra stigerørene og vi vil i 2025 kontakte spesialister for å analysere problemene og komme med forslag til optimale og kostnadsøkonomiske løsninger.
Fra 2G til 4G: Oppgradering fra 2G til 4G i heiser, alarmsystemer samt garasjeporter må gjennomføres i 2026.
El-tavler: Fortløpende utbedring /oppgradering ved behov.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1983 i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av noe bindingsverk, ellers betongkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss, teglstein og noe malt kledning. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med plater/stein (ikke besiktiget).
Leilighet i 1. etasje. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Våtrommene er bygget før 1997 og har derfor behov for renovering. Boligen disponerer 3 boder i fellesområde og 1 biloppstillingsplass i felles anlegg i kjeller.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG

Dører
B-30 kvalifisert ytterdør fra 1985.
Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming av trevirke med utvendig beslag.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på ytterdør.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Sørvendt balkong (ca 11 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass til sittegruppe. Renne for vann. Rekkverket er målt til 93, kravet er 100 cm.
Nordvendt markterrasse (ca 8 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass

til sittegruppe. Renne for vann.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk i forhold til regelverk på balkongen og alder på epoxy.
Det bemerkes: Vannrennene må renses.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

INNVENDIG

Overflater
Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malt strie på betong/plater.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2.38 m.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av generell slitasje på grunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Konstruksjonen fungerer men bør skiftes over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt 20 mm høydeforskjell generelt i boligen.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig. Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Pipe og ildsted
Trolig elemetpipe, belbeslått over tak. Peis med innsats i stuen. Tilgang til sotluke også i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ildfast plate under sotluke og alder på pipeløp.
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. Ved mangel på ildfastplate kan det føre til at glør og aske ved inspeksjon i sotluke forårsaker skader på konstruksjoner.

KJØKKEN
Avtrekk
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og bør ytterligere undersøkes om det fungerer som det skal.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. En kjøkkenhette som ikke fungerer optimalt vil gi et dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Vannrør av kobber med plastkappe og forniklet kobber. Tilgang til stoppekraner i vegg på vaskerommet. Felles varmtvann i bygget.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast og mulig støpejern. Stort sett skjulte rør. Stakeluke er trolig i kjeller. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.
Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra 2 bad, vaskerom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Tilluft fra luftspalter i vinduene.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at systemes/avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Det anbefales gjennomgang av anlegget av tekniker. Mangel på ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

Elektrisk anlegg
Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik. Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

VÅTROM

BAD 1
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår. Malte plater og betong i himlingen. Klosett, servant og dusj på gulv. Lys og speil på vegg. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Elektriske varmekabler. Sluk fra byggeår.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.
Kostnadsestimat: Over 300 000

BAD 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår med malt betong i himlingen. Klosett, servantinnredning med dobbel vask og dujskabinett. Skap, speil og lys på vegg. Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Sluk fra byggeår. Elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.
Kostnadsestimat: Over 300 000

VASKEROM
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himlingen. Servantinnredning med beslag. Opplegg og plass til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk over skap, tilluft fra luftespalte under den ene døren. Sluk fra byggeår. Ingen oppvarming.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid. På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate med heltre kant. Fliser mellom overskap og benk. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Opplegg og plass til komfyr. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Nisje til kjøleskap og fryseskap. Montert komfyrvakt.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og lekkasje/utetthet i avløpsrør TG3.
Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken og bad medfølger. Disse er ikke funksjonstestet og selger har ikke noe ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.
Det står en fryser i den ene boden som medfølger.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk med panelovner og varmekabler. Peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk er ikke oppgitt.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 244,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmt vann, komm. avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, vaktmestertjenester, garasjeplass, trappevask, renter og avdrag fellesgjeld.

Fordelingsnøkkel:
Felleskostnader kr 4 690,-
Vedlikeholdsfond kr 874,-
Avdrag lån 1 IN kr 204,-
Renter og omkostninger lån kr 63,-
Renter og omkostninger lån 2 kr 155,-
Avdrag lån kr 38,-
Renter og omkostninger lån 1 IN kr 1 220,-

Tilleggstjenester som strøm til fryser, motorvarmer osv. faktureres pr 1. juli.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiere som benytter strøm til motor- og kupevarmer, fryser o.l. plassert i leilighetens boder, samt sameiere i HT71 – 93 med kjølerom, skal betale en årlig avgift for dette. Sameierne er selv ansvarlig for å melde til ABBL om de benytter strøm på denne måten. Dette gjelder dog ikke kjølerom, hvor avgift blir ilagt automatisk. Satsene pr. år er for tiden:
Motorvarmer u / ur kr. 750,-
Motorvarmer m / ur kr. 230,-
Motor/kupevarmer u/ur kr.2200,-
Motor/kupevarmer m/ur kr. 530,-
Fryser, kjøleskap i bod kr. 750,-
Kjølerom HT71-93 kr. 155,-

Panelovn i bod kr. 750,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 981 100,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 924 398,- pr. 2023
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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått en flerårig avtale, som omfatter både TV-innhold og bredbånd, med Telenor:
-Bredbåndsabonnementet Komplett 75 med tilhørende modem
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Telenords dekoder T-WE Box II m/tilhørende programkort. Dekoderen støtter 4k UHD

Det er usikkert om dette utstyret er i leiligheten. Kjøper må evt. selv ta kontakt med Telenor/styret for å fremskaffe dette og evt. ta kostnadene vedr. dette.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hamang Gård, orgnr. 971258357

Om sameiet

Sameiet Hamang Gård består av 208 boenheter fordelt på 8 bolighus, hvert med to oppganger. Bebyggelsen er regulert på et frittliggende, stort parkområde på ca. 40 mål. Boenhetene er plassert med lys og luft fra alle sider. Det er tatt hensyn til at leilighetene skal ha maksimalt med sol og utsyn - og minimalt med innsyn. Motorferdsel på området er forbudt (bortsett fra nyttetrafikk) - parkering for besøkende på store og romslige parkeringsplasser i tilknytning til bo-området. Sameierne disponerer egne parkeringsplasser under bygningene med sluset innkjøring. Det er heiser direkte fra garasjene og opp til leilighetsetasjene.

Bebyggelsen er oppført på hageområdet til tidligere Hamang Gård. Deler av den gamle eplehagen er fortsatt intakt, - til stor glede for sameierne. Området består av store frukttrær, plener og friarealer.

Se sameiets hjemmeside: https://www.hamangterrasse.no/

Forretningsfører

ABBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 254 613,-pr. 04.07.2025

Lånenummer: 22238786960, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 346
Saldo per 04.07.2025: 23 824 073
Andel av saldo: 216 404

Første termin/første avdrag: 15.05.2024 (siste termin 15.04.2054)
IN lån

Lånenummer: 22238832334, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 04.07.2025: 1 947 188
Andel av saldo: 10 710
Første termin/første avdrag: 23.11.2024 (siste termin 23.10.2039)

Lånenummer: 22238832326, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Saldo per 04.07.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 27 500
Første termin: 01.12.2024Neste avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.12.2024)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2025 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

Fellesformue

Kr 74 733,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Alle beboere må kjenne til innholdet i «Den Grønne» (veiledning, husordensregler m.m.) «Den Grønne» ligger på vår hjemmeside hamangterrasse.no og vil bli oppdatert ved behov. Endringene vil bli annonsert i Informasjon til Sameierne.

Papirutgaven vil bli distribuert en gang årlig. Tilgjengelig hos megler.

Dyrehold

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Se vedtektene §3.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3441818

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 40 190 kvm (Eiertomt)
Flotte hageanlegg med plener, bed, prydbusker og frukttrær. Asfalterte gangveier og kjøreadkomster. Opparbeidet gjesteparkering.

Radonmåling

Styret har i første halvår av 2025 gjennomført målinger av radongass i blokkene for å sjekken om dette er et problem hos oss. De utplasserte detektorene er nå kontrollert og viser stråling mellom 9 og 15 Bq/m^3 (Bq=Bequerel), noe som er langt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m^3. Konklusjonen er at Sameiet Hamang gård ikke har noe radonproblem.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt og sentralt boligområde like utenfor Sandvika sentrum. Det er umiddelbar nærhet og kort gangavstand til alle fasiliteter og servicetilbud i Sandvika sentrum, samt til sjøen og flotte turmuligheter.

Servicetilbud:
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Sandvika sentrum byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Aktivitet og fritid:
Flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kun en spasertur til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei opp til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Fra leiligheten er det kun en kort kjøretur til Vestmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Kort vei også til Kolsås og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er Hamang Terrasse, ca. 2 min. gange, med buss mot Sandvika. Det er for øvrig ca. 20 min. gange til Sandvika stasjon, som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon. Her finnes bussruter til alle deler av Bærum, samt til Asker og Oslo, tog i retning Oslo og Drammen, samt flytog.

Barnehager og skoler:
Leiligheten sokner til Jong barneskole (1.-7 trinn) og Bjørnegård ungdomsskole (8.-10 trinn). Det er også kort vei til Evje barneskole og Vøyenenga ungdomsskole. Det er kort til flere barnehager i området, bl.a. Hamang barnehage (1-5 år), Svingen barnehage m.flere. Sandvika videregående ligger ca. 16 minutters gange fra leiligheten, samt ca.21 minutters gange til Dønski videregående skole.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for blokken fra 1980.
Det er være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er bl.a. åpnet opp mellom det ene soverommet og spisestuen. Kjøper overtar ansvaret og kostnadene med evt. å få dette godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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 40 175 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 4 803 m
KPHensynsonenavnH810
KPGjennomføring Krav om felles planlegging
Delareal 2 371 m
KPAngittHensyn Hensyn landbruk
KPHensynsonenavnH510
Delareal 14 m
Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2012023
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012023)
Navn HAMANG TERRASSE 55
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 30.10.2013
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11528/2012023.pdf
Delarealer Delareal 14 m
RPHensynsonenavn H_570
Sone med angitte særlige hensynBevaring kulturmiljø
Delareal 14 m
Formål Kontor
Id 1979022
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn HAMANG
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 10.10.1984
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer Delareal 40 175 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B1

Reguleringsplaner under bakken
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype Områderegulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2011
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer Delareal 627 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR3
Delareal 834 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR4

Delareal 972 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2
Delareal 1 662 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR1
Delareal 2 971 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1
Delareal 4 441 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR5

Det foreligger flere planer om utbygging av nærområdene blant annet utbygging av Franzefossbyen og ombygging av kontorbygg til bolig, samt utbygging av områdene nærmere Sandvika. Ta kontakt med megler eller kommunen for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt.

Odelsrett

Det er ikke odel.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/81/21/56:
24.06.1981 - Dokumentnr: 13139 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:21
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2015 - Dokumentnr: 80158 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:81 Bnr:54 Snr:10
Bestemmelsen gjelder 32 parkeringsplasser på fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1982 - Dokumentnr: 4853 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 0/1
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 208 SEKSJONER

02.08.1984 - Dokumentnr: 21108 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 56
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 55/10000

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

Boligselskapet består av 208 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hamang Gård med org.nr.: 971258357 i Bærum kommune.
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.

Boligen selges ved fullmakt og fullmaktshaver 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, gjerne med fagmann.
Boligen blir ikke ytterligere rengjort enn det den var på visningstidspunktet.

Det arrangeres felles grill-ettermiddager i den store eplehagen, - noen ganger med levende musikk og dans. Sameierne har med kurver med mat og drikke. Det er også faste dugnader vår og høst med ulike felles oppgaver. Dugnadene avsluttes med et felles treff med enkel bevertning. Ved Franzefossveien - rett før oppkjøringen til Hamang Terrasse - ligger den gamle kalkmøllen til Hamang. Her ble kalken knust etter brenning. Kalkmøllen ligger idyllisk ut mot elven; - den kan leies til ulike arrangementer og benyttes i dag til konserter og forskjellige kulturarrangementer av stiftelsen Kalkmølla Kulturstasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 282,-
Gebyr utlegg faktura takst kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ABBL kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 300,-

Samlet skal selger betale kr. 156 592,- 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. 3 900,-.

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 1. august 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hamang terrasse 39

Hamang terrasse 39

Nabolaget Hamang - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.) 316 elever, 14 klasser	17 min 1.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Sandvika videregående skole 460 elever	13 min 1.2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	21 min 1.7 km

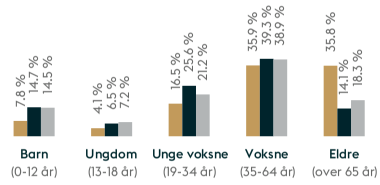
Offentlig transport

Hamang terrasse Linje 203, 240, 240N	4 min 0.3 km
Slependen stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Hauger Linje 3	4 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 19.6 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Bjørnegårdssvingen barnehage (... 104 barn	6 min 0.6 km
Dønski barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min 1.1 km
Espira avd. Nøtteskogen (1-5 å... 165 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hamang	1 695	838
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Marie Plathes Minde - Ballbing...	20 min
Emma Hjort	14 min
Fresh Fitness Sandvika	9 min
Mizuchi kampsport	14 min

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 81, bnr. 21, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 23.06.2025 **Rapportdato:** 11.07.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1672 **Referansenummer:** AU1992

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1983 i betongkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av noe bindingsverk, ellers betongkonstruksjoner utvendig forblendet med malt murpuss, teglstein og noe malt kledning. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form antatt tekket med plater/stein (ikke besiktiget).

Leilighet i 1. etasje. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Våtrommene er bygget før 1997 og har derfor behov for renovering. Boligen disponerer 3 boder i fellesområde og 1 biloppstillingsplass i felles anlegg i kjeller. Bodene er merket nr. 3911 og p-plassen er merket nr. 52.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag.

B-30 kvalifisert ytterdør fra 1985.
Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming av trevirke med utvendig beslag.

Sørvendt balkong (ca 11 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass til sittegruppe. Renne for vann. Rekkverket er målt til 93, kravet er 100 cm.

Nordvendt markterrasse (ca 8 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass til sittegruppe. Renne for vann.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malt strie på betong/plater.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2.38 m.

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.

Trolig elemetpipe, belbeslått over tak. Peis med innsats i stuen.
Tilgang til sotluke også i stuen.

Malte slette innerdører. 3 dører med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad 1:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår. Malte plater og betong i himlingen.
Klosett, servant og dusj på gulv.
Lys og speil på vegg.
Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør.
Elektriske varmekabler.
Sluk fra byggeår.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerommet mot klosett.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himlingen.
Servantinnredning med beslag.
Opplegg og plass til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk over skap, tilluft fra luftespalte under den ene døren.
Sluk fra byggeår.
Ingen oppvarming.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i entre/gang mot vaskerom.

Bad 2:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår med malt betong i himlingen.
Klosett, servantinnredning med dobbel vask og dujskabinett.
Skap, speil og lys på vegg.
Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør.
Sluk fra byggeår.
Elektriske varmekabler.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på soverom mot bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate med heltre kant. Fliser mellom overskap og benk. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Opplegg og plass til komfyr. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Nisje til kjøleskap og fryseskap. Montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra 2 bad, vaskerom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget. Tilluft fra luftspalter i vinduene.

Elektriks oppvarming av boligen via panelovner og gulvvarme på begge bad. Forøvrig vedfyring.

Felles varmtvann i bygget.

Automatsikringer. Usikkert når anlegget sist er oppgradert.

Felles anlegg i bygget. Brannslange på vaskerom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

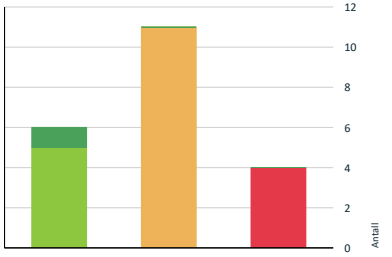
Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

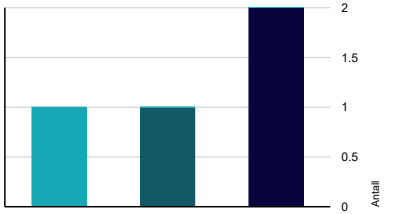
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1 > bad 1 > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 1 > Kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 > bad 2 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1 > vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1 > Kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming og karmer av tre med utvendig beslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

B-30 kvalifisert ytterdør fra 1985.
Balkongdører med 3- lags isolerglass produsert i 2024. Omramming av trevirke med utvendig beslag.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på ytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt balkong (ca 11 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass til sittegruppe. Renne for vann. Rekkverket er målt til 93, kravet er 100 cm.

Nordvendt markterrasse (ca 8 m2) i betongkonstruksjoner. Epoxy på dekke. Plass til sittegruppe. Renne for vann.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk i forhold til regelverk på balkongen og alder på epoxy.
Det bemerkes: Vannrennene må renses.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med trestavs parkett.
Vegger med malt strie på betong/plater.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2.38 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av generell slitasje på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Konstruksjonen fungerer men bør skiftes over tid. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 20 mm høydeforskjell generelt i boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

TG 2 Pipe og ildsted

Trolig elemetpipe, belbeslått over tak. Peis med innsats i stuen. Tilgang til sotluke også i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på ildfast plate under sotluke og alder på pipeløp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.
Ved mangel på ildfastplate kan det føre til at glør og aske ved inspeksjon i sotluke forårsaker skader på konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Malte slette innerdører.
3 dører med glass.

VÅTROM

1 > BAD 1

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår. Malte plater og betong i himlingen.
Klosett, servant og dusj på gulv.
Lys og speil på vegg.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør.
Elektriske varmekabler.
Sluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.
Kostnadsestimat: Over 300 000

1 > BAD 1

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg på vaskerommet mot klosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann

1 > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagt baderom fra byggeår med malt betong i himlingen.
Klosett, servantinnredning med dobbel vask og dujskabinett.
Skap, speil og lys på vegg.
Mekanisk avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør.
Sluk fra byggeår.
Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det at våtrommet totalrenoveres innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor. Spesielt i området det dusjes og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk samt rundt rørgjennomføringer.
Kostnadsestimat: Over 300 000

1 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg på soverom mot bad.

1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himlingen.
Servantinnredning med beslag.
Opplegg og plass til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk over skap, tilluft fra luftespalte under den ene døren.
Sluk fra byggeår.

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Ingen oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Selv om det ikke er påvist skadesymptom anbefales det å totalrenovere vaskerommet innen kort tid.

På eldre våtrom er risikoen for plutselig svikt i tettesjikt stor og særlig utsatt er overgang mellom tettesjikt og sluk. På vaskerom er det ikke direkte vannbelasting av gulvet og risikoen er først og fremst ved lekkasjer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg i entre/gang mot vaskerom.

KJØKKEN

1 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og laminat benkeplate med heltre kant. Fliser mellom overskap og benk. Integrert oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Opplegg og plass til komfyr. Nedfelt oppvaskkum og skyllekum. Nisje til kjøleskap og fryseskap. Montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og lekkasje/utetthet i avløpsrør TG3.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og bør ytterligere undersøkes om det fungerer som det skal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje. En kjøkkenhette som ikke fungerer optimalt vil gi et dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med plastkappe og forniklet kobber.
Tilgang til stoppekraner i vegg på vaskerommet.

