

Vøyenengtunet 12



Velkommen til

Vøyenengtunet 12



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Vøyenenga

Lys og moderne 3(4)-roms endeleilighet. Stor solrik terrasse mot felleshage. Heis og garasje. Attraktivt på Wøyen Torg!

Prisantydning	5 250 000,-
Fellesgjeld	15 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 266 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 358,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006

Megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no

Megler 2	Martin Sedenius Føllesdal
Telefon	971 06 664
E-post	m.follesdal@nordvikbolig.no

Kort fortalt

- Velkommen til Vøyenengtunet 12!
- En lys og moderne 3-roms på populære Wøyen Torg. Leiligheten har en ettertraktet intern beliggenhet ut mot et pent opparbeidet tun som er godt skjermet fra vei, trafikk og støy. Selve boligplatået ligger godt hevet over gateplan, noe som igjen gir roligere og mer private omgivelser. Det er heis ned til garasje med lader og Vøyenenga Senter - midt i blinken for en enklere hverdag.

- Solrik markterrasse på hele 23 kvm
- Stor stue med åpen kjøkkenløsning
- Pent flislagt bad med gulvvarme
- Enkel mulighet for et tredje soverom
- Innvendig bod og kjellerbod på 5 kvm
- Ingen forkjøpsrett
- Umiddelbar nærhet til buss, dagligvare og diverse servicetilbud
- Enkel adkomst til Vestmarka med flotte turmuligheter
- Kun 5 minutter til Sandvika

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Vøyenengtunet 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0199/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA
Gnr 78, bnr 381, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune
Andelsnr 5 i Wøyen Torg Borettslag, org.nr. 988437611

Selger
Janne Helen Tetli

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)
15 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 265 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 266 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 275 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

2. etasje 70 kvm primærareal: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
2. etasje 4 kvm sekundærareal: Bod.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Entré:
Entré med porttelefon.

Stue:
Lys og romslig stue med god plass til sofagruppe, spisebord m.m. Utgang fra stue til herlig markterrasse på ca. 23 kvm.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt kum og ett-greps blandebatteri. Fliser over benk. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator.
Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk på 120 L fra 2019.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil, klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

To soverom:
Leiligheten byr på 2 soverom av god størrelse. Plass til seng, garderobe og nattbord. Leiligheten kan enkelt gjøres om dersom man ønsker et tredje soverom.

Diverse:
Sikringsskap med automatsikringer, skap plassert i entréen.

Overflater:
Gulv: Innvendige overflater på gulv er av parkett og laminat. Fliser på bad.
Vegger: Innvendige overflater på vegg er av malte flater. Fliser på bad.
Himling: Malte flater på innvendig himling. Innvendig takhøyde i stue på opptil 2,46 m.

Standard

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

Parkering

Det medfølger bruksrett til en garasjeplass med hver leilighet ved salg.
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.
For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettshaverne vise fleksibilitet ved

henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokkering dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler.

Gjesteparkering:
Gjesteparkeringsplassene er primært for gjestene i Wøyen Torg Borettslag.

Ledepunkt for el-bil og ladbare hybrider:
Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018.

En andelseier kan med samtykke fra styret KUN installere DEFA ladere, da ladere må være kompatibel med dette lade og avlesnings system. Kostnader for etablering og vedlikehold dekkes av den enkelt andelseier.
Løpende driftskostnader på DEFA (bredbånd pr mnd. og nettleie) belastes hver bruker med sin andel (1/72). Strøm deles av de som lader, fordelt etter hvor mye de lader for (i kWh).

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Jeg ser det er lagt flis på flis når jeg kjøpte. Gulvet er malt i 2025.

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?
- Noen felles tak på bygget er byttet.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, det har vært rensing og kontroll av ventilasjon i alle leilighetene.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Det er blitt byttet varmtvannsbereder og gulv i 2019 da det var en vannlekkasje fra bereder. Dette leste jeg i salgsoppgaven da jeg kjøpte.

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.
- Jeg har sett 2-4 skjegg- eller sølvkre på vinterstid.

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?
- Salgsoppgave og takst/tilstands rapport da jeg kjøpte.

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?
- Ja, forslag om å bygge nytt der Kiwi er idag, med butikker og leiligheter.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Borettslaget har klaget på bruksendring fra næring til treningssenter som er åpnet i næringsdelen. Treningssenteret har lagt stor jobb i lydisolering, så vi hører

ingen støy i min leilighet fra treningssenteret.

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Martin Hoem datert 30.04.2025:

Utvendige bygningsdeler
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med malt trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 2:

Innvendige dører
- Avvik i lukkemekanisme og svelling baderomsdøren.

Gulv
- Høy slitasje/skade på det ene soverommet.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
- Alder og slitasje.

Sanitær - bad
- Alder og slitasje.

Fast inventar - bad
- Svelling i innredningen.

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3:

Terrasse/balkong
- Råte i rekkverk.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre medfølger ikke:
- Lamper ved sofa.
- Lampe ved spisebord.
- Lamper gang 3 stk.
- Skap ved spisebord og gang.
- Tv-benk (kan kjøpes).
- Skap og knaggrekke i yttergang.
- Alle speil.

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.

Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.

Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andelseieren har ikke anledning til å leie ut boligens garasjeplass til noen som ikke bor i borettslaget.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7934 kWh for 2024.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv/bredbånd (grunnpakke), garasje, kapitalkostnader på lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Herav:
Garasje 90,-
Felleskostnader 4629,-
Kabel-tv 639,-

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter.

Kommunale avgifter

Dette inngår i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Kostnader utover fellesutgifter vil være strøm, innboforsikring med mer.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 190 955,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 763 819,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 72 andelsleiligheter. Wøyen Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437611, og ligger i Bærum kommune med gnr/bnr 78/381.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i årsberetning, vedtekter og husordensregler som følger som vedlegg. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 15 000,- pr. 01.04.2025

Lånenr: *HANBA1-94907034466
Type: Annuitet
Restsaldo: 30.738.128,-
Restløpetid: 30 år og 8 md
Terminer per år:
Rente: Flyt, 5,40%

Andelen har innfridd sin andel av dette lånet via IN-ordningen. Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Lånenr: *HANBA2-94907065728
Type: Annuitet

Restsaldo: 990.848,-
Restsaldo for andelen: 14 683,-
Restløpetid: 2 år og 5 md
Terminer per år:
Rente: Flyt, 5,40%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Utdrag fra kommentarer til årsregnskapet for 2023:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger på lån gjennom IN-ordningen og høyere kapitalkostnader grunnet renteoppgang. Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til Welhaven Rør, Heisarbeid og Takspesialisten.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

Utdrag fra kommentarer til budsjett for 2024:

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800.000 til større vedlikehold som omfatter etterisolering, heiser og andre arbeider.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med 20%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wøyen Torg Borettslag.

Lån
Wøyen Torg Borettslag har to lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det blir gjennomført jevnlige dugnader.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 782090

Tomt

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Vøyenengtunet 12 har en svært attraktiv beliggenhet sentralt på Vøyenenga med umiddelbar nærhet til Vøyenenga senter, bussforbindelser, skoler og barnehager.