Felles varmtvann i bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og mulig støpejern. Stort sett skjulte rør. Stakeluke er trolig i kjeller. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra 2 bad, vaskerom og kjøkken via sentralt anlegg i bygget.
Tilluft fra luftspalter i vinduene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at systemes/avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det anbefales gjennomgang av anlegget av tekniker. Mangel på ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og andre forhold som er skadelig for helsen.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Usikkert når anlegget sist er oppgradert.
Vil tro det er fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles anlegg i bygget. Brannslange på vaskerom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

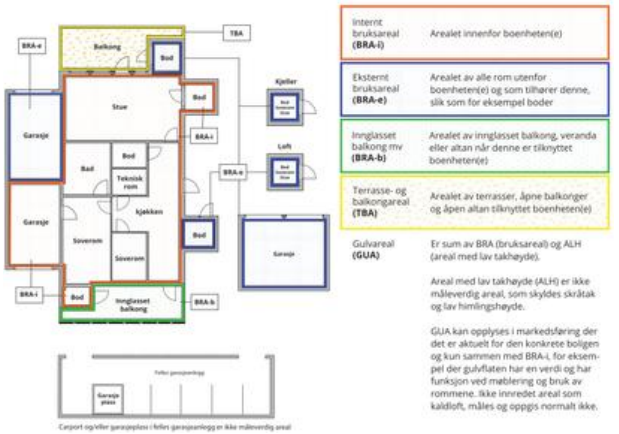
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1	135	6		141	19
Kjeller		8		8	
SUM	**135**	**14**			**19**
SUM BRA	**149**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1	Entré/gang, bad 1, 2 soverom, Kjøkken m/ spiseplass, stue, mellomgang, bad 2, vaskerom	bod	
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Bodene er merket nr. 3911. 1 biloppstillingsplass i felles anlegg i kjeller merket nr. 52.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	135	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Lill Stokkendal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3024 BÆRUM	81	21		56	40190 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Hamang Terrasse 91 1336 SANDVIKA

Hjemmelshaver
Aashild Braaten og Dag Henning Braaten

Eierandel
55 / 10000

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet selges av verge, egenerklæringen er ikke utfylt iht. vilkår.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hamang Terrasse 91, 1336 SANDVIKA
Gnr 81 - Bnr 21
3024 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU1992

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stokkendal, Lill	9578-5998-4-866410	2025-07-02 11:46:33

SIGNICAT 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
2. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0259/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamang terrasse 39, 1336 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Aashild Braaten

Fullmektige
Lill Stokkendal for Aashild Braaten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Aashild Braaten

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5059652
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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og terrassedører ble skiftet i 2004

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det har nylig vært kontroll av av ventilasjon og pipeløp

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

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

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

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?
Nei

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

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med kjøp av boligen i 2004

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

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

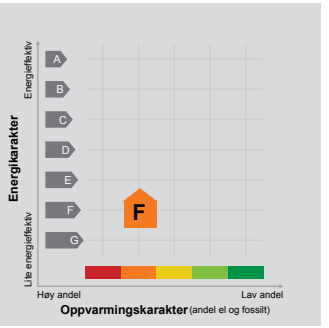
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0259/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hamang terrasse 39
Postnummer	1336
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117685187
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-148314
Dato	25.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET HAMANG GÅRD

Endret i sameiermøte 17.3.2010 i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr. 31.
Endret på ordinært sameiermøte 11.4.2013, 10.4.2014, 31.3.2016, 54.2018 og sist endret på ordinært årsmøte 9. april 2019.

§ 1
Innledning

Sameiets navn er Sameiet Hamang Gård.

Eiendommen gnr. 81, bnr. 21 i Bærum kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 2.8.1984 delt opp i 208 ideelle eiendomsandeler. Sameiet består av åtte boligblokker, hver på fire etasjer, samt loftsetasje og kjeller.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte, seksjoneringsbegjæringen, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

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

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til seksjonens hoveddel. Videre har seksjonseieren eksklusiv bruksrett til én nummerert garasjeplass og boder, som tilleggsdeler, jf. seksjonsbegjæringen.

Hamang Terrasse nr. 71-93 har i tillegg eksklusiv bruksrett til en loftsbod, en skapplass i kjøleseksjon og fellesbod i 1. etasje.

Johs. Solberg, Hamang Gård, eller hans rettsetterfølgere har full og evigvarende bruks- og disposisjonsrett over det underjordiske parkeringshuset mellom blokk 9 og 10, som han har rett til å bruke selv eller helt eller delvis leie ut til andre.

Seksjonseierne har også bruksrett til felles bod liggende utenfor hver hovedinngang, samt felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

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

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

§ 3
Disposisjon over seksjon

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1. Overdragelse av eiendomsandeler skal meldes styret for registrering.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4
Seksjonseiernes plikter

Eierne og deres rettsetterfølgere plikter å være medlem av sameiet.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

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

Seksjonen må bare benyttes i samsvar med dens formål.

Seksjonseier plikter etter gyldig styrevedtak, å gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til den enkelte seksjon, for å foreta nødvendig ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

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

§ 5
Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra og med seksjonens sikringsskap, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperrer i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning av sluk. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av dører og vinduer i egen bruksenhet, herunder skyvedør samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er sameiet ansvarlig for. Er utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette. Vedlikeholdsplikten omfatter også den indre del av balkongen, herunder overflatebehandling og vedlikehold av gulvbelegg og avløp. Vannskader som har bygningsmessige årsaker og skader som ikke er forårsaket av seksjonseiers dårlige vedlikehold er sameiets ansvar.

Det er seksjonseiers ansvar å holde terrassene rene for snø. Dette er spesielt viktig på terrassene i 5. Etasje.

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

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

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende *lover og* forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort. Utskifting av dører og vinduer, samt valg av type må godkjennes av styret.

§ 6
Sameiets plikter

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.

Sameiet skal blant annet:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, heiser, tekniske anlegg og rom til benyttelse for samtlige seksjonseiere.

c) Forvalte garasjeanleggene.

§ 7
Forandringer av seksjonen

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra sameiets styre gjøre ytre bygningsmessige forandringer, herunder sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser, *varmepumpe* etc.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med lov og bygningsforskrifter, endrer byggets bærende konstruksjon eller i denne innebygget rør og ledninger. Omfattende innvendige forandringer må på forhånd forelegges styret til godkjenning.

Arbeider på våtrom må utføres av autorisert rørlegger/elektriker. Ved særlig støyende arbeid må fremdriftsplan forelegges styret.

§ 8
Fellesutgifter og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, samt vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene samt kostnader i forbindelse med fellesavtale om kabel-TV.

Den enkelte seksjonseier skal betale et à konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet betales den 1. i hver måned. Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 9
Forsikring

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

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

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

§ 10
Vedlikeholdsfond

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

§ 11
Utleie

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Seksjonseier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 12
Mislighold

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

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13
Årsmøtet er sameiets øverste organ

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallingen til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig, kan det innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Årsmøte skal holdes når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Eventuell godtgjørelse til styret
6. Eventuelt valg av revisor
7. Valg av styre
8. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14
Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Eier en organisasjon/institusjon el. flere seksjoner, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver seksjon blant seksjonens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall seksjoner den eier.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitt stemmer til vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner,
3. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
5. samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner,
6. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. vedtektsendringer.

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven § 49.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15
Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og inntil 6 styremedlemmer. Styret velges på årsmøtet blant seksjonseierne, og styrets leder velges særskilt. Styret kan ha en nestleder som velges internt i styret med vanlig flertall.

Funksjonstiden er to år. Styreleder og tre styremedlemmer velges i år med like årstall (2014, 2016 etc.) og tre styremedlemmer velges i år med ulike tall (2013, 2015 etc.). Alle medlemmene i styret kan gjenvelges.

Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

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

§ 16
Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 17
Revisor

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

§ 18
Lovbestemt og vedtektsbestemt pant

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

Som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet har sameiet dessuten betinget seg panterett med kr 40 000,- i hver seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 85 prosent av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

§ 19
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 20
Vedtektsendringer

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 21
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård torsdag 31.10.2024 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingrid Lång, valgt med 99 stemmer.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog, valgt med 99 stemmer.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 102 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Harald Løberg, valgt med 97 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes, med 96 stemmer for og 2 mot.

2. Låne opptak mellomfinansiering

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å oppta avdragsfritt lån på NOK 10.millioner som mellomfinansiering av kostnader for energiprosjektet vedr varmepumper og solcelleanlegg. Vedtatt med 92 stemmer for og 4 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Hamang Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ingrid Lång (sign.)	31.10.2024
Protokollvitne	Harald Løberg (sign.)	31.10.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Vøyenenga ungdomsskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingrid Lång

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 70 seksjonseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 11 fullmakter, totalt 81 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Erik Ottar Dahl

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 364 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Sigmund Ilebekk

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret avklare hvilket gebyr Bærum kommune vil forlange for å godkjenne fasadeendringen så de løse sprossene kan fjernes

Vedtak:

Ikke vedtatt med 30 stemmer for

5.2 Tiltak for å regulere trafikken på gangveiene og i garasjen, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Det etableres fartsdumper på strategiske steder, inkludert utenfor HT71/73 og ved inn- og utkjøring av garasjeanlegget.
2. Det innføres enveiskjøring inne på området for å fordele trafikkbelastningen jevnere. Styret gis mandat til å utforme en detaljert plan for gjennomføring.
3. Styret pålegges å innhente nødvendige tillatelser og anbud for tiltakene innen seks måneder etter vedtak.
4. Kostnadene for gjennomføring dekkes av sameiets vedlikeholdsfond, eventuelt ved en mindre økning i felleskostnader dersom nødvendig.

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.3 Håndhevelse av parkeringsregler og ulovlig parkering, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å inngå avtale med parkeringsselskap for regelmessig kontroll og bøtelegging av ulovlig parkering.
2. Det innføres tydelig skilting som informerer om parkeringsbestemmelser og konsekvenser ved overtredelse.
3. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser kan ilegges gebyr eller borttaues for eiers regning dersom de hindrer adkomst.
4. Sameiets gjesteparkering forbeholdes korttidsparkering for besøkende, og styret utarbeider en løsning for å forhindre misbruk av disse plassene.
5. Styret gis mandat til å iverksette tiltakene innen tre måneder etter vedtak.

Vedtak:

Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.4 Bedre forhold for fotgjengere vinterstid, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
1. Styret pålegges å forbedre vintervedlikeholdet gjennom enten:
a) Økt brøyting og hyppigere strøing/salting av gangveier og fellesområder.
b) Vurdering av oppvarmede gangveier på utsatte steder.
2. Styret innhenter anbud og vurderer kostnadene ved alternative løsninger.
3. Styret pålegges å sikre at brøyting og strøing utføres raskt og grundig etter snøfall eller isdannelse.
4. Tiltakene skal implementeres før vintersesongen starter (1. november).

Vedtak:
Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.5 Endring i husordensreglene – strengere regulering av grilling, sak fra Christer Lysfjord

Forslag til vedtak:
Gjeldende tekst i husordensreglene:

"Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt."

endres til:

*"Grilling på egen balkong skal kun skje med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av trekull er ikke tillatt.

Nødvendig hensyn til naboer innebærer:

• Unngå sjenerende røyk og lukt ved å plassere grillen slik at den ikke påvirker naboens balkong eller vinduer.

• Sørge for at grillen er i god stand og ren før bruk, for å redusere røykutvikling.

• Rengjøre grillen etter bruk og fjerne eventuelle matrester og fett som kan skape lukt eller tiltrekke skadedyr.

• Unngå støyende grilling sent på kvelden."

Vedtak:
Ikke vedtatt med ingen stemmer for

5.6 Mangelfull rengjøring av oppganger

Sak fra Petter Andreas Winther

Forslag til vedtak:
Si opp avtalen og finn et bedre vaskefirma.

Petter Andreas Winther

Vedtak:
Ikke vedtatt med 2 stemmer for

5.7 Læringspunkter fra vindusprosjektet

Sak fra Petter Andreas Winther

Vedtak:
Vi ønsker at kravspesifikasjon for fremtidige prosjekter skal være av en høyere kvalitet enn det kan synes om i vindusprosjektet. Det er også ønskelig at man bruker eksisterende kompetanse blant beboere til slike kravspesifikasjoner. Sameiere som mener at de har kompetanse på gjeldende fagfelt bør få mulighet til å gi innspill til både kravspesifikasjon og kontrakt. Det er overveiende sannsynlig at det også sitter sameiere med kunnskap og erfaring på byggekontrakter.

6. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Turid Gotteberg, valgt for ett år

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Kjetil Kåsamoen, gjenvelges for 2 år
Ragnar Printz Moe, velges for 2 år
Sylvi Anita Smellror, velges for 2 år

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Gustav Emil Hansson, gjenvelges for ett år
Steinar Thon, gjenvelges for ett år
Ingrid Lång, velges for ett år

Hvor intet annet fremkommer, var alle vedtak enstemmig.

Møtet ble hevet kl.19:20

Protokoll for Sameiet Hamang Gård

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingrid Lång (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Erik Ottar Dahl (sign.)	14.05.2025

Sameiet Hamang Gård



Ordinært årsmøte | 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård - Tirsdag 13.05.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinært årsmøte?

- Alle Seksjonseiere har rett til å delta i Ordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Sameiet Hamang Gård

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Hamang Gård

Tid: tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Sted: Vøyenenga ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 364 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra beboere

5.1 Sak fra Sigmund Ilebekk

Vindusprosjektet.

Ved utskiftingen av de gamle vinduene ble det montert løse vindussprosser i stedet for vinduer med smårutete glass. Løsningen sikret at en beholdt de opprinnelige fasadene, men ordningen fungerer dårlig.

I samtaler med andre beboere nevnes følgende problemer:
Det mørke korset skjemmer i vinduene.
Korsene er vanskelig å fjerne og montere hver gang vinduene skal pusses.
Et kors er allerede falt ned og blitt ødelagt. En stift i en annen sprosse har falt ut på grunn av for dårlig feste.

Samtaler med beboere viser at det er stemning for å få korsene fjernet.

Vinduer med smårutede glass var meget moderne på den tiden vårt boligprosjekt ble gjennomført. I dag er hele vindusflater det normale for moderne boligbygg. Etter 40 år fremstår våre bygninger som et eksempel på god byggeskikk. Vi vil ikke tape noe ved å fjerne sprossene,

Å fjerne sprossene er endring av fasade og må godkjennes av Bærum Kommune. Det er utenkelig at noen naboer har innsigelse, så vi håper at nye fasader kan godkjennes uten store kostnader.

Kirsten og Anders Ilebekk

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret avklare hvilket gebyr Bærum kommune vil forlange for å godkjenne fasadeendringen så de løse sprossene kan fjernes

Styrets innstilling: Styrets oppfatning er at sameiets blokker har en helhetlig fremtoning og et særpreg som inkluderer sprosser foran vinduene. At nye bygg i dag settes opp uten sprosser endrer ikke på vårt ståsted. Styret er derfor uenig i at vi ikke vil tape noe på å fjerne sprossene, og ønsker ikke å fremme et forslag om dette til kommunen. Styret finner det også sannsynlig at kommunen vil nekte fjerning av sprossene, basert på tidligere kontakt med kommunen om dette i forbindelse med vindusprosjektet. Styrets anbefaling er at forslaget forkastes

5.2 Tiltak for å regulere trafikken på gangveiene og i garasjen, sak fra Christer Lysfjord

Innledning til saker for årsmøtet i Hamang Terrasse, ABBL

Hamang Terrasse skal være et trygt og hyggelig hjem for alle. Likevel opplever mange utrygghet på grunn av farlig kjøring, feilparkering og mangel på tydelige regler. Dette skaper frustrasjon og bekymring blant beboerne.

For å sikre et tryggere og mer harmonisk nabolag foreslår vi tiltak som fartsdumper, enveiskjøring og strengere oppfølging av parkering. Vi ønsker også tydelige regler for grilling, slik at vi kan nyte sommeren sammen uten ulemper eller konflikter.

Bakgrunn:

Gjennom flere år har det vært gjentatte klager på uforsvarlig kjøring på gangveiene og i garasjeanlegget. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for beboere og har ført til skader på eiendom, inkludert ødelagte trær, sportsboder og grøntområder. Styret har uttrykt forståelse for problemene, men har ikke fulgt opp med konkrete tiltak. For å

sikre trygg ferdsel inne på området er det nødvendig å vedta forpliktende løsninger.

- · Fartsdumper (inkludert montering): 50 000 - 80 000 kr
  · Skilt og merking for enveiskjøring: 20 000 - 30 000 kr
  · Innhenting av tillatelser og anbud: 10 000 - 15 000 kr
  · **Total estimert kostnad:** 80 000 - 125 000 kr

Forslag til vedtak: 1. Det etableres fartsdumper på strategiske steder, inkludert utenfor HT71/73 og ved inn- og utkjøring av garasjeanlegget.

2. Det innføres enveiskjøring inne på området for å fordele trafikkbelastningen jevnere. Styret gis mandat til å utforme en detaljert plan for gjennomføring.

3. Styret pålegges å innhente nødvendige tillatelser og anbud for tiltakene innen seks måneder etter vedtak.

4. Kostnadene for gjennomføring dekkes av sameiets vedlikeholdsfond, eventuelt ved en mindre økning i felleskostnader dersom nødvendig.

Styrets innstilling: Det har tidligere vært fremmet forslag om fartsbegrenser fra HT71/73 og styret er kjent med at det tidvis kjøres fort forbi blokkene. Styret har diskutert løsning med fartsbegrenser og med vaktmesteren ift en løsning som ikke skaper for store problemer med brøyting. Årsaken til at det ikke har skjedd noe med dette, er at styret har hatt og har en meget høy arbeidsbelastning ift pågående prosjekter og mer presserende vedlikeholdsoppgaver.

Styret kan støtte deler av tiltaket, men det er ikke kapasitet i styret for gjennomføring i 2025. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.3 Håndhevelse av parkeringsregler og ulovlig parkering, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Det er gjentatte problemer med feilparkering både i garasjeanlegget og på fellesområdene. Dette fører til redusert fremkommelighet, særlig for utrykningskjøretøy, samt unødvendig slitasje og skade på fellesarealer. Eksisterende parkeringsregler blir ikke etterlevd, og det mangler effektive sanksjoner for brudd.

Disse tiltakene skal sikre at parkeringsplassene brukes i henhold til gjeldende regler, samt at fellesområdene ikke blir unødvendig belastet av feilparkering.

- · Avtale med parkeringsselskap (årsavgift): 40 000 - 60 000 kr
  · Nye skilt og informasjonstavler: 10 000 - 20 000 kr
  · Eventuelle gebyrordninger/borttauingsløsninger: 5 000 - 10 000 kr (administrasjon)
  · **Total estimert kostnad:** 55 000 - 90 000 kr

Forslag til vedtak: 1. Styret pålegges å inngå avtale med parkeringsselskap for regelmessig kontroll og bøtelegging av ulovlig parkering.