Aktivitet og fritid:
Leiligheten har nærhet til flotte turområder. bl.a. Sandvikselva like ved leiligheten,

med fine stier og turmuligheter. Kort vei til Vestmarka med flotte og populære turstier, samt skiløyper til Vestmarksetra og betjente hytter. I sommerhalvåret er det fine sykkelstier, bade- og fiskemuligheter ved Stovivannet, mens du om vinteren har kort vei til Kirkerudbakken alpinsenter med både helge- og kveldsåpne bakker. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. På Vøyenenga skole er det i tillegg fotballbane, basketbane, sandvolleyballbane og bordtennis.

Servicetilbud:
Umiddelbar nærhet til Vøyenenga senter som bl.a. kan tilby Meny, Kiwi butikk, Rema 1000 med post i butikk, apotek, renseri, blomsterbutikk, legekontor, treningssenter, restauranten Sushi og Kafe m.m. Kun en kort kjøretur unna ligger Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge! Sandvika er et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud. Kort vei også til Kolsås, Rykkinn eller Bærums Verk for enda flere tilbud- og forretninger.

Offentlig kommunikasjon:
Kun få minutters gange fra leiligheten er det to holdeplasser for buss i Skuiveien. Til Sandvika tar det ca. 12 minutter med buss. Her finner du ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon med et bredt tilbud av busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog. Kort vei også til Kolsås, der T-banen går hvert 15.min.

Skoler og barnehager:
Leiligheten sokner til Emma Hjorth barneskole (1-7. trinn), og Vøyenenga ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste Videregående skole er Dønski VGS, Rud VGS og Rosenvilde VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. Vøyen FUS barnehage som ligger kun ca. 100m fra boligen, samt Ståvi barnehage avd. Borkenhagen, Kirkerudbakken barnehage og Hornienga barnehage. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.2011.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101

(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenumme
r=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 283 m
KPHensynsonenavnH910
KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal 7 349 m
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende
Delareal 490 m
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 7 349 m
BestemmelseOmrådenavn#19
KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenum
mer=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 1 529 m
RPHensynsonenavnHFF2
Faresone Flomfare
Delareal 465 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Delareal 1 064 m
Formål Bolig/forretning/kontor
Feltnavn BOFOK1
Delareal 1 064 m
Bestemmelsesområdemidlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Delareal 26 m
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn oGS01

Id 2001025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenum
mer=3201&planidentifikasjon=2001025)
Navn VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.06.2003
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf
Delarealer Delareal 20 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn BL4
Delareal 6 265 m
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn BL1

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/78/381/2:
20.09.2005 - Dokumentnr: 130844 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 643 235
Gjelder fra dato: 11/09-1997
Tomteverdi: NOK 800 000
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:381 F
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2023 - Dokumentnr: 789605 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:396
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 130844 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
Årlig festeavgift: NOK 643 235
Gjelder fra dato: 11/09-1997
Tomteverdi: NOK 800 000
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2006 - Dokumentnr: 606867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5021/9449

26.06.2019 - Dokumentnr: 735510 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:409 Snr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2019 - Dokumentnr: 926466 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:78 Bnr:407
Uteglemt registrert i eiendomsnivå
Rettet etter tingl. §18
27.06.2022. Arkivref: 22/25564-2

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Wøyen Torg Borettslag eier en samleseksjon bolig i Wøyen Torg eierseksjonssameie. Samleseksjonen består av 72 leiligheter, tilsvarende antall andeler i borettslaget. Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med Asker og Bærum Vaktmester Kompani AS.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 608,-

Samlet skal selger betale kr. 122 248,- 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 3. mai 2025

Megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler 2

Martin Sedenius Føllesdal, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 97106664

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vøyenengtunet 12

Vøyenengtunet 12

Nabolaget Vøyenenga - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 13 klasser	24 min / 2 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	6 min / 2.7 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	328 elever, 21 klasser	6 min / 2.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	284 elever, 22 klasser	4 min / 0.3 km
Hauger skole (8-10 kl.)	321 elever, 24 klasser	6 min / 3 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	19 min / 1.8 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	6 min / 2.6 km

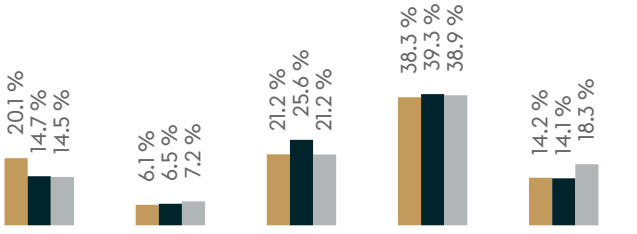
Offentlig transport

Vøyenenga	Linje 215A, 240, 240N	1 min / 0.1 km
Kolsås	Linje 3	5 min / 2.7 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min / 4.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 19.7 km
Oslo Gardermoen		52 min

Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	105 barn	4 min / 0.3 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	30 barn	6 min / 0.5 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	33 barn	6 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vøyenenga	1 479	633
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