2. Det innføres tydelig skilting som informerer om parkeringsbestemmelser og konsekvenser ved overtredelse.

3. Kjøretøy parkert utenfor oppmerkede plasser kan ilegges gebyr eller borttaues for eiers regning dersom de hindrer

adkomst.

4. Sameiets gjesteparkering forbeholdes korttidsparkering for besøkende, og styret utarbeider en løsning for å forhindre misbruk av disse plassene.

5. Styret gis mandat til å iverksette tiltakene innen tre måneder etter vedtak.

Styrets innstilling: Styret har ingen informasjon om at det i dag er problemer med å finne parkeringsplasser til gjester, håndverkere og hjemmehjelpere, og ser ingen grunn til å iverksette tiltak for noe som ikke er et problem.

Å overlate forvaltningen av parkeringsplassene våre til et parkeringsselskap betyr at sameiet får nye, store kostnader initielt og årlig. Sameierne må forholde seg til et regime med å gi tillatelser til alt besøk, inkludert håndverkere, hjemleveringer og muligens også hjemmehjelpere. Dette vil skje enten med et oblatsystem eller med en app på telefonen. Et oblatsystem betyr at besøkende (familie, håndverkere, hjemmehjelper) må først komme til sameieren for å hente et låneoblat og så legge dette i sin bil. Når besøket er over, må den besøkende komme tilbake med låneoblatet. Et app-basert system betyr at alle sameiere må ha en smarttelefon. Alt besøk må så registreres i app'en med bilnummer, hver gang.

Eventuelle uoverensstemmelser ift parkering blir en sak mellom den enkelte sameier og parkeringsselskapet, styret vil ikke være part i slike saker. Parkeringsgebyrer går direkte til parkeringsselskapet som inntekt, sameiet får ingenting av dette.

Styret vil på det sterkeste fraråde å iverksette et system som vil medføre kostnader for sameiet og i tillegg påføre den enkelte sameier betydelig merarbeid. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.4 Bedre forhold for fotgjengere vinterstid, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Fotgjengere opplever utfordringer med fremkommelighet og sikkerhet vinterstid på grunn av mangelfull brøyting, isdannelse og glatt føre. Dette øker risikoen for fallskader og gjør det vanskelig for eldre, barn og personer med nedsatt bevegelighet å ferdes trygt på sameiets gangveier og fellesområder. Eksisterende vintervedlikehold er ikke tilstrekkelig, og det er behov for forbedrede tiltak for å sikre trygg ferdsel.

Disse tiltakene skal sikre at fotgjengere har trygg ferdsel på sameiets områder gjennom hele vinteren.

- · Hyppigere og grundigere brøyting og strøing: 80 000 - 120 000 kr (sesong)
  · Oppvarmede deler av gangveier (dersom valgt): 200 000 - 500 000 kr
  · Anbudsrunde og planlegging: 10 000 - 20 000 kr
  · **Total estimert kostnad:** 90 000 - 640 000 kr (avhengig av løsning)

Forslag til vedtak: 1. Styret pålegges å forbedre vintervedlikeholdet gjennom enten:

a) Økt brøyting og hyppigere strøing/salting av gangveier og fellesområder.

b) Vurdering av oppvarmede gangveier på utsatte steder.

2. Styret innhenter anbud og vurderer kostnadene ved alternative løsninger.

3. Styret pålegges å sikre at brøyting og strøing utføres raskt og grundig etter snøfall eller isdannelse.

4. Tiltakene skal implementeres før vintersesongen starter (1. november).

Styrets innstilling: Styret mener dette er et tiltak det overhodet ikke finnes økonomisk dekning for i sameiet. Kostnadene ved nedgraving av kabler anslås å være svært høye, med påfølgende store utgifter til strøm. Det er også usikkert om sameiets strømsystem kan tåle en slik ekstrabelastning.

Snøbrøyting er i dag noe begrenset av sameiets tidligere beslutning om kantstein langs gangveiene. Utformingen av disse gjør at plog ikke kan brukes, kun snøfres. I forhold til hyppighet vil det aldri kunne garanteres umiddelbar brøyting ved store snøfall, og styrets vurdering er at det normalt ryddes snø på tilfredsstillende måte ved snøfall. Strøing skjer ved behov, men hyppig tining og påfrysing medfører at grus smelter ned i isen, regn medfører at grusen skylles vekk. Utover vaktmesterens egne observasjoner av behov, gjennomfører han ytterliggere strøing av gangveier på oppfordring av styret. Det legges mellom 4 og 5 tonn grus på våre gangveier ila vinteren.

Styret oppfatter eksisterende avtale om brøyting og strøing oppfattes både som dekkende og tilstrekkelig fleksibel i dag.

Styrets anbefaling er at forslagene avvises.

5.5 Endring i husordensreglene – strengere regulering av grilling, sak fra Christer Lysfjord

Bakgrunn:

Dagens husordensregler for grilling er for vage og åpner for tolkning når det gjelder hva som menes med å ta hensyn til naboer. Det har vært flere tilfeller av sjenerende røyk, manglende renhold av griller og grilling på uegnede steder. For å sikre et bedre bomiljø og redusere konflikter, er det behov for en tydeligere formulering av reglene.

Forslag til vedtak: Gjeldende tekst i husordensreglene:

"Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt."

endres til:

*"Grilling på egen balkong skal kun skje med elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av trekull er ikke tillatt.

Nødvendig hensyn til naboer innebærer:

• Unngå sjenerende røyk og lukt ved å plassere grillen slik at den ikke påvirker naboens balkong eller vinduer.
• Sørge for at grillen er i god stand og ren før bruk, for å redusere røykutvikling.

• Rengjøre grillen etter bruk og fjerne eventuelle matrester og fett som kan skape lukt eller tiltrekke skadedyr.
• Unngå støyende grilling sent på kvelden."

Styrets innstilling: Ordensreglene inneholder i dag følgende som regulerer det forslaget omhandler:

· Høy musikk og annen luftbåren støy opphører kl. 2200.

· Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt.

Styret mener dagens ordensregler er tilstrekkelige, ser ikke behov for å detaljere dette ytterligere, hverken hvor grill kan plasseres, hvordan den skal behandles av sameierne eller hva som er tillatt å grilles ift os og lukt. Godt naboskap skapes av at alle parter tar hensyn til hverandre, jamfør kulepunktet over. Styrets anbefaling er at forslaget avvises.

5.6 Mangelfull rengjøring av oppganger

Det har over lang tid vært slurvete og mangelfull trappevask. Dette kan vi ikke fortsette å betale for. De sluntrer unna trappevasken og signerer på at de har vasket.

Forslag til vedtak: Si opp avtalen og finn et bedre vaskefirma.

Styrets innstilling: Rengjøringen i sameiet skjer i henhold til en kravspesifikasjon utarbeidet av styret. Spesifikasjonen er en balanse mellom krav til kvalitet og kostnader. Styret foretar jevnlig inspeksjoner av resultatet samt mottar tilbakemeldinger fra sameiere når resultatet er under pari. Der det er avvik ift kravspesifikasjonen blir dette tatt opp mot kontaktperson hos tjenesteleverandøren. Som oftest ordnes dette raskt, av og til må beskjeder gjentas. Styret vurderer at nåværende leverandør leverer tilfredsstillende ift spesifikasjon.

Nåværende kontrakt går ut 31 des 2026. Med bakgrunn i seneste anbudsinnhenting høst 2023 var de som ble ansett som seriøse tilbydere relativt like ift antall sekunder som avsettes per kvadratmeter, dvs at arbeidet som gjøres vil være likt uansett hvem som leverer dette. Styrets oppfatning er at kvaliteten vil være den samme uansett leverandør, og at pris derfor har høyest prioritet ift valg av tjenesteleverandør.

Styrets anbefaler at forslaget avvises.

5.7 Læringspunkter fra vindusprosjektet

Vi ønsker å dele noen erfaringer fra gjennomføringen av blant annet vindusprosjektet. Formålet er å gi et enda bedre resultat både kostnadsmessig og fagmessig for alle beboere i fremtidige prosjekter. Vi å ønsker å vise en enkel presentasjon for å synliggjøre noen av utfordringene, men ikke minst det viktigste som er læringspunktene for fremtidige prosjekter.

Forslag til vedtak: Vi ønsker at kravspesifikasjon for fremtidige prosjekter skal være av en høyere kvalitet enn det kan synes om i vindusprosjektet. Det er også ønskelig at man bruker eksisterende kompetanse blant beboere til slike kravspesifikasjoner. Sameiere som mener at de har kompetanse på gjeldende fagfelt bør få mulighet til å gi innspill til både kravspesifikasjon og kontrakt. Det er overveiende sannsynlig at det også sitter sameiere med kunnskap og erfaring på byggekontrakter.

Styrets innstilling: I vindusprosjektet, som i andre store prosjekter, er det viktig at

krav til produktet og krav i kontrakten blir riktige og realistiske. For å sikre sameiet de beste vilkår i det spesifikke vindusprosjektet har styret brukt både kompetanse som sameiere besitter og i tillegg profesjonell hjelp fra ABBL.

I ethvert prosjekt som fordrer kompetanse utenfor styret, har styret alltid søkt å få hjelp fra sameiere som besitter riktig kompetanse og også søkt profesjonell hjelp. Hvert prosjekt vil fordre egne kravsspesifikasjoner og skreddersydde avtaleklausuler.

Styret finner det derfor lite hensiktsmessig å skulle fastsette et sett av generelle retningslinjer som innmelderen foreslår.

Styrets anbefaler at forslaget avvises.

6. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

7. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ingrid Lång, på valg
Styremedlem, Turid Gotteberg, ikke på valg
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland, på valg
Styremedlem, Kristian Lund, ikke på valg
Styremedlem, Per Arne Joten, ikke på valg
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen, på valg

7.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for to år

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer for to år

7.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Det skal velges tre medlemmer til valgkomité, for ett år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Sameiet Hamang Gård
Styret

Sameiet Hamang Gård

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ingrid Lång, Hamang terrasse 35
Styremedlem, Per Arne Joten, Hamang terrasse 73
Styremedlem, Kjetil Kåsamoen, Hamang terrasse 87
Styremedlem, Bjørn Sverre Holmesland, Dragveien 9
Styremedlem, Turid Gotteberg, Hamang terrasse 33
Styremedlem, Kristian Lund, Hamang terrasse 81

Forretningsførsel og revisjon

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

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 208 seksjoner. Selskapets navn er Sameiet Hamang Gård med org.nr.: 971258357 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441818

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

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

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

Salg/refinansiering

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

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

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

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

For Sameiet Hamang Gård er det utarbeidet et internkontrollsystem som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Skjema for årlig HMS egensjekk er sendt ut til alle sameiere iht forskriften.

Regnskapet for 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 38 620 613

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

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

Styrets arbeid

2024 har vært et meget krevende år for styret. Energiprosjektene har tatt mye tid, samtidig som styret opplever et økende omfang av vedlikeholdsprosjekter som følge av bygningsmassens alder. Det har medført at flere ønskede aktiviteter har blitt nedprioritert og utsatt/lagt til side. Som følge av at flere sameiere kritiserer styret for manglende oppfølging, finner styret grunn til å minne om at styrearbeid er en frivillig innsats og ikke en heldagsjobb.

Styret har fortsatt oppfølgingen mot kommunen ift Franzefossutbyggingen, og har hatt flere møter med Plan og bygningsetaten ift de utfordringene utbyggingen kan få/får for sameiet, og vil fortsette oppfølgingen også i 2025.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Energiprosjektene:

Utskiftning av skyvedører og vinduer/etterisolering:

Dette prosjektet er i siste fase selv om ferdigstillelse og overtagelse ennå ikke er gjort før vi har løst alle reklamasjonene fra sameierne.

Varmepumper:

Styret aksepterte i 2024 ferdigstillelsen av utskiftning av varmtvannsberederne, etter flere år med reklamasjonsarbeid. Samtidig startet oppsetting av et varmepumpesystem for "forvarming" av varmt vann. Prosjektet har vært preget av problemer med å balansere varmt vann til flere oppganger og dårlig føring av rør i garasjene, men det ventes at rørene omlegges og at innstillingen av systemet fullføres ila våren 2025. I prosessen har det blitt oppdaget at i flere leiligheter er det blandebatterier som mangler tilbakeslagsventiler, noe som medfører at kaldt vann sendes inn i varmtvannsystemet og reduserer vanntemperaturen i alle leilighetene på samme rørsystem. Dette problemet må følges opp videre i 2025.

Som del av varmepumpesystemet, byttes vifteovnene i kjellergang og ved inngangene ut med et konvektorsystem, som bruker varmt vann og vifter til å varme opp luften i hele oppgangen. Foreløpige resultater er meget positive og vil gi stor positiv effekt på lufttemperaturen i oppgangene.

Solcellepaneler:

Forprosjektering ble igangsatt i november og valg av leverandør vil bli gjort i begynnelsen av 2025 med oppstart så snart sneen går.

Utskiftning av lys og styring i fellesområdene:

Det ble inngått avtale med Nesberget om å bytte ut alle lysstoffrør i alle oppganger og erstatte disse med LED-lister. Samtidig ble det montert sensorstyring i oppgangene,

bodganger, kjølerom, sportsboder og sykkelboder.

I byggetrinn 2, ble det noe mørkt i inngangspartiene ved overgang til LED-lister. Det måtte derfor kompenseres med LED-lister over et større område.

Det ble også installert et LED-lys over hver inngangsdør i garasjene, som lyser 24/7.

Vedlikehold:

Det har vært utfordringer knyttet til vann i 2024. Styret har oppdaget manglende isolering og membran mot grunnmur i minst to blokker. Dette forårsaker fuktinntrengning i kjellerbodene og i el-tavlerommene. HT77 ble utbedret i 2024 og HT91 utbedres i 2025. Dette er meget kostbare reparasjoner, og det er ventet at flere oppganger er rammet av samme problem.

Styret er kjent med tre tilfeller av lekkasje fra returvannssystemet. Det er ikke avklart om dette kun skyldes lekkasje der returvannsrør kobles sammen i garasjene eller om problemet også er at selve returvannsrørene lekker fra oppe i etasjene. Dersom det kun er i koblingene, er det en enkelt sak å reparere. Er det returvannsrørene som lekker, medfører det utskiftning av returvannsrørene opp gjennom alle etasjer. Styret utreder problemet.

Heiser:

Heisene går forholdsvis stabilt, alderen tatt i betraktning. Noe stopp er det, men Viken Heis er aldri langt unna. Heisen i HT 35 ble totalrenovert i 2024. Dette er omfattende arbeid som tar ca. tre uker. Det er det tekniske og elektriske som byttes ut og altså ikke utseendet inne i selve heisstolen.

Takene:

Samtlige tak ble inspisert og en rapport ble mottatt i oktober. Vi startet umiddelbart skifte av ødelagte taksten. Resten av utbedringen av takene vil starte i 2025 etter en prioriteringsliste.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Grunnet fuktinntrengning i kjeller, vil det i 2025 bli gravet opp og rehabilitert foran HT91, på samme måte som ved HT77. Kostnaden estimeres til kr 400 000 pr oppgang og styret frykter at problemet finnes ved flere oppganger. Fuktighetsmålinger vil bli gjennomført i alle blokker/oppganger i 2025 for å kartlegge størrelsen på problemet.

Styret vil i 2025 få hjelp av spesialister for å vurdere problemet med returvannsrørene. Må disse byttes ut, er det en meget stor reparasjon, der veggen i vaskerommene i alle etasjer må skjæres opp for å kunne bytte rørene. Styret antar at dette problemet over tid kan omfatte alle returrørene, som det er tre av per oppgang, til sammen 48 stk. Det er mulig at et slikt system vil bli rehabilitert i 2025. Styret vil informere berørte beboere i god til før arbeidet starter.

På grunn av at måten det regner på er kraftigere nå enn da blokkene var nye, må overgangene mellom takrennenedløp og nedløp i bakken ved inngangspartiene oppgraderes for å unngå overvannsproblemer og vanninntrengning i boder under bakken. I tillegg vil nedløp direkte mot bakken på motsatt side av blokkene endres for å unngå bortvasking av grunnen under nedløpene. Dette er arbeid som vil bli gjennomført i 2025.

Heisene

Det budsjetteres med rehabilitering av en heis i 2025. Slik det ser ut nå, vil det bli i HT 31. Nærmere informasjon kommer.

Solcellepaneler:

Leverandør for installasjon av solcellepaneler og utstyr har blitt valgt (Mestertaket AS)og arbeidet vil begynne siste uken av mars og være ferdig før sommeren.

Dette er siste del av ENOVA-prosjektet.

Utbedring av takene:

De siste takstenene ble byttet i februar og videre utbedring/reparasjon av takene vil bli gjort etter en prioriteringsliste hvor de mest presserende reparasjonene vil bli tatt først. Dette gjelder reparasjon og utbedring av pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer samt en takluke.

Tavlerom

Rydding og reparasjoner av tavlerommene vil bli gjennomført i 2025.

El-tavler

Vi vil reparere/bytte 1 el 2 el-tavler i 2025 pga vanngjennomtrengning.

Spyling av avløpsrør

Vi vil forsøke å gjennomføre spyling av alle avløpsrør i 2025.

Berederrom

Samtlige blandebatterier på berederrommene vil bli byttet i år.

Kommende 5-års periode

Heiser

Det tyngre vedlikeholdet vil pågå kontinuerlig over de kommende år.

Likeledes vil den tekniske moderniseringen pågå over et antall år.

Takene:

Vi vil måtte fortsette å utbedre og reparere pipetopper, takhatter, røykluker, mønebånd og luftelyrer etterhvert som dette er påkrevet.

Bygg

Utfordringene med vann mot grunnmur vil antageligvis fortsette og da dette er kostbare reparasjoner så jobber vi med å finne riktige løsninger for å ivareta bygningsmassen.

Vannrør

Det har vært flere lekkasjer fra stigerørene og vi vil i 2025 kontakte spesialister for å analysere problemene og komme med forslag til optimale og kostnadsøkonomiske løsninger.

Fra 2G til 4G

Oppgradering fra 2G til 4G i heiser, alarmsystemer samt garasjeporter må gjennomføres i 2026.

El-tavler:

Fortløpende utbedring /oppgradering ved behov.

Styret i Sameiet Hamang Gård

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	11 296 920	10 878 528	11 304 300	12 320 100
Annen driftsinntekt	2	2 488 015	766 244	2 851 100	3 381 329
Sum inntekter		13 784 935	11 644 772	14 155 400	15 701 429
Kostnader					
Lønnskostnad	3	415 324	415 324	463 500	463 500
Avskrivninger	4	159 038	190 845	160 000	0
Kostnad lokaler	5	5 147 109	4 764 568	5 375 500	5 380 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	6 054	2 279	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	1 884 432	1 544 266	2 200 000	3 626 929
Periodisk vedlikehold	8	39 312 364	1 598 206	41 000 000	0
Påkostning, rehabilitering, investering	9	1 778 900	0	0	0
Annen driftskostnad	10	2 352 789	2 217 662	2 399 500	2 607 100
Sum kostnader		51 056 011	10 733 150	51 598 500	12 077 529
Resultat før finansielle poster		-37 271 075	911 622	-37 443 100	3 623 900
Finansielle poster					
Finansinntekt	11	125 406	164 044	20 000	20 600
Finanskostnad	12	1 474 944	0	1 953 300	3 127 500
Sum finansielle poster		-1 349 538	164 044	-1 933 300	-3 106 900
Årsresultat		-38 620 613	1 075 666	-39 376 400	517 000

Balanse Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontor ol	13	0	159 038
Sum varige driftsmidler		0	159 038
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	159 338
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		54 699	42 491
Andre fordringer	14	343 230	946 025
Sum fordringer		397 929	988 516
Bankinnskudd, kasse o.l	15	14 921 980	4 501 112
Sum omløpsmidler		15 319 909	5 489 628
Sum eiendeler		15 320 209	5 648 965

Balanse Sameiet Hamang Gård, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	-33 575 964	5 044 649
Sum egenkapital		-33 575 964	5 044 649
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	17, 18	46 541 350	0
Sum langsiktig gjeld		46 541 350	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 710 894	502 708
Forskudd innbetalinger		209 704	101 558
Annen kortsiktig gjeld	19	434 225	50
Sum kortsiktig gjeld		2 354 823	604 316
Sum gjeld		48 896 173	604 316
Sum egenkapital og gjeld		15 320 209	5 648 965

Sameiet Hamang Gård

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Lång Styreleder	Kjetil Kåsamoen Styremedlem	Kristian Lund Styremedlem
Turid Gotteberg Styremedlem	Per Arne Joten Styremedlem	Bjørn Sverre Holmesland Styremedlem

Noter Sameiet Hamang Gård

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

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

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

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	9 448 392	9 098 028	9 447 600	9 920 000
Ekstraordinær vedlikeholds innbetaling	0	0	7 500	0
Vedlikeholds innbetalinger	1 848 528	1 780 500	1 849 200	1 848 600
Avdrag ordinære lån	0	0	0	81 000
Renter ordinære lån	0	0	0	470 500
Sum	**11 296 920**	**10 878 528**	**11 304 300**	**12 320 100**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Salg nøkler/håndsendere	0	408 795	0	0
Garasjeinntekter	72 000	70 500	72 000	72 000
Andel utgifter parkering HT 55	41 358	39 762	35 000	37 000
Motorvarmerstrøm	4 340	4 340	10 000	4 570
Strøm panelovn bod	500	500	500	500
Strøm fryseboks	27 400	25 500	27 000	27 000
Strøm el-bil	241 797	195 362	125 000	125 000
Kjølerom	19 685	19 685	20 000	20 000
Porto/gebyr, utsendelse ekstern adresse	1 800	1 800	3 000	1 800
Renter og omkostninger IN-lån	1 793 072	0	1 953 300	2 656 645
Avdrag IN-lån	286 064	0	605 300	436 814
Sum	**2 488 015**	**766 244**	**2 851 100**	**3 381 329**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	364 000	364 000	364 000	364 000
Andre honorarer	0	0	42 000	42 000
Arbeidsgiveravgift	51 324	51 324	57 500	57 500
Sum	**415 324**	**415 324**	**463 500**	**463 500**

Gjennomsnittlig antall ansatte: 0

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning på inventar	159 038	190 845	160 000	0
Sum	**159 038**	**190 845**	**160 000**	**0**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 981 009	1 668 340	1 940 000	2 250 000
Vaktmestertjenester	1 112 654	795 289	820 000	850 000
Lys, varme, energi	1 077 176	1 178 770	1 360 000	1 300 000
Renhold	537 977	595 644	500 000	500 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	403 193	502 549	740 500	465 000
Sommer- og vinterkostnader	35 100	23 975	15 000	15 000
Sum	**5 147 109**	**4 764 568**	**5 375 500**	**5 380 000**

Noter Sameiet Hamang Gård

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	3 196	2 279	0	0
Driftsmateriale	1 990	0	0	0
IT-tjenester	279	0	0	0
Annet driftsmateriale	589	0	0	0
Sum	**6 054**	**2 279**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 009 536	925 544	0	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	492 240	179 330	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	352 656	366 892	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	2 200 000	3 626 929
Forsikringsskadesaker	30 000	72 500	0	0
Sum	**1 884 432**	**1 544 266**	**2 200 000**	**3 626 929**

Note 8 - Periodisk vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vinduer/dører	38 640 364	0	40 000 000	0
Heis	672 000	0	1 000 000	0
Sum	39 312 364	1 598 206	41 000 000	0

Note 9 - Påkostning / Rehabilitering / Investering

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
VVS	1 140 591	0	0	0
Elektriskanlegg	638 309	0	0	0
Sum	1 778 900	0	0	0

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	324 637	309 826	325 000	368 000
Honorar for teknisk rådgivning	189 014	51 254	0	150 000
Honorar konsulenttjenester	0	3 750	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	30 000	0
Elektronisk kommunikasjon	2 350	0	0	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader	17 639	14 356	20 000	20 000
Elektroniske fellesavtaler	1 094 671	1 016 025	1 095 000	1 180 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	23 900	23 700	24 000	25 000
Gave, ikke fradragsberettiget	3 429	1 201	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	679 765	773 146	851 000	809 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 750	9 952	22 000	20 600

Note 10 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Øredifferanser	3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 600	15 000	15 000
Kostnader for bomiljøtiltak	3 531	4 352	15 000	15 000
Sum	**2 352 789**	**2 217 662**	**2 399 500**	**2 607 100**

Note 11 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 252	9 317	0	0
Renter plasseringskonto	123 154	90 243	20 000	20 600
Finansinntekt	0	64 483	0	0
Sum	**125 406**	**164 044**	**20 000**	**20 600**

Note 12 - Finanskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteutgifter langsiktig lån	1 474 944	0	1 953 300	3 127 500
Sum	**1 474 944**	**0**	**1 953 300**	**3 127 500**

Note 13 - Driftsmidler, inventar , verktøy , kontormaskiner o.l

	Nedgravd renovasjonsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	954 226
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	954 226
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	954 226
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	159 038
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avskrivninger

Note 14 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Annen restanse	101 292	5 596
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	0	539 223
Erstatningsmessige skader	3 125	217 031
Fordring eiere	238 763	184 175
Sum	**343 230**	**946 025**

Note 15 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	10 063 814	1 181 324
Sparekonto Boligbanken	4 858 166	3 319 788
Sum	**14 921 980**	**4 501 112**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 16 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	5 044 649	3 968 983
Fra årets resultat	-38 620 613	1 075 666
Sum annen egenkapital	-33 575 964	5 044 649
Sum egenkapital	-33 575 964	5 044 649

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

Note 17 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Gjeldsbrevlån	39 554 283	0
Gjeldsbrevlån	1 987 067	0
Gjeldsbrevlån	5 000 000	0
Sum	**46 541 350**	**0**

Det er stilt følgende pant: Gjeldsbrevslån

Note 18 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst	Sparebanken Øst
Formål:			Rehabilitering vinduer og dører
Lånenummer:	**22238832326**	**22238832334**	**22238786960**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024
Rentesats:	6.75 %	6.75 %	6.75 %
Beregnet innfridd:	22.11.2024	23.10.2039	15.04.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	2 000 000	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	5 000 000	12 933	445 717
Opptak i perioden:	10 000 000	2 000 000	40 000 000
Lånesaldo 31.12:	**5 000 000**	**1 987 067**	**39 554 283**
Saldo 5 år frem i tid:	5 000 000	1 522 865	22 410 276

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238786960	40	225 459	9 018 360
	40	221 504	8 860 160
	24	217 549	5 221 176
	18	213 593	3 844 674
	6	209 638	1 257 828
	6	205 682	1 234 092
	6	189 861	1 139 166
	10	177 994	1 779 940
	40	126 574	5 062 960
	18	118 663	2 135 934
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832326	40	28 500	1 140 000
	40	28 000	1 120 000
	24	27 500	660 000
	18	27 000	486 000
	6	26 500	159 000
	6	26 000	156 000
	6	24 000	144 000
	10	22 500	225 000
	40	16 000	640 000
	18	15 000	270 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238832334	40	11 326	453 040
	40	11 128	445 120
	24	10 929	262 296
	18	10 730	193 140
	6	10 531	63 186
	6	10 333	61 998
	6	9 538	57 228
	10	8 942	89 420
	40	6 359	254 360
	18	5 961	107 298

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Påløpte renter	202 925	0
Påløpte kostnader	231 250	0
Forskudd Inkassogebyr (mva)	50	50
Sum	**434 225**	**50**

Note 20 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	4 885 312	3 618 801
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-38 620 613	1 075 666
Tilbakeføring avskrivninger	159 038	190 845
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-5 458 650	0
Opptak lån	52 000 000	0
Årets endring disponible midler	7 920 737	1 075 666
Disponible midler UB	12 965 086	4 885 312

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hamang Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hamang Gård

Styreleder	Ingrid Lång (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Turid Gotteberg (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjetil Kåsamoen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kristian Lund (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Bjørn Sverre Holmesland (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Per Arne Joten (sign.)	02.04.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hamang Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hamang Gårds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 som

Penneo Dokumentnøkkel: 0BPXV-L2G26-R54Q4-S02LK-YVNDO-0BZCP

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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

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

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

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

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0BPXV-L2G26-R54Q4-S02LK-YVNDO-0BZCP

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."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-03 11:15:41 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: OBPXV-LJOJ6-R54Q4-502LX-YJWDO-0IZCP

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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 04.07.25 Side 1 av 2

Sameiet Hamang Gård
Hamang Terrasse 39
1336 SANDVIKA

Vår ref.: 162/56
Type: Sameie
Eiere: Dag Henning Braaten

Organisasjonsnr: 971 258 357 **Seksjonsnr:** 56

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 244**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 690
	Vedlikeholdsfond	874
	Avdrag lån 1 IN	204
	Renter og omkostninger lån	63
	Renter og omkostninger lån 2	155
	Avdrag lån	38
	Renter og omkostninger lån 1 IN	1 220

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	254 613	Gjeld siste årsoppg.:	264 062
Klient ajourf. lån:	46 293 304,55	Klient gj. s. årsoppg.:	46 541 349

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238786960, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 346
Saldo per 04.07.2025: 23 824 073
Andel av saldo: 216 404
Første termin/første avdrag: 15.05.2024 (siste termin 15.04.2054)
IN lån

Lånenummer: 22238832334, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 172
Saldo per 04.07.2025: 1 947 188
Andel av saldo: 10 710
Første termin/første avdrag: 23.11.2024 (siste termin 23.10.2039)

Lånenummer: 22238832326, Sparebanken Øst
Annuitetslån, 1 terminer per år.
Rentesats per 04.07.2025: 6.75% pa.
Saldo per 04.07.2025: 5 000 000
Andel av saldo: 27 500
Første termin: 01.12.2024Neste avdrag: 01.11.2025 (siste termin 01.12.2024)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.11.2025 utgjøre ca kr 0,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Turid Gotteberg
Adresse:	Hamang terrasse 33
Postnr/-sted:	1336 SANDVIKA
E-post:	turid@gotteberg.no
Webside:	www.hamangterrasse.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	264 062	Andre inntekter:	712
Annen formue:	74 733	Utgifter:	8 368		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 81/21 - seksjon:56

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot AI - Dato utkjørt: 04.07.25 Side 2 av 2

Sameiet Hamang Gård
Hamang Terrasse 39
1336 SANDVIKA

Vår ref.: 162/56
Type: Sameie
Eiere: Dag Henning Braaten

Organisasjonsnr: 971 258 357

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441818

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

November 2020

Alle beboere må kjenne til innholdet i «Den Grønne».
«Den Grønne» ligger på vår hjemmeside hamangterrasse.no og vil bli oppdatert ved behov. Endringene vil bli annonsert i Informasjon til Sameierne.
Papirutgaven vil bli distribuert en gang årlig.

1 Roller

Styret

Styreleder:	Ingrid Lång (IL)	HT35	950 27 966
		il@blco.no	
		Ansvarsområde: Lede styrets arbeid, referater, kontakt med ABBL og kontakt med oppgangskontaktene.	
Styremedlemmer:	Solvej Salling Aasbø (SA)	HT83	450 40 846
		solsalling@yahoo.dk	
		Ansvarsområde: Hjemmesiden (med ST). Renhold og matter. Grøntarealet med trepleie og beplantning	
	Gustaf Hansson (GH)	HT77	928 18 366
		hansson.eg@gmail.com	
		Ansvarsområde: Avtale bredbånd/digital TV. Avlesning elforbruk, vannforbruk. Oppfølging vaktmester daglig drift. Lekeplassen. Nytt avfallsysten for plast og papir HMS (helse, miljø og sikkerhet).	
	Steinar Thon (ST)	HT91	900 13 234
		steinar.thon@outlook.com	
		Ansvarsområde: Heiser, el-anlegg, garasjeporter, bestilling av garasjeportåpnere og telefonnummerregistrering, byggteknisk. Rehab-programmet (med EB) herunder vinduer og skyvedører, Hjemmesiden (med SA)	
	Enrico Bastiani (EB)	HT87	905 42 179
		enrico.bastiani@hotmail.com	
		Ansvarsområde: Rehab-programmet (med ST), alt malerarbeid, kjølerommene, oversikt over ledige garasjeplasser	
	Bjørn Holmesland (BSH)	HT79	480 16 590
		bjorn.sverre@holmesland.no	
		Ansvarsområde: Bestilling av nøkler og oversikt over utleverte sentralnøkler, kontroll på løpende avtaler, forsikringer og skader (med IL), skriftlige henvendelser fra sameierne pr. post og pr. nett.	

Brev/beskjed til styret legges i postkassen på sportsboden til HT77 eller sendes på e-post til hamgsam@online.no.
Alle henvendelser til styret skal foregå skriftlig. Alt blir loggført, slik at vi kan garantere oppfølging av innkomne saker.
Sameiets hjemmeside: www.hamangterrasse.no. Her finnes generell informasjon om sameiet, vedtektene, dette dokumentet etc
Sameiets. eiendom har gårdsnr. 81, bruksnr. 21 i Bærum kommune. Sameiet består av 208 enheter med individuelle seksjonsnumre.

Oppgangskontakter
Sameierne i hver oppgang velger en oppgangskontakt (og en vara), som i samråd med sameierne i sin oppgang blir enig om hvordan man ønsker å ha det i oppgangen mht. ryddighet, utsmykning, blomster etc. Oppgangskontakten er oppgangens kontaktperson til styret og gir styret beskjed om forhold som man ønsker å ta opp med styret.

Styreleder innkaller oppgangskontaktene til et felles møte en gang i året. Det anbefales at det avholdes møte i hver oppgang i forkant av dette møtet, slik at oppgangskontakten kan fange opp aktuelle saker.

Vaktmestertjenesten
Vaktmestertjenesten utføres av Knut Ulbråten, mob. 905 53 377. Beskjeder til vaktmester legges i postkassen på sportsboden til HT 77 eller sendes på sms. Ved henvendelse til vaktmesteren; oppgi nøyaktig adresse for hvor han skal komme. Eksempler på forhold som skal gå direkte til vaktmester: Problemer med heiser, rør og vann, elektrisitet, lyspærer, dører, låser og porttelefoner, kjøleaggregater, garasjeporter etc..

Vaktmester kan også engasjeres av sameierne til private tjenester. Slike oppdrag vil bli fakturert direkte til den aktuelle sameier.

Forretningsførsel
Sameiets forretningsfører er Asker og Bærum Boligbyggelag – ABBL, tlf. 67 57 40 29, ved Christer Olsen Strandskog, e-post: christer.olsen.strandskog@abbl.no. Postadr: Boks 385, 1301 Sandvika.

Medlemskap
Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund (medlemsnr. 1158718) og i Sandvika Vel.

2 Forsikring

Eiendomsforsikring
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, Boks 276, 1326 Lysaker. Kontaktperson er Roy Arnesen i ABBL, tlf. 67 57 40 00 / 906 94 814, epost roy.arnesen@abbl.no

Skade som eventuelt kan dekkes av sameiets forsikring, skal omgående varsles kontaktperson i ABBL.

Innboforsikring (hjemforsikring) er sameiers ansvar.

3 Sameiet og sameiere

Felleskostnader
Andel av felleskostnader (husleie) forfaller til betaling den 1. i hver måned. Tilleggstjenester som strøm til fryser, motorvarmer, osv. faktureres pr. 1. juli.
Endring i felleskostnader blir vedtatt på det årlige sameiermøtet i april. Sameierne kan ta kontakt med ABBL for etablering av avtalegiro/e-faktura for betalingen. For andre blir ferdig utfylte giroblanketter (papir) sendt ut to ganger i året. Mottar man ikke giroene, ta kontakt med ABBL.

Utleie av leilighet.
Utleie av leilighet skal meldes til sameiets styre ved ABBL for registrering. Leietaker og eier må skriftlig forplikte seg til å følge boligsameiets vedtekter, inkludert Den Grønne (dette dokument, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Styret anbefaler at leiekontrakten ikke tillater framleie, dvs. leietakers videre bortleie.

Nøkkel til leiligheten og tilhørende fellesrom
Ved behov for ekstra nøkler kan bestilling sendes på følgende måter:

- På ABBL's hjemmeside www.abbl.no/skjemaer/bestilling-av-noekler finnes en nettbasert funksjonalitet for utfylling av skjema og innsendelse av bestilling.
- På sameiets hjemmeside www.hamangterrasse.no finnes et skjema som kan lastes ned, fylles ut og sendes til ABBL pr. epost. Eventuelt kan det trykkes ut og sendes ABBL pr. ordinær post.
- Brikke for åpning av frontinngangsdør og kjellerinngangsdør kan bestilles hos Assistent Partners kundeservice tlf 481 01 100 eller post@assistentpartner.no

Bestilte nøkler leveres på følgende måte:

- DM3-13 nøkler (nøkkel til frontinngangsdøren) leveres av Trygge Rom. Sameiere kan ved bestilling angi om man ønsker å avhente nøkler selv hos Trygge Rom, Bærumsveien 473, 1351 Rud, eller få dem tilsendt pr. rekommandert post.
- Øvrige fysiske nøkler leveres av Trio Ving. Disse blir alltid levert pr. rekommandert post.

Hvis lås eller nøkler til leiligheten skiftes, skal Asker og Bærum Brann og Redning kontaktes på tlf. 66 76 42 50, tastvalg 1 eller 3, kl 0830-1500 slik at det kan avtales skifte av nøkler i nøkkelsafen for tilgang til leilighetene i nødsfall. Nøkkelsafene for huset er plassert utenfor oppgangen i huset med høyest nummer, og kan bare åpnes av brannvesenet.