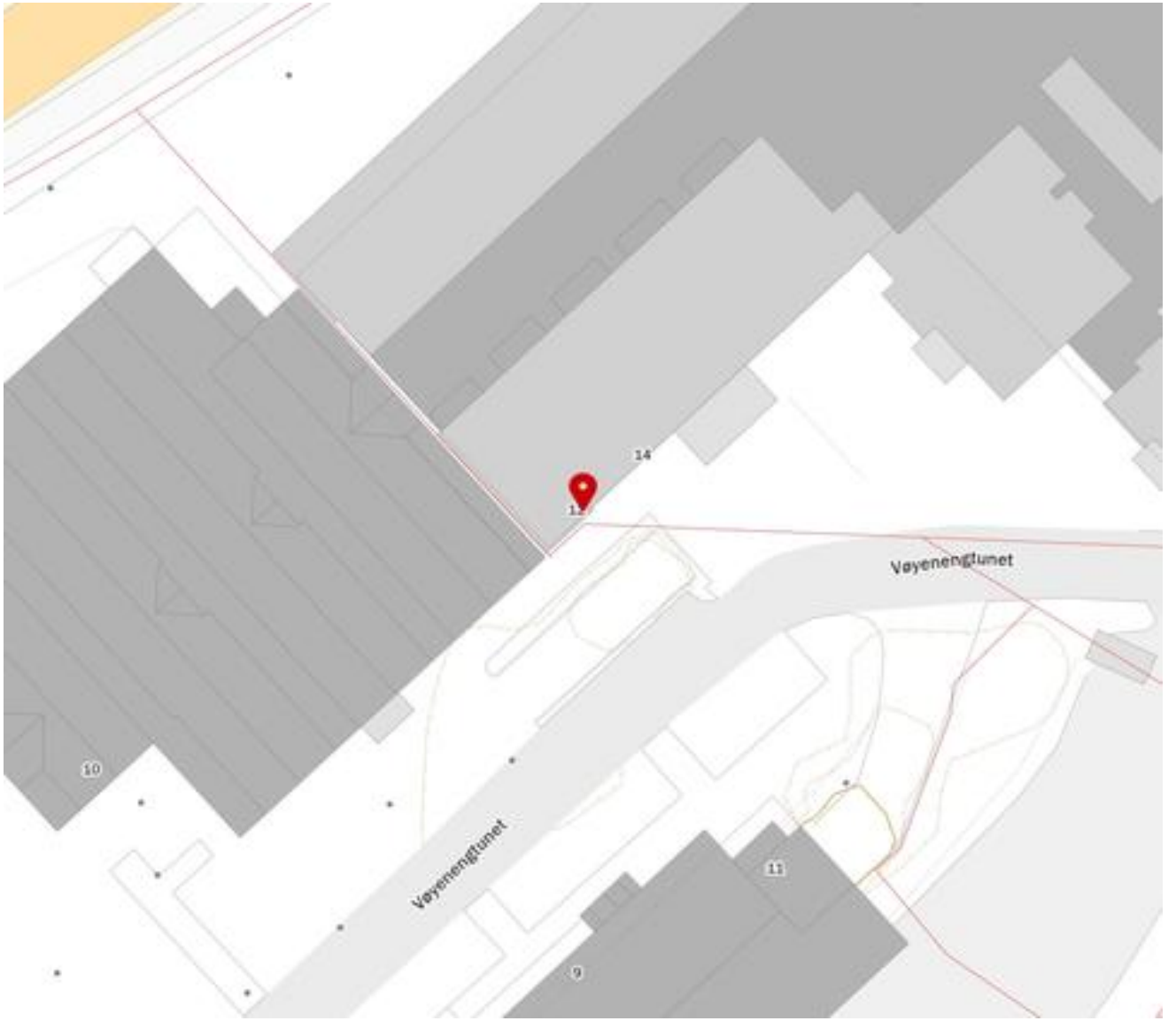
Sport

Vøyenenga	4 min
Ginibråten balløkke	10 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	1 min
Nonstop Fitness	2 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tetli, Janne Helen	9578-5997-4-4118012	2025-04-25 11:57:23

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
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0199/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Janne Helen Tetli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP782090.11.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Jeg ser det er lagt flis på flis når jeg kjøpte. Gulvet er malt i 2025.

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

Eventuell kommentar: Noen felles tak på bygget er byttet

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?
Ja

Beskriv: Ja, det har vært rensing og kontroll av ventilasjon i alle leilighetene

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

Eventuell kommentar: det er blitt byttet varmtvannsbereder og gulv i 2019 da det var en vannlekkasje fra bereder. Dette leste jeg i salgsoppgaven da jeg kjøpte

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

Eventuell kommentar: Jeg har hatt el kontroll 2 mai 2022. Feil utbedret. Se vedlagt rapport fra Elvia

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.
Ja

Beskriv: jeg har sett 2-4 skjegg- eller sølvkre på vinterstid

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? Salgsoppgave og takst/tilstands rapport da jeg kjøpte

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?

Ja

Beskriv: Ja, forslag om å bygge nytt der Kiwi er idag, med butikker og leiligheter.

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget har klaget på bruksendring fra næring til treningssenter som er åpnet i næringsdelen. Treningssenteret har lagt stor jobb i lydisolering, så vi hører ingen støy i min leilighet fra treningssenteret.

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: 56-0199/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tetli, Janne Helen	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Tetli, Janne Helen

SIGNICAT

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

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Martin Sedenius Føllesdal
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.follesdal@nordvikbolig.no

8461551 5640/5 22.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.04.2025.

Boligselskap:	5640 Wøyen Torg Borettslag
Organisasjonsnr:	988.437.611
Andelseier:	Janne Helen Tetli
Leieobjektnr:	5
Adresse:	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA
Andelsnummer:	5
Borettsinnskudd:	kr 550.000,–
Hjemmeside:	http://www.woyentorg.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 782090.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det medfølger en garasje med hver leilighet ved salg.
- Selskapet fester tomt av Vøyenenga Utvikling AS for en avtaleperiode på 99 år f.o.m. 11.09.97. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er hvert 5 år. Første gang 5.1.2009. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
- Ved overtagelse av leilighetene i 2006 fikk alle utlevert en Brukerhåndbok. Denne boken skal følge leiligheten ved salg. Hvis den ikke finnes, er det andelseiers ansvar å skaffe seg en slik ved å låne av en nabo for kopiering.
- Parkeringskort, som gjelder gjesteparkeringsplasser, skal kjøper få overlevert av selger.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Vilkår for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån); Eier kan innfri 2 ganger pr år, innfrielsen kan pt. skje i mai og november, med nedbetalingsdato 30.05 og 30.11. Innbetalingsfristen er senest 10 dager før forfall, altså den 20. Ta kontakt med rådgiver i Obos helst 1 måned før, dvs 1. april og 1. oktober for korrekt registrering innen fristene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-94907034466 A		30.738.128,-	30 år 8 md.	2		Flyt	5,40%
* HANBA2-94907065728 A		990.848,-	2 år 5 md.	12		Flyt	5,40%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.358,– pr. md.
Herav:

Garasje	90,-
Felleskostnader	4.629,-
Kabel-tv	639,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	265,-	1.075,-	2.765,-	74.865,-

Festetomt utgjør 58 232 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA1-94907034466	0,-	0,-
* HANBA2-94907065728	14.683,-	542,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 15.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort tlf.22 86 42 42 ev. pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/June Egseth Vøyenengtunet 18, 1339 VØYENENGA, e-post: juneegset@hotmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr: **navn:**	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets**
Ny eier: **adresse:**	**Fødselsdato:**	**Leilighetens**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ **har oppdragsansvarlig:**

_____ **formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.**

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter
for
Wøyen Torg Borettslag

Org. nr. 988.437.611

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 05.06.2005.
Endret på generalforsamling den 16.10.06, 14.05.12, 23.04.18, 23.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Wøyen Torg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
(2) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
(3) Wøyen Torg Borettslag eier en samleseksjon bolig i Wøyen Torg eierseksjonssameie. Samleseksjonen består av 72 leiligheter, tilsvarende antall andeler i borettslaget. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter. Borettslaget har plikt til å være med i dette sameie og kan ikke skille seg fra dette, se pkt.8-2 (4).

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

A-4-2-1 Utleie av garasjeplass
Andelseieren har ikke anledning til å leie ut boligens garasjeplass til noen som ikke bor i borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. I tørre rom der det er varmtvannsbereder, vaskemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap med vanntilkobling skal andelseier installere FG-godkjent lekkasjestopper. Dersom det oppstår lekkasje der det ikke er installert lekkasjestopper er andelseier ansvarlig for å dekke skade/egenandel ved vannskade.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).
(4) Vedlikeholdsfond: Det settes av 4% av felleskostnadene til fremtidig vedlikehold.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Oppståtte skader som omfattes av borettslagets forsikringsavtale

I tilfeller der det oppstår skader på boenhetens veggfaste og/eller integrerte gjenstander, slik forsikringsselskapet definerer dette, og disse skadene dekkes av forsikringsselskapet, vil forsikringsbeløpet normalt bli redusert med en egenandel og et fradrag for normal slitasje og elde. Borettslaget vil refundere egenandelen, men i tilfeller der forsikringsselskapet foretar en avkortning i forsikringsbeløpet f.eks. begrunnet i grov uaktsomhet eller forsett, vil Borettslaget foreta tilsvarende prosentuell reduksjon i den refunderte egenandelen.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
(4) Styret er representert i styret til Wøyen Torg Eierseksjonssameie og vil på styremøter og sameiermøter ivareta borettslagets og andelseiernes felles interesser.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

12. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av andel felles gjeld.
Borettslaget skal søke opptak som medlem i stiftelsen boligsamvirkets fond mot husleietap.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2024 for Wøyen Torg Borettslag

Organisasjonsnummer: 988437611
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Vøyenenga Skole, Auditoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende representanter foreslått.
> ✓ **Vedtatt. Som protokollvitner ble Diana Thorbjørnsen og Sissel Milvang valgt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000, -.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 95.000, -.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
June Egseth

en stemme mot, 19 stemmer for.

Følgende stilte til valg:
June Egseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Selma Pobric
Janne Helen Tetli
Diana J.S. Thorbjørnsen

Følgende stilte til valg:
Selma Pobric
Janne Helen Tetli
Diana J.S. Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Rebecca Victoria Heinrichs
Elisabeth Victoria Toth

Elisabeth Veronica Toth*

Følgende stilte til valg:
Rebecca Victoria Heinrichs
Elisabeth Victoria Toth

8. Verv og kandidater til styret i sameiet

Følgende personer innstilles til styret i sameiet:

Styreleder:

Eirik Ohma - 2 år

Styremedlem:

Sissel Milvang - 1 år

Tore Kristian Rasmussen - 2 år

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende personer ble valgt til styret i sameiet: Styreleder: Eirik Ohma - 2 år Styremedlem: Sissel Milvang - 1 år Tore Kristian Rasmussen - 2 år
>
> ✓ **Vedtatt. Eirik Ohma Solberg**

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /S

Diana Thorbjørnsen /S

Sissel Milvang /S

HUSORDENSREGLER
for
WØYEN TORG BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 24. april 2007
Oppdatert på generalforsamling 7. mai 2019 og 23. mai 2022

§ 1 Husordensreglene
Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som mislighold i hh. t. vedtektenes § 7-1. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Trivselen i et borettslag er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. I fellesarealene inne og ute må vi etterleve de regler som fastsettes av sameiermøtet og som forvaltes av styret.

§ 2 Ro og orden
Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på ute fellesområder. Selv om borettslaget har vaktmestertjeneste påligger det beboberne kollektivt å bidra til at området i umiddelbar nærhet av borettslaget holdes ryddig og i orden. Etter kl. 2300 skal det være ro.

Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på terrassene. Husk terrassen er vårt ”ansikt” overfor naboer.

§ 3 Bruk av uteområdene
Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Type og mønster/farge på markiser er fastsatt ved styrevedtak.

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller veggen på terrassen i avvikende farger. Skjerming av terrassen kan oppnås ved plassering av planter i krukker/trau. De av beboerne på bakkeplan som grenser til hekken som omkranser uteområdet, har anledning til å erstatte den delen av hekken som grenser til sin bolig med annen beplantning. De som bor på bakkeplan i D-blokka kan ta opp en til to rader med heller mellom og innenfor skilleveggene og beplante det bedet det da blir. Den enkelte beboer må selv påkoste dette og selv ha ansvaret for at beplantningen vedlikeholdes. Beplantningen må aldri ha en høyde over 180cm. Dersom en beboer velger en slik løsning og vedkommende ikke gjør nødvendig vedlikehold, vil styret ha myndighet til å be beboeren om å sette hekken/helleraden tilbake til original stand, også dette for beboers regning.
Singelgangen utenfor leilighetene 16,17 og 18 er erstattet av en treplatting. Vedlikehold av denne er kollektivt pålagt de nevnte leilighetene. Dersom plattingen ikke blir vedlikeholdt, kan styret kreve at dette fellesarealet skal settes tilbake til original stand for de respektive beboeres regning.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til oppsending/bruk av fyrverkeri fra fellesområdene/tunet

§ 4 Kjøring og parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne:
Fire plasser er avsatt for bevegelseshemmede, behovet for utvidede parkeringsplasser endrer seg over tid, uavhengig av hvilken leilighet som til enhver tid disponerer utvidet parkeringsplass.
For at styret i borettslaget best mulig skal ivareta det spesielle behovet bevegelseshemmede og deres familie har, må borettshaverne vise fleksibilitet ved henvendelse fra styret i borettslaget i dets forsøk på å imøtekomme beboernes totale behov. Slike behov må dokumenteres. Styret har den endelige beslutningsmyndighet til omrokkering dersom en minnelig avtale ikke kan oppnås gjennom argumentasjon og samtaler
Dersom beboere som gir fra seg sin plass har installert utstyr til lading av kjøretøy, må den som overtar plassen bekoste tilsvarende installasjon på den nye plassen. Når behov for utvidet plass opphører, tilbakeføres plassene tli brukerne slik de opprinnelig var
Behov for utvidet parkeringsplass ved inntruffet bevegelseshemning under leie av bolig i Wøyen Torg Borettslag omfattes ikke av disse retningslinjene.

Gjesteparkering:
Gjesteparkeringsplassene er primært For gjestene i Wøyen Torg Borettslag. I den grad kapasiteten på plassene tillater det kan beboere benytte plassene på følgende vilkår:
A. Permanent parkering på en bestemt plass utover 3 uker aksepteres ikke.
B. Skadde/uregistrerte biler skal ikke hensettes på plassen. Ved betydelig snøfall har brukerne av plassene et spesielt ansvar for å flytte bilene, slik at brøytemannskapene får ryddet plassene for snø.
C. Ved spesielle behov kan beboerne søke styret om avvik fra disse reglene.

Ledepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Wøyen Torg Borettslag har en felles grunninfrastruktur for lading og strømavlesning til lading av el-bil og ladbare hybrider. Ladestasjonen med tilhørende nettportal er knyttet til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Systemet er levert av Salto og installert i 2018

*En andelseier kan med samtykke fra styret **KUN** installere **DEFA** ladere, da ladere må være kompatibel med dette lade og avlesnings system. Kostnader for etablering og vedlikehold dekkes av den enkelt andelseier.*

Løpende driftskostnader på DEFA (bredbånd pr mnd. og nettleie) belastes hver bruker med sin andel (1/72). Strøm deles av de som lade, fordelt etter hvor mye de lader for (i kWh).

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets og sameiets område. Mating av småfugler er ikke tillatt.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer
Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Andre gjenstander skal ikke settes i trappeoppgangene eller på fellesarealer.

§ 9 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5640
Wøyen Torg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Wøyen Torg Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
21. mai 2024 kl. 18:00, Vøyenenga Skole, Auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Verv og kandidater til styret i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i Wøyen Torg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende representanter foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5640 Årsrapport Wøyen Torg Brl 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95.000, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- June Egseth

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Diana J.S. Thorbjørnsen
- Janne Helen Tetli
- Selma Pobric

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Victoria Toth
- Rebecca Victoria Heinrichs

Sak 8

Verv og kandidater til styret i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende personer innstilles til styret i sameiet:

Styreleder:

Eirik Ohma - 2 år

Styremedlem:

Sissel Milvang - 1 år

Tore Kristian Rasmussen - 2 år

Forslag til vedtak

Følgende personer ble valgt til styret i sameiet: Styreleder: Eirik Ohma - 2 år Styremedlem: Sissel Milvang - 1 år Tore Kristian Rasmussen - 2 år

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	June Egseth	Vøyenengtunet 18
Styremedlem	Camilla Hagen	Vøyenengtunet 16
Styremedlem	Geir Erik Kjellås	Vøyenengtunet 20
Styremedlem	Sissel Milvang	Vøyenengtunet 16
Varamedlem	Diana J.S. Thorbjørnsen	Vøyenengtunet 16
Varamedlem	Elisabeth Victoria Toth	Vøyenengtunet 12

Valgkomiteen

Odd Hjelmerud	Vøyenengtunet 12

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Wøyen Torg Borettslag
Borettslaget består av 72 andelsleiligheter.
Wøyen Torg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988437611, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
78 381

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styrets viktigste oppgave er å sørge for forsvarlig økonomisk drift og vedlikehold av borettslaget. Vi ønsker at Wøyen Torg Borettslag skal være et godt sted å bo.