Navneskilt
Navneskilt til postkassen bestilles hos Stempelfabrikken Sam A/S, Postboks 164 Kalbakken, 0903 Oslo, tlf. 22 78 78 00, e-post: sam@sam.no. Ved endringer skal nytt skilt anbringes, dvs. endringer skal ikke skje ved klistrelapper e.l. Skiltet sendes sameieren som betaler leverandøren. Skiltet til postkassen skifter sameier selv.

Navneskilt til ringeklokkene/tablåene i porttelefonsystemet bestilles gjennom IL. Ved utleie er sameier ansvarlig for korrekt skilting.

4 Bygninger og tekniske installasjoner

Plantegninger
Bærum kommune, avd. Vann og Avløp, har digitaliserte originale plantegninger med hovedvekt på vann og avløp, for hver etasje i alle husene.
Kart over eiendom med vann- og avløpsledninger kan bestilles ved å sende e-post til post@baerum.kommune.no
Oppgi navn, adresse og gnr/bnr/snr for aktuell eiendom og hva kartet skal benyttes til.

Terrasser
Sameierne er ansvarlig for å holde terrassene rene for snø og kontrollere at avløpet for vann ikke tetter seg til. Dette er spesielt viktig i 5.et., hvor tett avløp kan forårsake oversvømmelse og vannskader hos naboen i etasjen under. Sjekk spesielt løv om høsten.

Bruk av matter eller andre gjenstander som hindrer opptørking av nedbør på terrassene, må unngås. Dersom skade skyldes uaktsomhet, kan sameier bli ilagt egenandel i forbindelse med utbedring.

Heiser
Service på heisene utføres regelmessig i henhold til avtale med heisservicefirmaet GM Heis AS.

Dersom heisen stopper når man reiser med den, står det på oppslag at man kan

- ringe (i arbeidstiden) vaktmester Knut Ulbråten, tlf. 905 53 377
- kontakte alarmsentralen (gul knapp), som ringer vaktmester og evt. rykker ut.

Ved feil på anlegget, legg en lapp i vaktmesterens postkasse på sykkelboden ved HT77.

Ventilasjonssystem i leilighetene
Leilighetene er prosjektert for og opprinnelig utstyrt med et balansert ventilasjonssystem med varmeveksler. Dette systemet har luftinntak i fasaden. Det leverer luft (evt. oppvarmet) til stue og trekker luft fra kjøkken, bad og vaskerom, og har luftutblåsing gjennom kanal til over hustak. Ved utskifting av anlegget anbefales det å installere et anlegg av samme type. Denne anbefalingen gjelder særlig «balansert ventilasjon». En ordinær kjøkkenvifte, som kun betjener kjøkkenet, vil ikke fjerne fuktig luft fra bad og vaskerom, noe som kan føre til betydelige fuktskader. Ventilasjonsanlegget må derfor trekke luft ut også fra bad og vaskerom, og bør være i kontinuerlig drift. Eventuelle fuktskader er å betrakte som brukerfeil og følgelig sameiers ansvar.

Ved installasjon av ordinær kjøkkenvifte til erstatning for et balansert ventilasjonssystem skal brukt luft blåses ut gjennom den opprinnelige kanal for utluft. Det er ikke tillatt å sende brukt luft ut gjennom opprinnelig luftinntak. Et ventilasjonssystem som er basert kun på avtrekk, vil skape et undertrykk i leiligheten som reduserer trekken i pipen, og eventuelt snur luftstrømmen. Om dette skjer mens peisen er tent, vil røyk suges inn i leiligheten og sette av en brannalarm. Røyk fra nabos bruk av peis kan også med et slikt anlegg bli trukket inn i leiligheten.

Maskinen i et balansert ventilasjonsanlegg har filter som bør skiftes hvert 1 – 2 år, eventuelt rengjøres hvis mulig. Manglende renhold og service kan i verste fall forårsake brann.

Service/vedlikehold kan bestilles hos firmaer som Bærum Blikk og Ventilasjon eller Bravida. De fleste leiligheter har opprinnelig typen Villavent.

Vannlekkasjer og følgeskader
Hovedkranen til leiligheten bør stenges og åpnes (testes) minst en gang i året, og stenges ved lengre fravær. Det siste gjelder ikke leilighetene i 5. etasje, fordi varmtvannssirkulasjonen for de øvrige leilighetene i oppgangen da stopper opp. Kompenserende tiltak er da å stenge kran til vaskemaskin og oppvaskmaskin.

Vannlekkasje må straks meldes vaktmester samt forretningsfører (ABBL) som varsler forsikringsselskapet for å få taksert skaden. Hvis det på grunn av lekkasje fra rør, tak og terrasser oppstår vannskade i tilstøtende leiligheter, skal dette likeledes meldes til forretningsfører (ABBL) som varsler forsikringsselskap.

Brannsikkerhet.
Basert på mottatte kommentarer og anbefalinger fra Brann- og Redningsetaten har styret vedtatt følgende retningslinjer:

- I fellesområdene skal det ikke hensettes gjenstander som (1) representerer en forhøyet brannbelastning i forhold til fast bygningsmessig innredning, og (2) representerer potensielle hindringer ved evakuering, hvorved det må legges til grunn at slik evakuering må finne sted i mørke.
- I trappeoppgangene må det derfor ikke hensettes/henges opp brennbare gjenstander, så som møbelstykker, tepper og bilderammer. Bilder som byttes eller nye bilder som henges opp, skal ha rammer av ikke-brennbart materiale.
- Ikke-brennbare gjenstander skal ikke anbringes i trappeoppgangene eller ha en slik størrelse at de kan være til hinder ved evakuering, f.eks. rett utenfor dør inn til leilighet. Eventuelle stoler i inngangsparti må ikke anbringes ved ytterdør eller på trappeavsats foran kjellertrapp, men i området foran postkassene.
- Lyskilde i dekorative lykter skal være batteridrevet, f.eks. LED, **ikke stearin**.
- Loftgangene i HT 71-93 er rømningsveier. Det må derfor ikke hensettes gjenstander av noe slag utenfor bodene.

For garasjeanleggene gjelder:

- I garasjeanlegget er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlig bilrekvisita og dekk/hjul.
- Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gasser i garasjeanlegget.
- Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- Lading av el-biler skal kun gjøres med ladere som er spesielt installert for dette.
- Dørene mellom oppgang og garasje er del av et brannskille/brannsluse. Disse skal derfor kun holdes mekanisk åpne kortest mulig tid for rasjonell håndtering av varer/bagasje mellom garasje og oppgang. Dørene må derfor ikke forlates i åpen tilstand.

Det presiseres at sameier selv er ansvarlig for at egen leilighet har forskriftspålagt slokkeutstyr, og for at dette etterses og vedlikeholdes.

Brannalarmanlegget
Det er installert et Siemens brannalarmanlegg i hvert hus, som ved brann eller brannliknende fenomen utløser alarm (summere) i samtlige leiligheter i huset og i trappeoppgangene. Samtidig får brannvesenet og SHG brannansvarlig Øyvind Halvorsen (ØH), HT77, melding om brann. Anlegget testes hvert år.

Rød boks i inngangspartiet er en manuell brannmelder som aktiverer brannalarmanlegget og har direkte forbindelse med brannvesenet og SHG brannansvarlig.

Gul boks på første trappeavsats er bare til bruk for brannvesenet hvis de trenger rask utlufting gjennom røykluken på taket. Sameierne kan bruke hvit opp/ned-knapp ved siden av den gule boksen hvis de ønsker å åpne luken for å lufte i oppgangen.

Forvarsler kan forekomme. Da sier anlegget fra om at det er "noe det ikke liker" (for eksempel stekeos, røyk fra peis, bruk av vinkelsliper o.l.) ved et rødt blinkende lys i brannvarsleren i leiligheten og ved en tynn pipetone fra hovedsentralen i første etasje i oppgangen med høyest nummer. Det går ingen signal til brannvesenet eller SHG brannansvarlig, men displayet viser hvor det er en uregelmessighet og hva, f.eks. "Uegnet applikasjon».

Etter at man har fjernet uregelmessigheten, for eksempel ved å lufte, nullstiller man ved å trykke på AVSTILL og deretter TILBAKESTILL.

Alle hendelser (brannalarm og forvarsel) skal noteres i Kontrolljournalen som ligger oppå hovedsentralen (dvs. i oppgangen med høyest nummer).

Sameierne er ansvarlig for å sette seg inn i prosedyrene ved utløst forvarsel eller brannalarm. Regler for hvordan sameierne skal forholde seg når brannalarmen går, står på hjemmesiden (www.hamangterrasse.no), er delt ut til alle husstander og står oppslått ved sentralen i 1. etasje.

Videre er sameierne ansvarlig for brannslukningsutstyret i leiligheten (vannslange og/eller brannslukkingsapparat), for at de har aktivert dørpumpen som automatisk lukker hoveddøren (som er en branndør) inn i leiligheten, og for at de kjenner rømningsveiene i huset.

For ikke å utløse forvarsel eller brannalarm ved steking av mat, må man lukke døren ut til gangen hvor branndetektoren er plassert og sørge for god lufting i leiligheten. Dette gjelder særlig midtleilighetene. Det anbefales å anskaffe en såkalt komfyrvakt med varme/røykdetektor, f.eks. fra svidd mat/gryte. Dette er nå obligatorisk i nye kjøkkeninnredninger.

Sameier skal holde garasjeplassen fri for brannfarlig materiale, samt unngå oljesøl.

Ved uregelmessigheter og feil ved anlegget, ta først kontakt med ØH, mob. 915 54 081, e-post oeyvhalv@online.no eller vaktmester, dernest evt. med Siemens Service, tlf. 810 03 800.

ØH tilbyr kurs gjennom «Informasjon til Sameierne» eller via oppslag. Det er også mulig å kontakte ham personlig og be om hjelp til å forstå egen rolle i forbindelse med brann-varslingsanlegget.

Bredbånd og TV-dekoder
Sameiet har inngått en flerårig avtale, som omfatter både TV-innhold og bredbånd, med Telenor (tidligere Canal Digital Kabel):

- Bredbåndsabonnementet Komplett 75 med tilhørende modem
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Telenors dekoder T-WE Box II m/tilhørende programkort. Dekoderen støtter 4k UHD

Det gjøres oppmerksom på at bredbåndavtalen ikke har WiFi (trådløs kommunikasjon) inkludert. Ønsker man WiFi, må man selv kjøpe en ruter. Det kan gjøres på Telenors hjemmeside eller hos elektronikkbutikker som Elkjøp, Power, Kjell & Co osv.

TV-dekoderen og modemet er Telenors eiendom og skal ikke fjernes fra leiligheten. Det gjelder også ved eventuelt salg av leiligheten.

Spørsmål om utstyr og tekniske forhold rettes til Telenor, Snarøyveien 30, 1360 Fornebu, på kundeservice tlf. 915 09 000 eller gjennom epostskjema på www.telenor.no/kundeservice . Spørsmål vedrørende sameiets avtale rettes til GH, tlf 928 18 366. Individuell avtale om økt bredbåndshastighet kan gjøres direkte med Telenor.

Det er ikke lov å sette opp parabolantenner i vårt sameie**.**

Strøm til bil, fryser i bod, kjølerom etc.
Sameiere som benytter strøm til motor- og kupevarmer, fryser o.l. plassert i leilighetens boder, samt sameiere i HT71 – 93 med kjølerom, skal betale en årlig avgift for dette. Sameierne er selv ansvarlig for å melde til ABBL om de benytter strøm på denne måten. Dette gjelder dog ikke kjølerom, hvor avgift blir ilagt automatisk.

Satsene pr. år er for tiden:

Motorvarmer u / ur	kr. 750,-
Motorvarmer m / ur	kr. 230,-
Motor/kupevarmer u/ur	kr.2200,-
Motor/kupevarmer m/ur	kr. 530,-
Fryser, kjøleskap i bod	kr. 750,-
Kjølerom HT71-93	kr. 155,-
Panelovn i bod	kr. 750,-

5 Avfall og renhold

Avfallsordning
Sameiet har nå kildesortering fra kjøkken og ut.
Mat- og restavfall plasseres i hver sin container i avfallsrommet i garasjen, og skal være godt innpakket. Bærum kommune forlanger at kun grønne poser skal brukes for matavfall. Disse finnes i søppelrommet. De er lite solide, så det anbefales å bruke minst 2 poser, gjerne 3. Aske og annet brannfarlig avfall må ikke kastes i søppelcontainerne. Renhold av avfallsrom foretas tidvis av vårt rengjøringsbyrå. Vask av containerne foretas av vaktmesteren. Enhver har

likevel ansvar for at rommet fremstår som rent og ryddig. Kommunens renovasjonstjeneste henter for tiden mat- og restavfall på onsdager.
Papir/papp, plast og glass/metall plasseres i containerne på parkeringsplassen ved Eplehaven (HT71-77).
Spesialavfall som maling, bildekk (uten felg), batterier, elektrisk/elektronisk utstyr osv. kan leveres gratis på ISI**.** Produkter som det er betalt miljøavgift på ved kjøp, kan også leveres til forhandlere som fører tilsvarende produkt. Se egen instruks på oppslagstavlen.

Avfallscontaineren som settes fram vår og høst er ikke for slikt spesialavfall eller avfall etter oppussing o.l. Se egne oppslag i oppgangene og på containerne når de blir satt fram.

Renhold av oppganger
Sameiet har avtale med firmaet Ren Pluss AS, som sørger for renhold av inngangspartiene, inkl. trapper og avsatser, en gang pr. uke. Det er egen leverandør av mattevask.
Reklamasjon på renholdet går via oppgangskontakt til SA, HT83, e-post: solsalling@yahoo.dk. Avtalen med renholdsselskapet innebærer ikke vask under dørmatter og løse gjenstander i oppgangene. Vil man ha vasket her, må gjenstandene fjernes av beboerne.

6 Garasje og parkering

Regler for parkering
Hver sameier har fått tildelt en parkeringsplass i garasjen som tilhører sameiers leilighet og er tinglyst med leiligheten. Dersom sameier har behov for ekstra permanent parkeringsplass, kan vedkommende henvende seg til styret for å leie en av de plassene som styret forvalter. Styret har for tiden fastsatt leienivået til kr 500 per måned.

Sameiere kan leie garasjeplass innbyrdes, men garasjeplasser kan ikke leies ut utenfor SHG. Ledig garasjeplass kan averteres via oppslagstavlene.

De store parkeringsplassene ved HT33-35 og HT71-77, og utendørs mellom husene (HT79-81, HT89-91) er til besøkende, og til sameiere som har et **korttidsbehov** for å parkere en bobil, tilhenger eller ekstra bil.

Regler for elbiler
1. Tilknytning av elbiler
Det er etablert infrastruktur for elbilladere. For hver oppgang er det i avfallsrommet installert en underfordeling med en preinstallert 16A kurs for hver leilighet og en styringsenhet for fordeling av tilgjengelig kapasitet. Videre er det installert kabelkanaler i himlingen i garasjens hovedløp. Installasjon av lader forestås av sameier. Installasjonen omfatter selve ladestasjonen med kWh-måler og evt. jordfeilbryter, kabling for driftsstrøm mellom lader og 16A sikring i underfordeling, og bus-kabel fra lader til koblingsboks i kabelkanalopplegget. Installasjonen skal utføres iht. kravspesifikasjonen i Vedlegg 1.

Elbilladeranlegget skal følge leiligheten ved eierskifte eller ved oppsigelse av leieavtale for P-plassen eller leiligheten.

Infrastrukturen for elbilladere er installert av Nesberget AS, Vøyenenga.

2. Bestilling av ladeanlegg

Styret i sameiet skal varsles når sameier ønsker installasjon av elbillader og når installasjonen settes i drift. Sameier kan bestille dette arbeidet hos den elektroentreprenøren som sameier ønsker å benytte. Komplett installasjon inkluderer oppdatering av programvaren i fordelingssystemet. Det anbefales derfor å benytte en entreprenør som er autorisert forhandler av DEFA Salto-lader.

Det anbefales å innhente pristilbud på installasjonsarbeidene før bestilling. Videre anbefales det at kravspesifikasjonen i Vedlegg 1 gjøres til formell del av bestillingen. Kostnader for installasjon skal betales av sameier/elbileier og fakturering av installasjonen skal skje direkte fra elektroentreprenør til sameier/elbileier.

3. Betaling for strømforbruk til elbil

Eier må selv melde fra til styret når laderen settes i drift for å oppnå korrekt fakturering. Alle elbileiere bli fakturert årlig for faktisk strømforbruk. Strømmålerne avleses hver 31/12, og faktura sendes fra ABBL i løpet av påfølgende januar måned basert på gjennomsnittlig strømpris og nettleie inkludert avgifter i det forløpne år, som fastsatt av styret.

Garasjeporter

Garasjeportene kan åpnes både innenfra og utenfra på disse måtene:

- med elektronisk portåpnerbrikke
- med appen PalGate fra registrert mobiltelefon
- med anrop til relevant porttelefonnummer, fra registrert telefonnummer, se tabell.

Port ved	Telefonnummer
HT31	+467191200108485
HT35	+467191200108484
HT71	+467191200108483

Bestilling av elektronisk portåpner samt bestilling av registrering av egne telefonnumre fra hvilke porten skal kunne åpnes, gjøres ved å fylle ut skjema som finnes på sameiets hjemmeside, og sendes ST, e-post: hamgsam@online.no, som videreformidler bestillingen til leverandøren. Sameieren kan selv hente bestilt portåpner hos leverandøren. Ønske om evt. postforsendelse må gis samtidig med bestillingen. Det påløper portokostnader for dette. Leverandør er Came Norge og Anderson Elektro AS, Skuiveien 41, 1339 Vøyenenga, tlf. 67 17 00 44.

Gi umiddelbart beskjed til ST ved tap av portåpner, slik at den kan sperres. Det skal også gis beskjed om portåpnerbrikke overlates til ny eier ved salg av leilighet, for å unngå at den eventuelt blir sperret.

Ved garasjeportene henger instruks for manuell åpning av portene i nødstilfeller, slik som strømstans eller funksjonsfeil, evakuering etc. Det er ikke å regne som reelt nødstilfelle at man ikke har med seg portåpneren eller ikke ønsker å bruke mobiltelefon. Manuell åpning av porten med utløseren medfører at porten settes ut av drift. Dermed er sikkerheten ved låst port også satt ut av drift. Den som i et nødstilfelle har måttet åpne porten manuelt, skal umiddelbart rapportere dette til ST på tlf. 900 13 234.

Det er strengt forbudt å åpne porten ved å presse den opp med makt. I slike tilfeller, og i de fleste tilfeller hvor nødutløser er brukt, vil porten bli stående åpen og må eventuelt repareres og igangsettes av sakkyndig personell. Ved ureglementert åpning av porten vil den ansvarlige bli holdt erstatningsansvarlig for kostnadene forbundet med reparasjon og igangsetting.