Styret har i 2023/2024 avholdt 8 styremøter. Vi har også hatt løpende kontakt pr. e-post og telefon og løst saker fortløpende. Ulike arbeidsoppgaver i styret: godkjenning av nye andelseiere, anvisning og betaling av fakturaer, planlegge vedlikeholdsarbeid og dugnader, utarbeide informasjon til andelseierne om ulike saker, følge opp leverandører, HMS befaring og andre befaringer, henge opp julelys på bod og juletre på tunet, organisere julemarkering og dugnader, følge opp mindre vedlikehold, juridisk bistand i ulike saker, følge opp forsikringssaker, budsjettering, svare beboere på ulike spørsmål per e-post og telefon, etc.

Styret har også løpende jobbet med saker som har blitt meldt inn i fra andelseiere. Noen av sakene i 2023/2024: Bytte av p-plasser, naboklager, oppfølging av skader som skal meldes til forsikringsselskapet, dialog med vaktmester om ulike skadesaker som må vurderes/utbedres (vinduer/dører), håndtering av søppel i fellesområder, bestille reparasjon av døråpnere, porter og heiser, skifte defekte ventilatorer, bestilling av nøkler og produksjon av dør-/postkasseskilt, programmering av poståpnere, behandle søknad om bruksoverlating og følge opp at vedtektene blir fulgt, etc.

Det ble gjennomført høstdugnad i 2023 og vårdugnad i 2024. Det var et godt oppmøte og alle gjorde en flott innsats. Det er hyggelig å gjøre det fint her vi bor.

Høsten 2023 gjennomførte vi en opprydding av sykler i fellesområdene. Det ble fjernet 11 sykler som ikke var i bruk. Firmaet som fikk syklene ble veldig glade, syklene ble reparert for så å selges. Det er fint å bidra til gjenbruk.

Styret har for andre gang svart på nabovarsel i fra EMBARK AS om plan for rivning og bygging på området. Vi vil igjen takke andelseiere for gode innspill i denne saken.
Våren 2024 ble vi informert om at kommunen har satt en stopp for byggesøknaden. Kommunen ønsker at området skal reguleres i en større arealplan. Tidsaspektet for utbygging er usikkert.

Norsk brannvern har også gjennomført den årlige runden der de sjekker tilstanden på brannsikkerhet i boligene og i fellesarealene, etterfulgt av en rapport. Under sjekkerunden blir batterier i brannvarslere byttet ut med nye og slukkeutstyr kontrollert. I etterkant av kontrollen har styret bedt samtlige andelseiere om å utbedre mangler. I henhold til vedtektene er andelseier som er ansvarlig for «apparater og utstyr» i andelen. Styret har ansvar for fellesarealer og bygningsmassen generelt. Styrets ansvar strekker seg også inn i den enkelte boenhet på ett punkt, gjennom informasjonsplikt. Styret er pålagt å minne beboere på hva de må huske for å ivareta brannsikkerheten. Gjennom avtalen med Norsk brannvern sikrer styre at brannsikkerheten blir godt ivaretatt.

I tradisjonstro ble det i 2023 gjennomført en felles julemarkering på tunet, dette var koselig. Flere møtte opp og det ble servert gløgg, pepperkaker og sjokolade

Vinteren var ekstremt kald i år og dette resulterte i at flere opplevde at det ble kaldere og mer trekkfullt i leilighetene. I begynnelsen av 2024 gjennomførte Viken Eiendom & Entreprenør termografi i noen utvalgte leiligheter. De gjennomførte også en kontroll av en gavlvegg for å sjekke om det var isolasjon i veggen. Det ble observert mye dårlig

håndverk. Manglende tetting i vindsperre/GU-X, ujevn isolering i gavlvegger og rundt noen vinduer/dører, dårlig tetting etter gjennomføring fra elektriker. Styret vil vurdere hvilke utbedringstiltak som skal iverksettes. Dette kan bli veldig kostbart.

Våren 2024 har vi svart på nabovarsel om treningssenter.

Vi legger ut nyhetssaker på vår internettside: Vibbo.no.
Vi oppfordrer alle som ikke har registrert seg om å gjøre det, da dette er en god kommunikasjonsplattform. På denne siden ligger det informasjon om ulike temaer, som: Elbillading, fargekoder, ventilasjon, utleie, etc. Vi håper at flest mulig titter der før de stiller spørsmål til styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger på lån gjennom IN-ordningen og høyere kapitalkostnader grunnet renteoppgang.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til Welhaven Rør, Heisarbeid og Takspesialisten.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800.000 til større vedlikehold som omfatter etterisolering, heiser og andre arbeider.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med 20%.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Wøyen Torg Borettslag.

Lån
Wøyen Torg Borettslag har to lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WØYEN TORG BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WØYEN TORG BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 4DW20-GDMP0-2LQQ1-SIYQX-FH0D8-JOQBS

BDO

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4DW20-GDMP0-2LQQ1-SIYQX-FH0D8-JOQBS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 2 av 2
Vedlegg 1 Årsrapport Wøyen Torg BRL 2023.pdf

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**762 183**	**1 627 557**	**762 183**	**-23 479**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		486 831	-1 981 783	1 564 500	229 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-923 722	-827 544	-948 000	-803 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-350 000	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 878	-56 047	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-797 769**	**-865 374**	**616 500**	**-574 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-35 586**	**762 183**	**1 378 683**	**-597 479**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		259 461	1 272 620
Kortsiktig gjeld		-295 047	-510 437
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**-35 586**	**762 183**

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 925 017	1 511 871	1 463 316	1 744 668
Innkrevde felleskostnader	2	3 405 225	3 212 736	3 422 684	3 851 332
Andre inntekter	3	73 552	55 434	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 403 794**	**4 780 041**	**4 896 000**	**5 596 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-13 548	-9 622	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-130 118	-125 095	-130 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-32 288	-6 409	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 323 127	-3 646 274	-789 000	-1 051 000
Forsikringer		-331 395	-296 365	-330 000	-302 000
Festeavgift		-325 232	-325 232	-325 000	-326 000
Kommunale avgifter	9	-611 498	-534 352	-613 000	-699 000
Energi/fyring		-50 856	-79 717	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-484 558	-467 995	-500 000	-514 000
Andre driftskostnader	10	-437 134	-350 672	-452 500	-441 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 836 738**	**-5 938 718**	**-3 331 500**	**-3 666 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 567 056**	**-1 158 678**	**1 564 500**	**1 930 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		350 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 917 065**	**-1 158 678**	**1 564 500**	**1 930 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 323	9 518	0	0
Finanskostnader	12	-1 446 548	-832 623	0	-1 701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 430 225**	**-823 105**	**0**	**-1 701 000**
ÅRSRESULTAT		**486 831**	**-1 981 783**	**1 564 500**	**229 000**

Overføringer:		
Fra annen egenkapital	0	-1 981 783
Til annen egenkapital	486 831	0