Sameier som har gitt entreprenør/håndverker, familie etc. adgang til garasjen, må sørge for at de også kan forlate den på reglementert vis.

Det har vist seg at enkelte GSM-nett tidvis har for dårlig dekning til at bruk av oppringing fungerer. Selv om man primært ønsker å betjene porten i oppringingsmodus, anbefales det å laste ned appen PalGate, slik at man har en back-up for hånden.

Om man skulle trenge øyeblikkelig hjelp til å åpne porten, kan man ta kontakt med ST tlf. 900 13 234. Andre henvendelser vedrørende portene sendes i epost.

Videoovervåking

Garasjeportene og de åpne områdene mellom HT77 og 79, og mellom HT89 og 91 er videoovervåket.

7 Sameiers ansvar

Sameier har ansvaret for alt indre vedlikehold av leiligheten, som bl.a. omfatter følgende:

- alt elektrisk anlegg og utstyr fra og med sikringsskapet
- vannrør og utstyr fra og med hovedkranen for leiligheten
- ventilasjonsanlegget
- låser og beslag på skyvedører og vinduer. Det bør ikke brukes vanlig smøreolje/fett på skinnen under skyvedøren. Den enkleste løsningen er vask med rikelig med Zalo og tørke av med tørr klut. (Ved større problemer send skriftlig beskjed til styret.)
- dørpumpen på inngangsdøren skal være aktivert, fordi det er en branndør
- kontroll av vannslange og/eller brannslukkingsapparat i leiligheten en gang i året
- våtromsvegger og -gulv, samt fuger fram til sluk, inklusive rengjøring og vedlikehold av sluk. Bruk miljøvennlige produkter i samtlige avløp en gang i året.
- maling/beising av trevirke og vedlikehold på sine altaner (ref. Vedtektene §5). Maling/beis fås hos vaktmester.
- utskifting av skadet vindusglass

Sameier har ifm. oppussing og vedlikeholdsarbeider ansvar for:

- at håndverkere får informasjon om å parkere på P-plass, ikke på gangvei, og at arbeid som medfører konstruksjonsbåren støy, så som pigging og betongboring, opphører kl. 1700. Transport frem til oppgang av materialer og verktøy er tillatt.
- å sørge for løpende bortkjøring av rivningsavfall. Containere skal ikke plasseres på plenen, bruk fortrinnsvis BigBag-løsning.
- å sørge for rengjøring (vasking/feiing) av trapperom og heis, om nødvendig daglig. Det anbefales å legge ut tildekningsbane (malerfilt eller papir) som tapes til gulvet.
- å sende ut nabovarsel i eget hus (dvs. begge oppganger) ved større arbeider som kan medføre støy, særlig konstruksjonsbåren støy.
- å følge pålegg etc. iht. Vedlegg 2. Ovenstående punkter og/eller Vedlegg 2 kan eventuelt inkluderes i kontrakt med entreprenør.

Sameier skal bidra til å holde fellesområder i orden og til å opprettholde et godt bomiljø i sameiet:

- I forbindelse med inn- eller utflytting, eller ellers ved bruk av håndverkere, må sameier sørge for nødvendig rydding og rengjøring.
- Dette gjelder også for eventuelle skader påført sameiets anlegg ved at biler kjører på eller parkerer på plenen, containere ødelegger plenen eller hakk i belegg i gangen.
- Det er røykeforbud i trappeoppganger og garasjer
- Det skal ikke plasseres større møbler som hyller, kommoder og bord i fellesarealene ved heisene. Se avsnitt om Brannsikkerhet i kap. 4.
- Stell av blomsterkasse i oppgangen organiseres og betales av sameierne i oppgangen.
- Dugnader organiseres av styret - etter behov med spesifiserte oppgaver.
- Fartsgrensen i garasjeanlegget er 15 km/t.
- Ved hundehold: husk båndtvang og hundeposer. Hunder skal holdes i bånd i oppgangene, i garasjen og utendørs i Sameiet. Vær oppmerksom hvis hunden skitner til gulv, trapper, matter i oppgangen din.
- Mating av fugler fra fuglebrett kan tiltrekke seg skadedyr. Vi har hatt tilfelle hvor mus har bygget rede og ødelagt kabler i biler. Det er derfor forbud mot mating med frø o.l.
- Høy musikk og annen luftbåren støy opphører kl. 2200.
- Ved grilling ute, vis nødvendig hensyn til naboen. Bruk bare elektrisk grill eller gassgrill, bruk av trekull er ikke tillatt.
- Ved installasjon av markiser; tenk på hva som kan passe inn blant det som allerede er installert av markiser.
- All frukt på trærne i hele Sameiet er til felles avbenyttelse. Plukk mer!

Vedlegg

Følgende vedlegg utgjør en integrert del av Den Grønne:

Vedlegg 1 - Kravspesifikasjon for installasjon av lader for elbil
Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

Sameiet Hamang Gård
Styret

"DEN GRØNNE"

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 1 - Instruks for installasjon av lader for elbil

November 2020

I Sameiet Hamang Gård (SHG) er det installert underfordelinger (1 pr. oppgang) for tilkobling av ladestasjoner for elbiler/ladbare hybridbiler. Denne infrastrukturen er installert av el-entreprenørfirmaet Nesberget AS.

Sameier kan fritt velge el-entreprenør for installasjon av lader på sin p-plass i garasjen. Slik installasjon bestilles og betales av sameier direkte hos valgt el-entreprenør.

Sameier er overordnet ansvarlig for korrekt installasjon og skal pålegge el-entreprenøren følgende instruksjoner:

1. Sameiet skal varsles om at lader skal installeres. (Kan utføres av sameier.)
2. Det skal kun benyttes ladere av type Salto som kommuniserer med lastdelingssystemets CLU
3. Det skal benyttes dobbeltisolert kabel (klasse 2) fra felles underfordeling frem til ladestasjon. Kabelen legges i de forhåndsinstallerte kabelkanalene i garasjetaket og føres i plastrør fra kabelkanaler til ladestasjonen.
4. Det finnes 13 sikringer (1 pr leilighet i en oppgang) på 2/16 A, merket med pos.nr. 2-7, 9 og 11-16 i underfordelingen, som er plassert i avfallsrommet i garasjeanlegget. Ny lader skal kobles til neste ledige posisjon, for å sikre optimal fasefordeling.
5. BUS-kabel skal kobles fra lader til koblingsboks som er plassert i ett av kanalkryssene i taket.
6. Installert lader må programmeres med eget dataverktøy. Den el-entreprenøren som sameier engasjerer, må inneha dette verktøy og nødvendig kompetanse til å utføre programmeringen. Alternativt må han ha tilgang til slikt verktøy og kompetanse, fra f.eks. Defa. Laderen skal programmeres til å trekke max. 15,5 A. CLU blir automatisk oppdatert.
7. Det skal være plassert en kWh-måler (seriemåler) i kapsling ved laderen.
8. Hver lader må ha individuelt jordfeilvern. De fleste ladere av typen Salto har integrert jordfeilvern. Derfor er det ikke installert jordfeilbrytere i underfordelingen, da det som regel ville bety unødvendig dobbeltinstallasjon. Dersom laderen ikke er utstyrt med integrert jordfeilvern, så skal jordfeilvern av rett type plasseres ute ved laderen. (Det skal ikke byttes sikring i underfordelingen.)
9. Grensesnittet til individuelle ladestasjoner er ut-klemmene på de installerte sikringene i underfordelingen. Installasjon av en ladestasjon skal ikke medføre endring eller modifikasjon av fordelingens innhold, utover nevnte kobling mot en 2/16 A sikring.
10. Kursfortegnelse skal oppdateres med p-plassnr. (ikke eiernavn eller leilighetsnummer etc.).
11. Dokumentasjon av montasjen sendes sameier med kopi til styret i sameiet.
12. Laderen skal merkes med navn på sameier, for å sikre at avlest forbruk faktureres korrekt sameier. (Kan utføres av sameier.)
13. Sameiet skal varsles om at lader er idriftsatt. (Kan utføres av sameier.)

Gratulerer med elbil!

HUSORDENSREGLER, VEILEDNING og INFORMASJON for SAMEIET HAMANG GÅRD

Vedlegg 2 - Renovering/oppussing av leilighet

November 2020

1. **Juridisk**
   Alle arbeider må utføres etter Plan- og Bygningsloven med tilhørende sentrale og lokale (kommunale) forskrifter.

   Det er sameier som defineres som tiltakshaver ved renovering a leiligheten, Det er sameier som har det endelige ansvaret for at de som engasjeres, har de nødvendige kvalifikasjoner og eventuelle godkjenninger for det arbeidet som skal gjøres, og for eventuelle søknader som utførende firma må sende inn til kommunen.

2. **Sluk**
   Ved utskifting av sluk skal det etableres skadeforebyggende tiltak og eier av underliggende leilighet skal varsles. Grunnen til dette er at sluket er dypt slik at det er begrenset betongtykkelse mellom bunn av sluk og himling under. Nominell dekketykkelse er 200 mm. Utpigging av sluk må derfor gjøres forsiktig. Det er eier av leilighet som rehabiliteres, som er ansvarlig for en eventuell reparasjon i underliggende leilighet hvis man påfører skade på denne leiligheten.

   Dekket tjener som branncelleskiller. Dersom en brannskiller perforeres (typisk ved at det løsner betong på undersiden), skal reparasjonen byggesaksmeldes til Bærum kommune. Det skal utarbeides en detaljert reparasjonsprosedyre med nøyaktig angivelse av materialer som planlegges brukt.

   Skal sluk flyttes eller etableres andre steder, skal en bygningskyndig (statiker) engasjeres for å beregne og avgi en skriftlig bekreftelse på at dekkeplaten tåler denne svekkelsen. Kopi av bekreftelse skal sendes styret. Tilsvarende vurdering og rapport skal gjøres dersom man ved skifte av sluk i samme posisjon ønsker å kutte armering i dekket.

3. **Dører**
   Ved bytte av dører til bad og vaskerom skal nye dører være forsynt med tilsvarende luftespalter som de opprinnelige, for å sikre tilluft til disse rommene.

4. **Ventilasjon**
   De avtrekksventiler som er på badene (luften må passere mellom badene) og på kjøkken/vaskerom må være der, de kan flyttes men ikke fjernes. Dette på grunn av at det er disse som sørger for luftbytte i leilighetene.

   Hver leilighet har sitt separate ventilasjonssystem. Det originale systemet er et balansert system med varmegjenvinning, av type Systemair/Villavent. Dersom man ønsker å skifte aggregat, så er det sterkt anbefalt å opprettholde et balansert system. Det henger bl.a. sammen med at leiligheten har ildsted, men er ikke utstyrt med ventiler som kan hindre at det oppstår undertrykk i leiligheten. Moderne aggregater har stor varmegjenvinningsgrad. Derfor har eksportluften i slike anlegg svært lav temperatur, slik at det er en viss risiko for kondens på utsiden av eksportkanalen. For å unngå kondens, må eksportkanalen eventuelt isoleres frem til sjakten som fører eksportkanalene til over tak. Det vises her til avsnittet om Ventilasjonssystem i leilighetene

i kap. 4.

5. **Vinduer/terrassedører**
   Skal vinduer/terrassedører byttes i sin helhet, må det påses at nytt vindu er forsynt med luftespalte hvis det gamle har det.

6. **Romløsning**
   Romløsningen i leiligheten bør ikke byttes om på, på grunn av at rom av samme type/anvendelse ligger rett over hverandre. Med dette menes at man har like støysoner og stillesoner over/under hverandre. Flytter man for eksempel et kjøkken hvor det da blir soverom under, vil dette endre støybildet slik at det kan bli en utfordring for underliggende leilighet. Ønsker man å endre romløsningen, skal eier av underliggende leilighet konsulteres, og det skal godkjennes av styret.

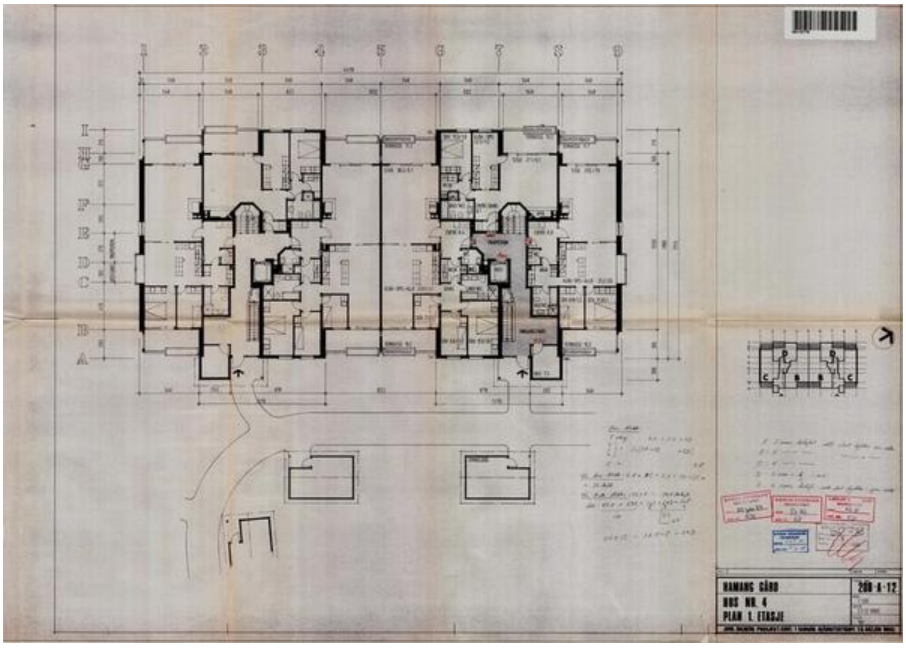
7. **Peis**
   Utskifting av peis er ikke søknadspliktig, men meldepliktig. Melding kan gjøres online til brannvesenet/feiervesenet på abbr.no. Peisen er murt direkte på etasjeskilleren av betong. Det er altså ingen strukturell forbindelse mellom peis og bærekonstruksjon.

8. **Brannvarsler**
   Om man ønsker å demontere brannvarsleren midlertidig ifm. oppussingen, må det sørges for at leiligheten blir isolert i brannvarslingssentralen. Ellers vil det komme en feilmelding og i verste fall utrykning fra brannvesenet. Ta kontakt med Øyvind Halvorsen, HT77, mob. 915 54 081. Sameieren blir ansvarlig for påløpte kostnader.

9. **Porttelefon**
   Dersom porttelefonapparatet skal fjernes midlertidig, må man ved demontering sikre at anlegget ikke kortsluttes, dvs. kablene må sikres mot å berøre hverandre. Ved kortslutning kan porttelefonsystemet, inkludert døråpnerfunksjonen, bli satt ut av drift og må restartes av kvalifisert personell. Sameier blir ansvarlig for påløpte kostnader.

Gjeldene fra 1. januar 2025

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 628,00	3 285,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 560,00	8 200,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 560,00	8 200,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 256,00	6 570,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 628,00	3 285,00
Pantesperre / uådighet		Selger	2 800,00	3 500,00
Pantenotering		Kjøper	2 800,00	3 500,00
Transportgebyr		Kjøper	1 900,00	2 375,00


RAMANG GÅRD
BUS NR. 4
PLAN 1. ETASJE
208-A-12

25100700088KO756008

Byggholt A/S
Bærumsvn. 473

1351 RUD

Entreprenør Eilert Flågan
Byggholt A/S
Bærumsvn. 473
1351 RUD

Jnr.
1278-80 SHa/AH
bilag 44

Dato
17.6.1985

BLOKK M/208 LEILIGHETER PÅ GNR. 81 BNR. 21
BYGGEPLASSADRESSE: HAMANG TERRASSE 39
EIER: BYGGHOLT A/S

Vi viser til brev av 20.5.85 fra Byggholt A/S med søknad om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Ved befaring den 4.6.85 var det følgende å bemerke:

1. Utomhusarealet er ikke ferdig opparbeidet.

2. Baderom må skaffes frisklufttilførsel med spalte over eller under dør, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

3. W.C.-rom må skaffes frisklufttilførsel med spalte over eller under dør, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

4. Forskriftsmessig frisklufttilførsel til vaskerom må anordnes, jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.

5. Bygningsvesenet har fått muntlig bekreftelse på at heisene i Hamang Terrasse 39 og 41 er i orden, men godkjennelseserklæring for heisene må sendes inn til bygningsvesenet.

Veivesenets påtegning av 5.6.85 følger vedlagt.

For Hanang Terrasse 41 gjenstår å etterkomme manglene gitt i punktene 2-5 i vårt brev av 26.4.85.

Midlertidig brukstillatelse for Hamang Terrasse 39 og 41 meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet snarest og senest innen 15.7.85.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen samme frist.

For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f. Steinar Haugen

/

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

Megleropplysninger

Gnr:	**81**	Bnr:	**21**	Fnr:		Snr:	**56**
Adresse:	**Hamang terrasse 39, 1336 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**					
80/1272	Blokk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

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.

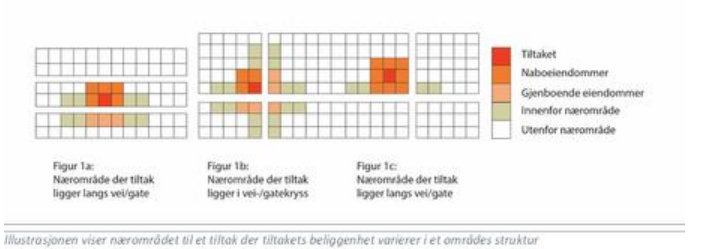
7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

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

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innen området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.

2.2 Universell utforming skal gjennomføres så langt det er mulig for nye anlegg, bygninger og uteområder.

2.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, skal legges til grunn for behandling av veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven og skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. For driftsfasen skal tabell 2 i T-1442 være gjeldende. Anleggsstøyen skal begrenses i hht T1442, kap.4 "Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet". I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, er fritatt fra byggemelding.

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

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG
Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1
For felt BFR1 gjelder følgende:
Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.
Grad av utnytting skal ikke overstige % - BYA= 20%. Biloppstillingsplasser inngår ikke i BYA og kan ikke overbygges.

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

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

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

§5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1
For felt BBL1 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

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

§6 SENTRUMSFORMÅL, FELT SENTR01-SENTR12
Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

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

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

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

§7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1
Offentlig bygg.
Bestemmelser for reg. plan nr. 2001033 Kjørbo Magasinleir skal gjelde, eller planer som erstatter denne. Felt oTY1 tilsvarer felt B i reg.plan nr. 2001033.

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

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

§8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1
Offentlig institusjon.
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§9 KONTOR, FELT K1 – K2
Området K1 tillates ikke bebygget.
Deler av felt K1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

For K2 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

§10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1
Området BOFOK1 tillates ikke bebygget
Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§11 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, FELT FOKOT1- FOKOT3
For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert til bevaring med nåværende plassering, utforming og høyde og ytterligere utbygging tillates ikke.

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

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

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

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

§12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, FELT FOKIN1- FOKIN3.
Arealet mellom byggegrense og regulert veikant kan ikke brukes til søknadspliktige tiltak, herunder parkering.