WØYEN TORG BORETTSLAG
ORG.NR. 988 437 611, KUNDENR. 5640

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	159 798 760	159 798 760
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Øremerkede bankinnskudd	15	402 798	391 920
SUM ANLEGGSMIDLER		**160 201 560**	**160 190 682**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		126 050	367 837
Andre kortsiktige fordringer	16	10 362	9 888
Driftskonto OBOS-banken		57 702	562 142
Sparekonto OBOS-banken		65 347	332 753
SUM OMLØPSMIDLER		**259 461**	**1 272 620**
SUM EIENDELER		**160 461 021**	**161 463 302**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 72 * 100		7 200	7 200
Annen egenkapital	17	76 248 797	75 761 966
SUM EGENKAPITAL		**76 255 997**	**75 769 166**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	32 836 217	34 109 939
Borettsinnskudd	19	51 073 760	51 073 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 909 977**	**85 183 699**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 722	205 899
Påløpte renter		144 859	96 349
Påløpte avdrag		33 466	45 573
Annen kortsiktig gjeld		0	162 616
SUM KORTSIKTIG GJELD		**295 047**	**510 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**160 461 021**	**161 463 302**

Pantstillelse	20	161 798 760	161 798 760
Garantiansvar		0	0

Bærum, 03.05.2024
Styret i Wøyen Torg Borettslag

June Egseth/s Camilla Hagen/s Geir Erik Kjellås/s

Sissel Milvang/s

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 816 697
Kabel-TV	511 200
Garasjeleie	76 680
Parkeringsleie	648
Kapitalkostnader på IN-lån	1 755 214
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	169 803
Overført til kapitalkostnader	-1 925 017
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 405 225**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Stripe Payments, charge	65 127
Strøm el-bil	8 425
SUM ANDRE INNTEKTER	**73 552**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 548.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 631
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 288**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Takspesialisten Johansen	-1 123 500
Viderefakturert Vøyenenga Utvikling AS	562 082
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-561 418**
Drift/vedlikehold bygninger	-31 406
Drift/vedlikehold VVS	-11 900
Drift/vedlikehold elektro	-159 660
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 550
Drift/vedlikehold heisanlegg	-317 450
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 795
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-45 323
Egenandel forsikring	-29 500
Kostnader dugnader	-661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 323 127**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-430 342
Renovasjonsavgift	-181 157
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-611 498**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 749
Driftsmateriell	-85
Lyspærer og sikringer	-4 491
Vaktmestertjenester	-180 345
Renhold ved firmaer	-150 439
Snørydding	-75 938
Andre fremmede tjenester	-17 924
Andre kontorkostnader	-1 228
Gaver	-1 015
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-479
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-437 134**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 851
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 472
SUM FINANSINNTEKTER	**16 323**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1)	-1 373 128
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2)	-73 332
Renter på leverandørgjeld	-88
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 446 548**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	159 798 760
SUM BYGNINGER	**159 798 760**

Tomten er festet fra Vøyenenga Utvikling AS i 99 år. GNR.78/bnr.381
Vøyenenga Utvikling AS krever inn festeavgift fra Wøyen Torg Borettslag.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2007	16 990	
Avskrevet tidligere	-16 989	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	1 445 205	
Avskrevet tidligere	-1 445 204	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	10 362
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 362**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 874 263
Egenkapital fra IN tidligere	72 020 974
Egenkapital fra IN 2023	350 000
Reduksjon EK fra IN	-9 996 440
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**76 248 797**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken (lån 1 IN)
Rentesatsen pr. 31.12 var 5,40 %. Løpetiden er 48 år.

Opprinnelig, 2008	##########	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 469 611	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	551 889	
Nedbetalt tidligere, IN	72 020 974	
Nedbetalt i år, IN	350 000	
		-31 332 526

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Handelsbanken (lån 2)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	124 476	
Nedbetalt i år	371 833	
		-1 503 691
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 836 217**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-51 073 760
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 073 760**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 073 760
Pantelån	32 836 217
Påløpte avdrag	33 466
Beregnede IN-forpliktelser	62 374 534
TOTALT	**146 317 977**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	159 798 760
TOTALT	**159 798 760**

NOTE: 21
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret skal utarbeide et budsjett som gir positive disponible midler neste år.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 782090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.05 og 20.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Ny avfallsløsning	Nedgravde avfallsbrønner
2015 - 2015	Heiser, automatisering av nødvarsling	
2014 - 2014	Utskifting, vedl.hold Vøyenengtunet 20	Gjelder vinduer og balkongdører
2013 - 2013	Maling fasader	
2011 - 2011	Maling fasader	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
Selskapsnummer: 5640 **Selskapsnavn:** Wøyen Torg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.04.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Sameiet har samlet restanse per 31.03.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 2

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: 04/4745
J.post ID: 11/11453

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	24.01.2011	223/11

Adresse - Tiltak:	Skuiveien 149 m.fl. Vøyenenga senter - forretning boligbygg		
Gnr/Bnr:	78/380	Mottatt:	04.03.2009
Tiltakshaver:	Vøyenenga utvikling AS v/Pål Klouman	Mangelfull:	09.03.2009
Ansvarlig søker:	Veidekke Entreprenør AS	Komplett:	21.01.2011

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at feil og mangler oppgitt ved anmodning om brukstillatelse er rettet.

Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

Dokument	Saksdokid:
Anmodning om ferdigattest	600908
Kontrollerklæring - Veidekke Entreprenør AS	1153695
Kontrollerklæring - Carrier Ref. Norway AS	1153693
Kontrollerklæring - VVS Senteret Norge AS	1078436
Kontrollerklæring - Sanne Spesialheiser AS	241900
Kontrollerklæring - Randem & Hübert AS	238886
Kontrollerklæring - Brødrene Olsen Mur & Bygg AS	238874
Kontrollerklæring - Ørnulf Wiig Installasjon AS	238863
Kontrollerklæring - Åkrene Mek. Verksted A/S	238862
Kontrollerklæring - Seierstad Pelemaskiner AS	238861
Kontrollerklæring - Spenncon AS	238860
Kontrollerklæring - City Rør As	1078437

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

I forbindelsen med anmodningen om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest har det blitt innsendt diverse "som bygget"-tegninger av prosjektet. Ansvarlig søker har redegjort for endringene og vurdert disse til å være mindre tilpassninger/justeringer av godkjente tegninger.
Bygningssjefen velger å ta redegjørelsen til etterretning. På bakgrunn av dette gjøres det ikke noen endringsvedtak på innsendte tegninger.
Til orientering så ligger innsendt "som-bygget"-tegninger vedheftet følgebrevet på ferdigattesten.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Lars Næstad Johansen
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**78**	Bnr:	**381**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA**						

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

Arkivsakld	**Tiltak**	**Dokumenter**					
04/4745	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:

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.

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.

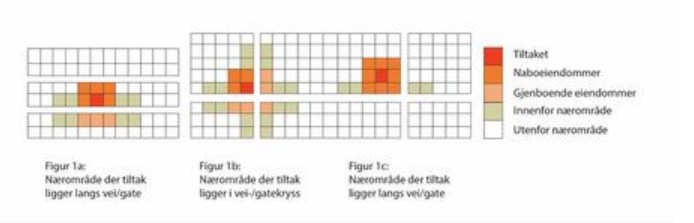
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging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