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

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

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.
Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.
I området tillates ikke virksomhet som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kote for 200 års flom +0,5m er:

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

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

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

§14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1
Området er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§15 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oKTA1-oKTA2
Offentlig kommunalteknisk anlegg.

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

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

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

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

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

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

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

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

§17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4
Felles avkjørsel.
Felt fV1: Del av felles avkjørsel, fellesområde F1 i reg. plan for Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.
Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4
Felt fV3: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/21, 47/19 og 47/4
Felt fV4: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/175

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

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

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

§18 KJØREVEG - OFFENTLIG, FELT oV01- oV17 og oVB01- oVB13
Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

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

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

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

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

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

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

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.
a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

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

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.
oVTR8 er rømningstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.
Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.
Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

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

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

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

f) **Vibrasjoner**
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride vw_{95} = 0,3 – 0,6 mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1
Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

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

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

§21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17
Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

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

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

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

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1
Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.
Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02
Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.
Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og AVG1

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2
Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

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

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

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

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

§25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

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

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1
Felles parkering.
Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

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

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3
Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

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

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12
Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

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

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

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

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

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

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

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4
Offentlig turvei.
Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3
Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3
Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1
Offentlig friområde, anlegg for lek.

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

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2
Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:
Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1- oNAELV4
Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.
Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.
Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)
§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31
HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02
HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1
HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1
HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2
HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1, oGPARK2, oGTUR3
HFF06-12 omfatter felt oGNA06
HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08
HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03
HFF16-22 omfatter felt oGNA04
HFF23 omfatter felt oGNA06
HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3
HFF25-26 omfatter felt oGNA08
HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08
HFF28 omfatter felt SENTR04
HFF29 omfatter felt SENTR03
HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09
HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

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

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1
HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.
Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7
HKM1 omfatter felt LJORD1
HKM2 omfatter felt oGS14
HKM3 omfatter felt FOKOT1
HKM4 omfatter felt FOKOT2
HKM5 omfatter felt FOKOT3
HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2
Feltene omfatter deler av felt FOKIN1
Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplanting tillates.
Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)
§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2
HBN1 omfatter oGNA11
HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§41 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.

- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.

- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.

- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.

- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**
  Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:
  Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

  Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

  Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.
  Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.
  Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.
  Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2012023

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 30.10.2013 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR HAMANG TERRASSE, PLANID 2012023

§ 1 Hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for endring av eksisterende bygg på gnr. 81 bnr. 54 fra kontor til bolig.

§ 1.2 Planen skal legge til rette for bevaring av bygninger og kulturmiljø på tidligere Hamang gård, gnr.81 bnr. 20 sett i sammenheng med parken på gnr. 81 bnr. 54.

§ 2 Rekkefølge- og fellesbestemmelser

§ 2.1 Ombygging fra kontor til bolig i felt blokkbebyggelse kan ikke igangsettes før tunnellarbeidet på ny E16 Wøyen/ Kjørbo er igangsatt.

§ 2.2 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.

§ 2.3 Markeringsflagg, skilt eller lignende tillates ikke over hovedgesims eller utenfor bygningers hovedvolum.

§ 2.4 Det skal benyttes jordvarme, fjernvarme eller tilsvarende energieffektiv oppvarming.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

§ 3 Blokkbebyggelse

Parkområdet på østre del av feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, jf. § 5.

§ 3.1 Minste uteoppholdsareal pr. boenhet, MUA, er 55 m². Alt parkareal er felles for boligblokken. Til boenheter på bakkenivå tillates areal på inntil 20 m² per boenhet avsatt til privat bruk.

§ 3.2 Det skal opparbeides universelt tilrettelagt uteoppholdsareal med direkte tilknytning til boligblokkens inngangsplan.

§ 3.3 Støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442, tabell 2.

§ 3.4 Det skal avsettes minimum 1,5 p-plasser per boenhet. Hver boenhet skal ha én egen parkeringsplass, resten av parkeringsplassene skal være fellesareal for boligene. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

§ 3.5 Sykkelparkering skal anlegges med minimum 15 plasser i nærheten av hovedinngang.

§ 3.6 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser utforming og høyder på utearealer, herunder felles universelt utformet uteoppholdsareal, biloppstillingsplasser, HC-parkering og sykkelparkering.

§ 4 Kontor

Hele feltet er regulert med hensynssone bevaring av kulturmiljø, jf. § 5.

§ 4.1 Feltet er fullt utbygget.

§ 4.2 Bebyggelsen skal bevares.

§ 4.3 Ved istandsetting av bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer beholdes eller tilbakeføres.

§ 4.4 Det avsettes 1 p-plass pr. 40 m² BRA. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

§ 5 Hensynssone bevaring kulturmiljø H_570 (pbl § 11-8 c)

§ 5.1 Det er ikke tillatt med inngrep som endrer områdets parkpreg.

§ 5.2 Verneverdige trær markert på plankartet skal bevares.

§ 5.3 Det tillates opparbeidet enkelt utførte stier.

§ 5.4 Området skal sikres med gjerde i anleggsperioden.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979022

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 10.10.1984 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAMANG

FELLES

§ 1
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
I byggeområdene bør nåværende vegetasjon søkes bevart. Det må ikke plantes busker eller trær som virker sjenerende for trafikken, jfr. Veglovens frisiktsbestemmelser.

§ 3
Før innflyttingstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 4
Før byggetillatelse gis, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende område, godkjent av bygningsrådet. Som eget bilag til bebyggelsesplanen må det innleveres plan i målestokk 1:200 som viser terrengforming og disponering av arealer til lek. Til et nærmere angitt tidspunkt innsendes fullstendig plan for de ubebygde deler av tomten, kfr. vedtekten til bygningslovens § 69.3.

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 5
Område B1 bebygges med blokker i inntil 5 etasjer. E-68 skal gå i tunnel under boligområdet i trasé som fastlagt i reguleringsplanen. Det ene tunnelløpet tillates nyttet til lager i 1. etappe av veiutbyggingen. Bygningsrådet skal godkjenne arten av virksomheten.

§ 6
Område B4 bebygges med blokker i inntil 6 etasjer. Brynsveiens forlengelse skal legges gjennom området etter den fastlagte trasé, og skal overdekkes i en lengde som vist på planen. Deler av blokkbebyggelsen kan plasseres på overdekningen etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 7
Felles lekeområde ved elven må sikres betryggende.

§ 8
Områdene B2 og B3 bebygges med terrassert bebyggelse.

§ 9
Områdene B5 - B11 bebygges villamessig.

§ 10
Garasjer og parkeringsplasser for boligområdene skal utføres som fellesanlegg med unntak for de områder som reguleres til villamessig bebyggelse (B5 - B12). For områdene B1, B2, B3 og B4 skal garasjene (1 plass pr leilighet) legges under boligene. Gjesteparkering kan tillates lagt i eget parkeringshus eller som markparkering. Materialer, form og farge på garasjer og parkeringshus skal tilpasses boligbebyggelsen.

OMRÅDE FOR KONTOR

§ 11
For kontorområdene skal parkeringsplasser utføres som fellesanlegg med minimum 1 bilplass pr 40 gulvkvm. kontor. For alle områdene unntatt K5 og K6 skal parkeringsanlegget legges under kontorbebyggelsen.

§ 12

FRIOMRÅDER

§13
Offentlig friområde tillates ikke bebygd. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid oppføres innretninger og konstruksjoner som er nødvendig for områdets bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 14
Lokale gang/sykkelveier med forbindelse til det overordnede veinett skal opparbeides sammen med boligutbyggingen.
Hoved-gang/sykkelvei og andre gangveiforbindelser med direkte tilknytning til hovedveinettet skal opparbeides sammen med veiutbyggingen. Gang/sykkelveiene skal være brøytbare.

§ 15
Gangstiers trasé skal tilpasses terreng og vegetasjon i størst mulig grad ved opparbeidelsen.

§ 16
Støyskjermingstiltak som er angitt på reguleringsplanen skal utføres som en del av veianlegget samtidig med at veien bygges.

oooOOOooo

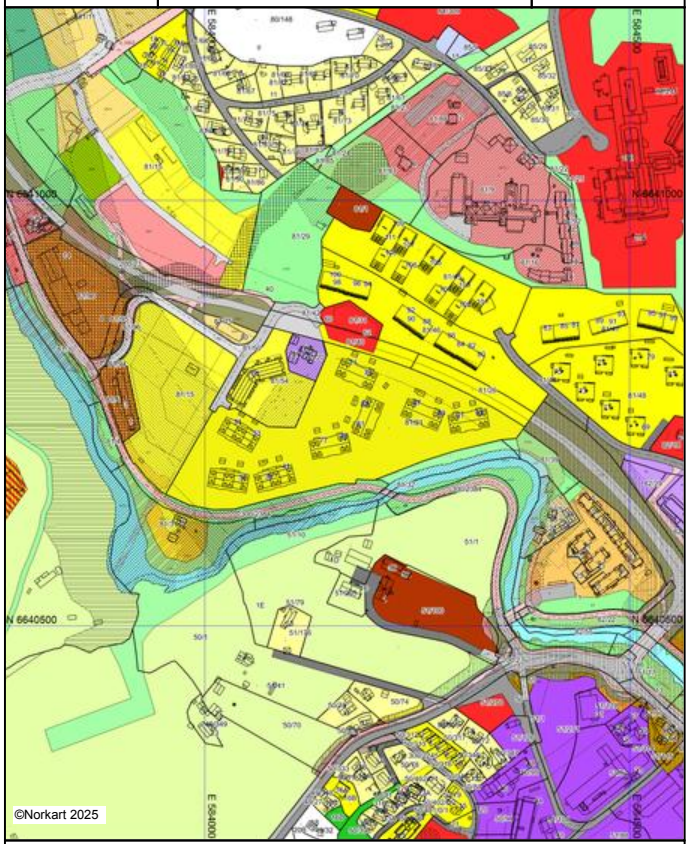
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 81/21/0/56
Adresse: Hamang terrasse 39
Dato: 04.07.2025
Målestokk: 1:5000

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
- Seksjon
- 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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for kontor
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig institusjon (sykehus,aldershjem

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Parkbelte i industristrøk
- Naturvernområde (på land)
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § ,
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles areal for garasjer
- Annet felles areal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Offentlig
- Kontor/Industri
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Tjenesteyting
- Barnehage
- Institusjon
- Kontor
- Idrett
- Energianlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Forretning/kontor/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - tekniske anlegg
- Annen banegrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park
- Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Jordbruk

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørend

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Faresone - Annen fare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndlegging etter andre lover
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse	Hamang terrasse 39, 1336 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
2513779	27342	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	675
2513860	39058	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1367
2513861	41887	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1212
2513778	39443	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	979
2513783	50233	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1681
2513780	34221	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	988
2513857	33668	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1005
2513781	36054	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1081
2513782	48466	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1209
2513777	37309	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1043
2764699	41454	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1378
2764697	36415	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	853
2764698	42514	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3744
2764700	36177	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1200
2764701	33586	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	765
2764687	40084	08.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	896

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: 04.07.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse	Hamang terrasse 39, 1336 SANDVIKA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

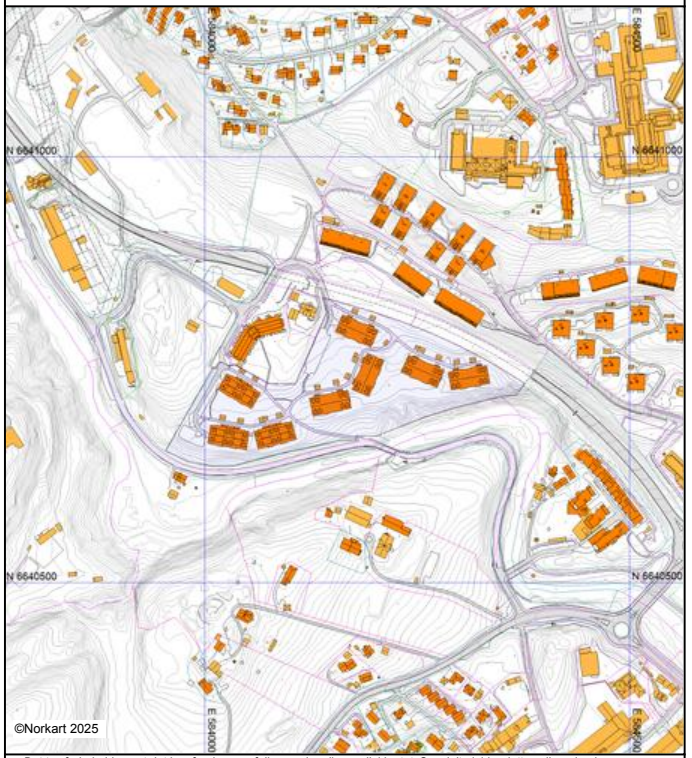
Eiendom: 81/21/0/56
Adresse: Hamang terrasse 39
Dato: 04.07.2025
Målestokk: 1:5000

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.



©Norkart 2025

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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse	Hamang terrasse 39, 1336 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	617 464,46 kr
Feiing	51 510,00 kr
Renovasjon	812 128,80 kr
Vann	499 905,60 kr
Sum	**1 981 008,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	3328 stk	4845.44	1/16	0 %	1 007 851,02 kr
Forskudd vann 2025	15%	20584 m3	27.84	1/1	0 %	573 089,41 kr
Forskudd avløp 2025	15%	20584 m3	32.44	1/1	0 %	667 775,81 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	202 stk	129.00	1/1	0 %	26 058,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	202 stk	263.00	1/1	0 %	53 126,00 kr
					Sum	**2 327 900,24 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 81/21		
Utskriftsdato	04.07.2025	**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

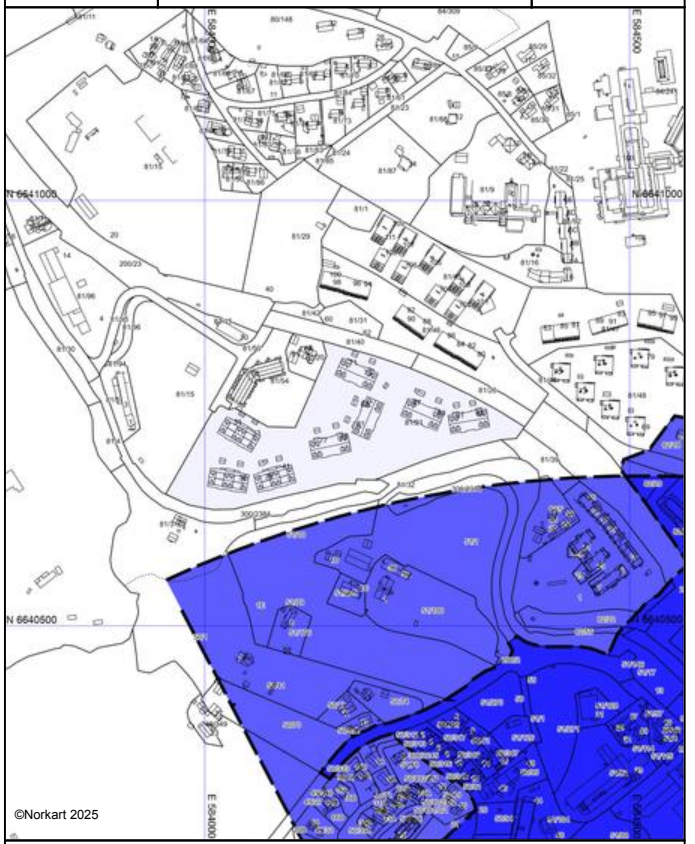
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 81/21/0/56
Adresse: Hamang terrasse 39
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:5000

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 (Reguleringss- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 04.07.2025

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.**	81	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	56
Adresse	Hamang terrasse 39, 1336 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 bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 175 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 4 803 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 2 371 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landbruk **KPHensynsonenavn** H510

	Delareal 14 m^2 **Arealbruk** Næringsvirksomhet,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012023 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012023)
Navn	HAMANG TERRASSE 55
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/11528/2012023.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **RPHensynsonenavn** H_570 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 14 m^2 **Formål** Kontor
Id	1979022 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979022)
Navn	HAMANG
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8885/1979022.pdf
Delarealer	**Delareal** 40 175 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 627 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR3
	Delareal 834 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR4

Delareal 972 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR2

Delareal 1 662 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR1

Delareal 2 971 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn oVT1

Delareal 4 441 m^2
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn oVTR5

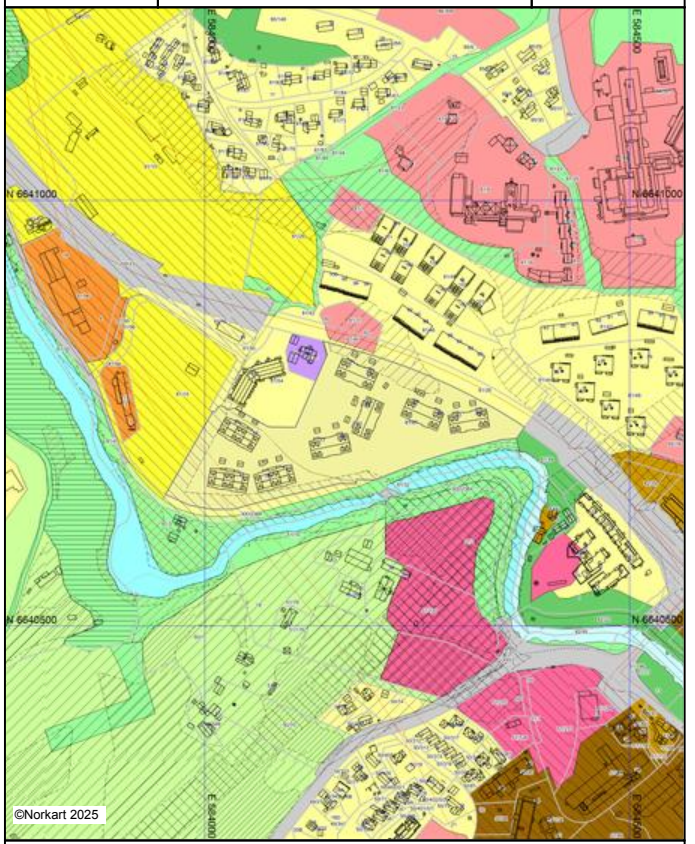
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/21/0/56
Adresse: Hamang terrasse 39
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:5000

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
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - nåværende
- Park - nåværende
- Park - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg tunnel - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende
- Kollektivtrase tunnel - nåværende