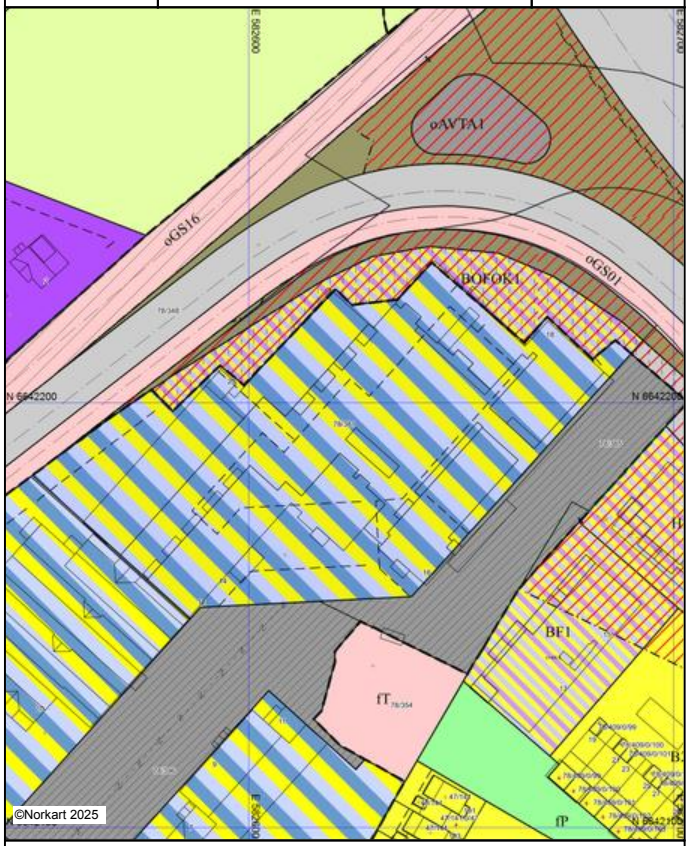
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 12
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

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
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Turveg
- Park

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Jordbruk

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2001025

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 04.06.2003 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VØYENENGA, GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å etablere et nytt tettstedssenter, med et integrert lokalt handelssenter, leiligheter i blokkbebyggelse.

Retningslinjer i prinsipp-plan for Vøyenenga skal følges, j.nr. R.98-31, bilag 43.

1.1 Lokalt handelssenter

Handelssenteret skal være tilpasset det lokale handelsomland og inneholde variert detaljvarehandel. Offentlige og private servicefunksjoner skal integreres med forretningene. Regionale handelsfunksjoner skal ikke etableres.

1.2 Boliger og bokvalitet

Det skal ved utforming av bebyggelse og utearealer legges til rette for en variert befolkningssammensetning, og et godt og trygt sosialt miljø. Utearealer skal være bilfrie, opparbeides for variert bruk og være tilpasset barn i ulike aldre. Boliger skal integreres i forretningsområdet.
Minst 30 % av leilighetene skal ha planløsning tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Øvrige leiligheter skal ha besøksstandard.
Tilliggende nære uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest for leilighetene gis.

1.3 Estetikk og tettstedsutforming

Kvalitet og krav til estetikk og tettstedsutforming skal prege utviklingen i området, som beskrevet i retningslinjene. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming med mindre og oppdelte bygningsvolum, farger og materialbruk som gir variasjon og et godt samspill med omgivelsene. Tilbaketrukken etasje bør ha en avstand på minst 2,0 meter fra bygningens hovedfasadeliv.

1.4 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- **Byggeområde** (pbl § 25, 2. ledd): Kombinerte formål; bolig, forretning, kontor. BL1 – BL4
- **Offentlig trafikkområder** (pbl § 25, 1. ledd nr 3): Offentlig gate med fortau/gangvei.
- **Fellesområde**(pbl § 25, 1. ledd nr 7): Felles avkjørsel, parkering og handelstorg F1

§ 2 BYGGEOMRÅDE : KOMBINERTE FORMÅL, BOLIG, KONTOR, FORRETNING OG PARKERING, FELTENE BL1, BL3 og BL4.

2.1 Fellesbestemmelse

Det tillates oppført bebyggelse til boliger, kontor, forretning og parkering innenfor viste grenser for bebyggelse. Det maksimale arealet til forretninger kan ikke overskride 7.900 m^2 BTA for delfeltene BL1, BL2, BL3 og BL4 til sammen. Forretningsdelens areal kan maksimalt være 2.700 m^2 BTA for felt BL3 og BL4 til sammen.

I området tillates detaljvarehandel og annen publikumsrettet forretningsvirksomhet, så som post, bank, frisør, vinmonopol, apotek, o.l. og ulike helsetilbud som lege, tannlege, fysioterapeut o.l. Disse skal regnes som del av forretningsområdet.

Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer; så som biler og motorkjøretøyer, trelast og andre større byggevarer. Utsalg som krever kunde og/eller medlemskort for å få adgang, tillates ikke.

Viste byggehøyder på plankartet er maksimal høyde på bebyggelse; gesims-/ mønehøyder. Ingen takoppbygg over angitte høyder tillates, med unntak av nødvendige heis- og trapperom som tillates inntil 3 meter over angitte høyder. Bebyggelsen skal ha saltak tilpasset eksisterende bebyggelse eller flate tak. Takoppbygg kan ha tak med inntil 35^o takvinkel.

Uteoppholdsarealet skal være min. 30 m^2 for boligene. Balkonger, takterrasser og tilhørende fellesareal skal medregnes i uteoppholdsarealet. Takterrasse over 1. etasje skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Boligparkering skal i hovedsak anlegges under terreng. Gjesteparkering tillates på terreng.

2.2 Felt BL1

Ny bebyggelse kan oppføres med de maksimale gesims-/ mønehøyder som er vist på plankartet.

Feltet kan ha maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 66 % i 1. etasje. I overliggende etasjer tillates utbygget maksimalt BTA = 3.000 m2 pr. etasje. Det tillates oppført forretninger i 1. etasje, med boliger i over dette. Kontorer kan plasseres i 1. og 2. etasje. Forretningsdelens areal kan maksimalt være BTA = 5.200 m^2 for felt BL1.

Andre takoppbygg enn for heis og trapperom tillates ikke.
Parkering skal i hovedsak anlegges under terreng. Det tillates parkeringsplasser på terreng.

2.3 Felt BL3

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt gesims-/mønehøyde på cote C+42,0. Mot Skuiveien skal øverste etasje være tilbaketrukket og utgjøre maksimalt 85 % av byggets bebygde areal.
Feltet kan ha maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 38 %. Det tillates parkering i underetasje og på terreng. Andre takoppbygg enn for heis og trapperom tillates ikke.

2.4 Felt BL4

Ny bebyggelse kan oppføres med maksimalt gesims-/mønehøyde på kote C+41,5. Mot Skuiveien skal øverste etasje være tilbaketrukket og utgjøre maksimalt 85 % av byggets bebygde areal. Andre takoppbygg enn for heis og trapperom tillates ikke.

Feltet kan ha maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 57 %. Det tillates parkering i underetasje og på terreng. Andre takoppbygg enn for heis og trapperom tillates ikke.

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Krysset Krysset Skuiveien x Ringeriksveien skal utformes til rundkjøring ihht. godkjent plan for opparbeidelse.

Skuiveien skal opparbeides ihht. godkjent plan for opparbeidelse. Offentlig trafikkområde omfatter kjørevei og gang- og sykkelvei. Området skal opparbeides med miljøprioritert gjennomkjøring og beplantes. Det benyttes fartsdempende tiltak. Det skal anlegges gangvei med 2 ½ m bredde langs nordøst-siden av Skuiveien.

Ny offentlig kjørevei gjennom planområdet skal benyttes til gate med ensidig fortau/gangvei med 2 ½ m bredde. Veien opparbeides i standard veibredde, ihht. kommunens veinormal. Veien skal opparbeides på en slik måte at man oppnår lav hastighet. Området skal opparbeides med miljøprioritert gjennomkjøring og beplantes.