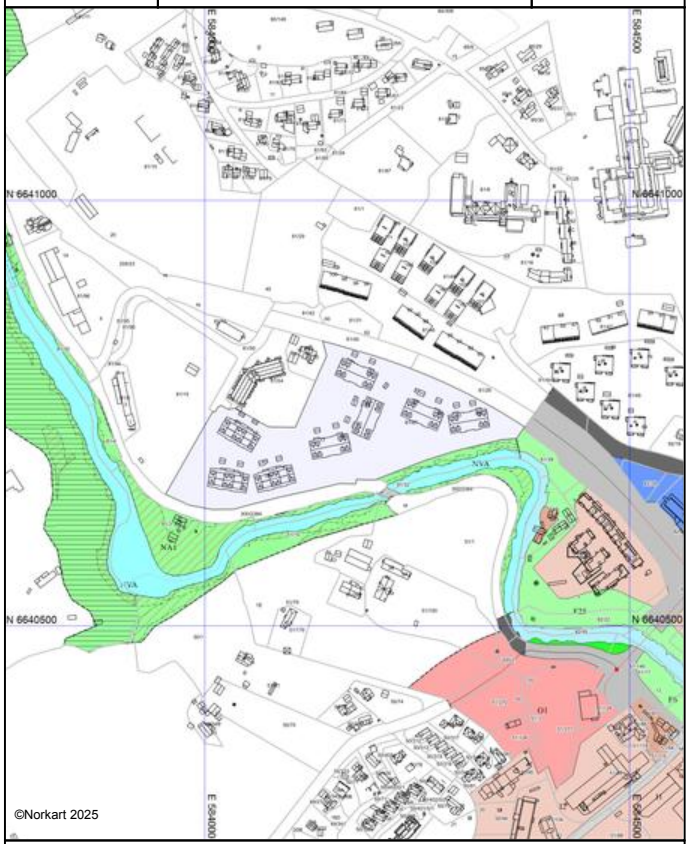
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 81/21/0/56
Adresse: Hamang terrasse 39
Utskriftsdato: 04.07.2025
Målestokk: 1:5000

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
- Kontor - nåværende
- Offentlige bygninger - framtidig
- Park/turveg - nåværende
- Park/turveg - framtidig
- Annet byggeområde - nåværende
- Annet byggeområde - framtidig

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk e
- Vannareal for allment friluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
- Vegareal - nåværende
- Vegareal - framtidig
- Fotgjengerstrøk - framtidig
- Jernbaneareal - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - nåværende

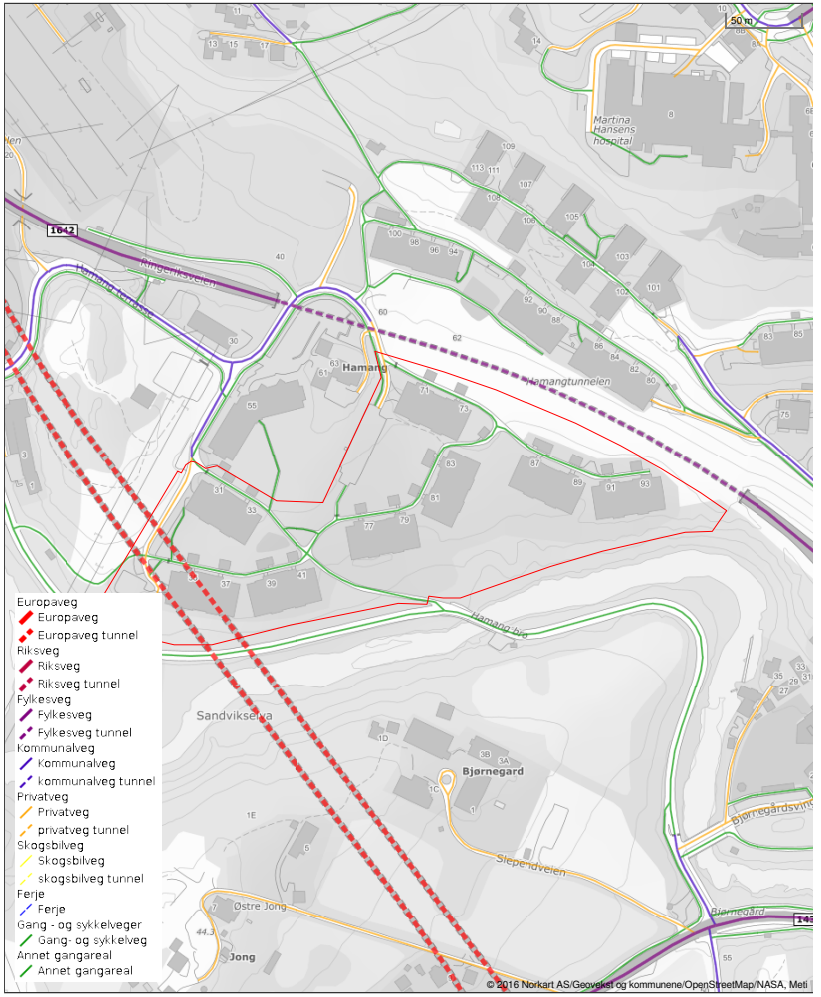
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Vegkryss - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 04.07.2025

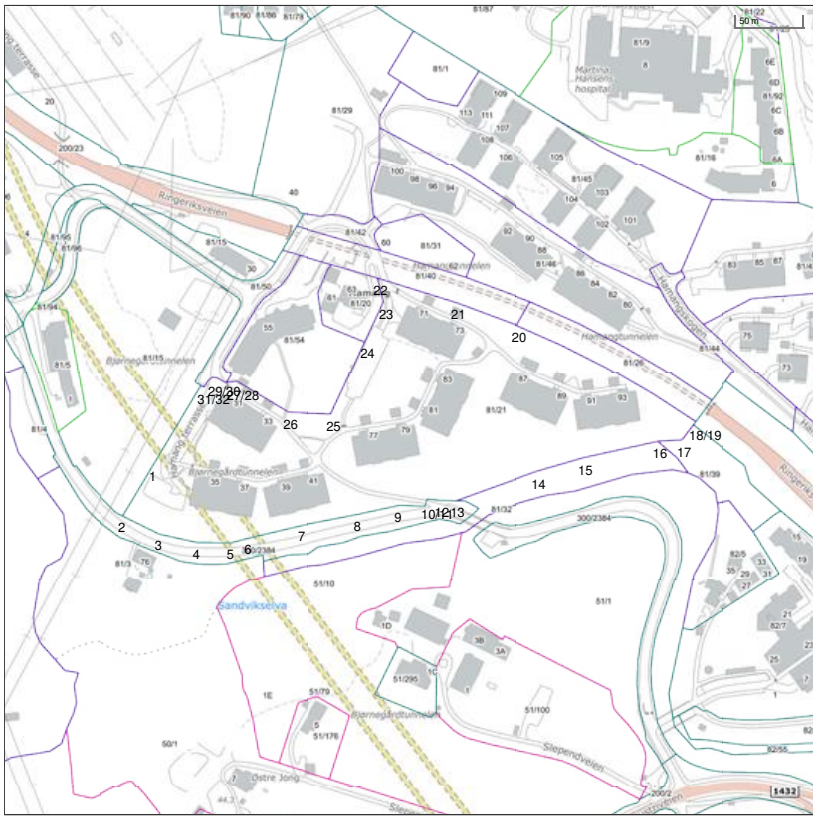
Vegstatuskart for eiendom 3201 - 81/21//



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: 04.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3201 - 81/21//56



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	40 190,00 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6640732,1	**Øst**	584216,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6640692,92	583976,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	68,03	
2	6640654,53	583954,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,19	
3	6640641,79	583981,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,31	
4	6640636,36	584009,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,39	
5	6640636,82	584034,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,46	
6	6640640,57	584048,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,65	
7	6640650,89	584087,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,97	
8	6640659,79	584128,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,70	
9	6640667,1	584158,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,23	
10	6640666,73	584177,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,95	
11	6640672,19	584178,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,53	
12	6640671,39	584188,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,87	
13	6640671,35	584200,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,70	
14	6640694,25	584259,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	63,44	
15	6640705,16	584294,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,38	
16	6640718,49	584348,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	56,30	
17	6640720,05	584366,71	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,99	
18	6640731,22	584374,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,77	
19	6640733,65	584376,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
20	6640802,34	584242,51	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	150,90	691,14
21	6640817,89	584197,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	47,67	801,20
22	6640834,69	584138,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,92	1 600,55
23	6640817,23	584143,52	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,06	
24	6640787,57	584130,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,38	
25	6640733,01	584106,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,56	
26	6640733,83	584074,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,13	500,21
27	6640755,81	584036,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,36	
28	6640754,17	584028,18	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00	
29	6640757,76	584021,88	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,25	
30	6640755,89	584015,06	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,85	4,84

31	6640750,67	584012,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,00	
32	6640752,03	584009,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,76	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.03.1982	Arealmerknader	
Oppdatert dato	25.05.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/10000	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/21, 81/21/0/1, 81/21/0/2, 81/21/0/3, 81/21/0/4, 81/21/0/5, 81/21/0/6, 81/21/0/7, 81/21/0/8, 81/21/0/9, 81/21/0/10, 81/21/0/11, 81/21/0/12, 81/21/0/13, 81/21/0/14, 81/21/0/15, 81/21/0/16, 81/21/0/17, 81/21/0/18, 81/21/0/19, 81/21/0/20, 81/21/0/21, 81/21/0/22, 81/21/0/23, 81/21/0/24, 81/21/0/25, 81/21/0/26, 81/21/0/27, 81/21/0/28, 81/21/0/29, 81/21/0/30, 81/21/0/31, 81/21/0/32, 81/21/0/33, 81/21/0/34, 81/21/0/35, 81/21/0/36, 81/21/0/37, 81/21/0/38, 81/21/0/39, 81/21/0/40, 81/21/0/41, 81/21/0/42, 81/21/0/43, 81/21/0/44, 81/21/0/45, 81/21/0/46, 81/21/0/47, 81/21/0/48, 81/21/0/49, 81/21/0/50, 81/21/0/51, 81/21/0/52, 81/21/0/53, 81/21/0/54, 81/21/0/55, 81/21/0/56, 81/21/0/57, 81/21/0/58, 81/21/0/59, 81/21/0/60, 81/21/0/61, 81/21/0/62, 81/21/0/63, 81/21/0/64, 81/21/0/65, 81/21/0/66, 81/21/0/67, 81/21/0/68, 81/21/0/69, 81/21/0/70, 81/21/0/71, 81/21/0/72, 81/21/0/73, 81/21/0/74, 81/21/0/75, 81/21/0/76, 81/21/0/77, 81/21/0/78, 81/21/0/79, 81/21/0/80, 81/21/0/81, 81/21/0/82, 81/21/0/83, 81/21/0/84, 81/21/0/85, 81/21/0/86, 81/21/0/87, 81/21/0/88, 81/21/0/89, 81/21/0/90, 81/21/0/91, 81/21/0/92, 81/21/0/93, 81/21/0/94, 81/21/0/95, 81/21/0/96, 81/21/0/97, 81/21/0/98, 81/21/0/99, 81/21/0/100, 81/21/0/101, 81/21/0/102, 81/21/0/103, 81/21/0/104, 81/21/0/105, 81/21/0/106, 81/21/0/107, 81/21/0/108, 81/21/0/109, 81/21/0/110, 81/21/0/111, 81/21/0/112, 81/21/0/113, 81/21/0/114, 81/21/0/115, 81/21/0/116, 81/21/0/117, 81/21/0/118, 81/21/0/119, 81/21/0/120, 81/21/0/121, 81/21/0/122, 81/21/0/123, 81/21/0/124, 81/21/0/125, 81/21/0/126, 81/21/0/127, 81/21/0/128, 81/21/0/129, 81/21/0/130, 81/21/0/131, 81/21/0/132, 81/21/0/133, 81/21/0/134, 81/21/0/135, 81/21/0/136, 81/21/0/137, 81/21/0/138, 81/21/0/139, 81/21/0/140, 81/21/0/141, 81/21/0/142, 81/21/0/143, 81/21/0/144, 81/21/0/145, 81/21/0/146, 81/21/0/147, 81/21/0/148, 81/21/0/149, 81/21/0/150, 81/21/0/151, 81/21/0/152, 81/21/0/153, 81/21/0/154, 81/21/0/155, 81/21/0/156, 81/21/0/157, 81/21/0/158, 81/21/0/159, 81/21/0/160, 81/21/0/161, 81/21/0/162, 81/21/0/163, 81/21/0/164, 81/21/0/165, 81/21/0/166, 81/21/0/167, 81/21/0/168, 81/21/0/169, 81/21/0/170, 81/21/0/171, 81/21/0/172, 81/21/0/173, 81/21/0/174, 81/21/0/175, 81/21/0/176, 81/21/0/177, 81/21/0/178, 81/21/0/179, 81/21/0/180, 81/21/0/181, 81/21/0/182, 81/21/0/183, 81/21/0/184, 81/21/0/185, 81/21/0/186, 81/21/0/187, 81/21/0/188, 81/21/0/189, 81/21/0/190, 81/21/0/191, 81/21/0/192, 81/21/0/193, 81/21/0/194, 81/21/0/195, 81/21/0/196, 81/21/0/197, 81/21/0/198, 81/21/0/199, 81/21/0/200, 81/21/0/201, 81/21/0/202, 81/21/0/203, 81/21/0/204, 81/21/0/205, 81/21/0/206, 81/21/0/207, 81/21/0/208

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-81/21/0/56

Norkart
Utskriftsdato: 04.07.2025 12:05

Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020	Tinglyst 01.01.2020	81/21, 81/21/0/1, 81/21/0/2, 81/21/0/3, 81/21/0/4, 81/21/0/5, 81/21/0/6, 81/21/0/7, 81/21/0/8, 81/21/0/9, 81/21/0/10, 81/21/0/11, 81/21/0/12, 81/21/0/13, 81/21/0/14, 81/21/0/15, 81/21/0/16, 81/21/0/17, 81/21/0/18, 81/21/0/19, 81/21/0/20, 81/21/0/21, 81/21/0/22, 81/21/0/23, 81/21/0/24, 81/21/0/25, 81/21/0/26, 81/21/0/27, 81/21/0/28, 81/21/0/29, 81/21/0/30, 81/21/0/31, 81/21/0/32, 81/21/0/33, 81/21/0/34, 81/21/0/35, 81/21/0/36, 81/21/0/37, 81/21/0/38, 81/21/0/39, 81/21/0/40, 81/21/0/41, 81/21/0/42, 81/21/0/43, 81/21/0/44, 81/21/0/45, 81/21/0/46, 81/21/0/47, 81/21/0/48, 81/21/0/49, 81/21/0/50, 81/21/0/51, 81/21/0/52, 81/21/0/53, 81/21/0/54, 81/21/0/55, 81/21/0/56, 81/21/0/57, 81/21/0/58, 81/21/0/59, 81/21/0/60, 81/21/0/61, 81/21/0/62, 81/21/0/63, 81/21/0/64, 81/21/0/65, 81/21/0/66, 81/21/0/67, 81/21/0/68, 81/21/0/69, 81/21/0/70, 81/21/0/71, 81/21/0/72, 81/21/0/73, 81/21/0/74, 81/21/0/75, 81/21/0/76, 81/21/0/77, 81/21/0/78, 81/21/0/79, 81/21/0/80, 81/21/0/81, 81/21/0/82, 81/21/0/83, 81/21/0/84, 81/21/0/85, 81/21/0/86, 81/21/0/87, 81/21/0/88, 81/21/0/89, 81/21/0/90, 81/21/0/91, 81/21/0/92, 81/21/0/93, 81/21/0/94, 81/21/0/95, 81/21/0/96, 81/21/0/97, 81/21/0/98, 81/21/0/99, 81/21/0/100, 81/21/0/101, 81/21/0/102, 81/21/0/103, 81/21/0/104, 81/21/0/105, 81/21/0/106, 81/21/0/107, 81/21/0/108, 81/21/0/109, 81/21/0/110, 81/21/0/111, 81/21/0/112, 81/21/0/113, 81/21/0/114, 81/21/0/115, 81/21/0/116, 81/21/0/117, 81/21/0/118, 81/21/0/119, 81/21/0/120, 81/21/0/121, 81/21/0/122, 81/21/0/123, 81/21/0/124, 81/21/0/125, 81/21/0/126, 81/21/0/127, 81/21/0/128, 81/21/0/129, 81/21/0/130, 81/21/0/131, 81/21/0/132, 81/21/0/133, 81/21/0/134, 81/21/0/135, 81/21/0/136, 81/21/0/137, 81/21/0/138, 81/21/0/139, 81/21/0/140, 81/21/0/141, 81/21/0/142, 81/21/0/143, 81/21/0/144, 81/21/0/145, 81/21/0/146, 81/21/0/147, 81/21/0/148, 81/21/0/149, 81/21/0/150, 81/21/0/151, 81/21/0/152, 81/21/0/153, 81/21/0/154, 81/21/0/155, 81/21/0/156, 81/21/0/157, 81/21/0/158, 81/21/0/159, 81/21/0/160, 81/21/0/161, 81/21/0/162, 81/21/0/163, 81/21/0/164, 81/21/0/165, 81/21/0/166, 81/21/0/167, 81/21/0/168, 81/21/0/169, 81/21/0/170, 81/21/0/171, 81/21/0/172, 81/21/0/173, 81/21/0/174, 81/21/0/175, 81/21/0/176, 81/21/0/177, 81/21/0/178, 81/21/0/179, 81/21/0/180, 81/21/0/181, 81/21/0/182, 81/21/0/183, 81/21/0/184, 81/21/0/185, 81/21/0/186, 81/21/0/187, 81/21/0/188, 81/21/0/189, 81/21/0/190, 81/21/0/191, 81/21/0/192, 81/21/0/193, 81/21/0/194, 81/21/0/195, 81/21/0/196, 81/21/0/197, 81/21/0/198, 81/21/0/199, 81/21/0/200, 81/21/0/201, 81/21/0/202, 81/21/0/203, 81/21/0/204, 81/21/0/205, 81/21/0/206, 81/21/0/207, 81/21/0/208

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRAATEN AASHILD F230435*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hamang terrasse 39 1336 1336 SANDVIKA	Bosatt (B)
BRAATEN DAG HENNING F290737*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamang terrasse 39	H0102	81/21/0/56	130	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hamang terrasse 39 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1336 SANDVIKA	Kirkesogn	01060501 Helgerud

Grunnkrets	1415 Sandvika-Valler 15	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117685187		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	12.06.1985

1: Bygning 117685187: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 12.06.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4567
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4567
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	26

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	07.08.1984	07.08.1984
Tatt i bruk	12.06.1985	12.06.1985

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamang terrasse 39	H0102	81/21/0/56	130	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	563	0	563	0	0	0
H04	6	760	0	760	0	0	0
H03	6	760	0	760	0	0	0
H02	6	760	0	760	0	0	0
H01	4	821	0	821	0	0	0
K01	0	903	0	903	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/21

Bruksnavn		Beregnet areal	40190
Etablert dato	12.04.1977	Historisk oppgitt areal	40216
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	1.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-81/21/0/56
Norkart
Utskriftsdato: 04.07.2025 12:05

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640732.1	584216.86	0	Ja	40190	

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/rekkehus: **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: 56-0259/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hamang terrasse 39 1336 SANDVIKA

Betegnelse: Gnr 81, bnr 21, snr 56 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