§ 4 PARKERING

4.1 All parkering for feltene skal i utgangspunktet dekkes innenfor eget felt, eller på fellesareal for eiendommene der bestemmelsene for fellesarealet tillater dette. For felt BL1 og BL4 kan parkeringsbehovet dekkes på felt BL2.

4.2 Feltene BL – BL4

Kommunenes gjeldende parkeringsnorm for boliger, kontor og forretning legges til grunn.
Besøksparkering til boligene løses i sambruk med forretningsparkering.

Det tillates oppført garasjekjeller under terreng for å knytte garasjekjellerne i felt BL1 og BL2 sammen. Det tillates oppført kjøreramper til parkeringskjeller. Kjørerampene kan evt. være overbygget.

§ 5 STØY OG FORURENSING

5.1 Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T8-86, legges til grunn for gjennomføringen. De laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-8/79 og T8-86, **,** eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra vegtrafikk ved planområdet.. I de tilfeller hvor dette ikke lar seg realisere innen realistiske økonomiske rammer skal grensen for innendørs ekvivalentnivå over døgnet ikke overstige 30 dBA og maksimalnivå i perioden 22:00 – 06:00 ikke overstige 45 dBA målt innendørs med lukkede vindu. Hvis tiltakene forutsetter lukkede vindu, må tilfredsstillende inneklimaforhold sikres med hensyn til romlufttemperatur og ventilasjonskapasitet/ luftkvalitet i henhold til "*anbefalte normer for inneklima*" av november 1998.
Før igangsettingstillatelse gis skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være utført før brukstillatelse gis.
Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at luftkvalitet på uteoppholdsarealene ligger innenfor gjeldende nasjonale grenseverdier.

§ 6 FLOM

6.1 Utbygging av planområdet skal konsesjonsbehandles av NVE i henhold til Vannressurslovens § 8. Det skal utarbeides en plan for flomsikringstiltak som skal følge søknad om rammetillatelse. Øverste del av nedkjøringsrampe skal ikke ligge lavere enn cote C+25,5. Garasjekjellere skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Planseksjonen/Bærum Kommune og NVE.

§ 7 PLANKRAV

7.1 Det kan kreves bebyggelsesplan. Kravet kan fritas dersom intensjonene vist i reguleringsplanens bilag 4 følges.

§ 8 UTOMHUSPLAN

8.1 Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for forretningsdelen; feltene BL1, BL3 og BL4. Utomhusplanen skal følge første søknad om rammetillatelse innen ovennevnte felt og må være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

§ 9 ESTETIKK / TETTSTEDSUTFORMING

9.1 Bebyggelse og uteareal innenfor planområdet skal utformes etter følgende krav til gode tettstedskvaliteter, ihht. retningslinjer vedtatt i prinsipp-plan for Vøyenenga.

9.2 Gate og plassrettet bebyggelse

Bebyggelsen skal følge kvartalsstrukturen. Byggelinjene skal være sammenhengende mot gater og plasser. Fasadene mot gater og plasser bør være åpne og godt bearbeidede. Det bør ikke være lukkede kortfasader mot gater og plasser. Bygninger kan ha markerte hjørnepartier som kan overstige gitte byggehøyder.

9.3 Mindre og oppdelte bygningsvolum

Bygningenes dimensjoner og enkeltelement skal tilpasses omgivelsene og tettstedet. Bygningsvolumene skal brytes ned i mindre enheter. Store bygningsvolum skal begrenses, og være visuelt neddempet. Det bør søkes å begrense antall boenheter til hver oppgang.

9.4 Bygningsutforming

Bygningenes utforming og stiluttrykk skal være godt tilpasset hverandre, så området oppfattes som en harmonisk helhet. Samtidig skal det være god intern variasjon, så området ikke blir visuelt monotont.

9.5 Fasadeuttrykk
Bygningene skal ha et åpent og lett fasadeuttrykk, med god intern variasjon av bygnings-uttrykk. Dette oppnåes ved hjelp av materialbruk, fargevalg, vindusåpninger og balkonger. Det skal unngås mørke, lukkede og ensformige fasader.

9.6 Uteareal
Det skal være høy kvalitet og bruksverdi på alle uteareal. Nærlekeplasser skal opparbeides. Grøntareal skal utformes for å tilpasses stor aktivitet, og skal tilpasses alle brukergrupper.

§ 10 REKKEFØLGE– OG VILKÅRSBESTEMMELSER

10.1 Før det kan gis rammetillatelse for boliger innen planområdet, må :
teknisk infrastruktur, helse- og sosialtjenester, jfr. Plan- og bygningslovens § 20–4, pkt 6. b); herunder nødvendig barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet innenfor planområdet være etablert eller sikret.

10.2 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innen planområdet må gjennomføring av krysset Ringeriksveien x Skuiveien være sikret som rundkjøring. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet må krysset være opparbeidet.

10.3 Venstresving inn til forretningsdelen må være etablert før nye forretninger tas i bruk.

10.4 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innen planområdet må gjennomføring av Skuiveien som miljøgate være sikret.

10.5 Skuiveien skal være opparbeidet i hht. godkjent plan for opparbeidelse før det gis brukstillatelse på areal til boligformål overskridende BYA = 10.000 m2 (samlet boligareal BRA ved full utbygging: ca. 38.000m^2).

10.6 Før igangsettelse innen de enkelte felt gis, må eiendommene innenfor feltene være sammenføyet.

***

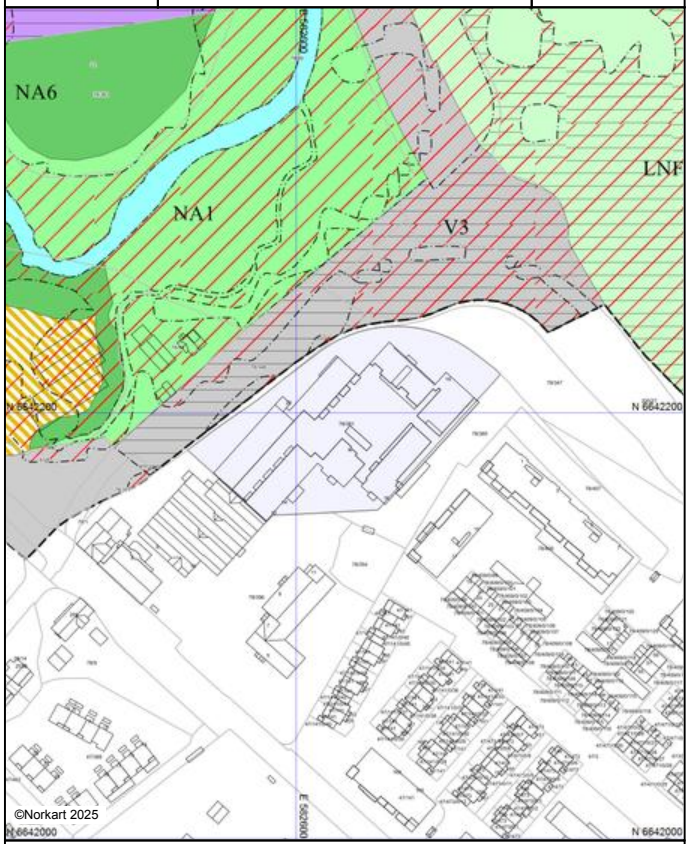
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 12
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Naturområde - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Naturområde vann - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
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
Abc Kommune(del)plan - påskrift

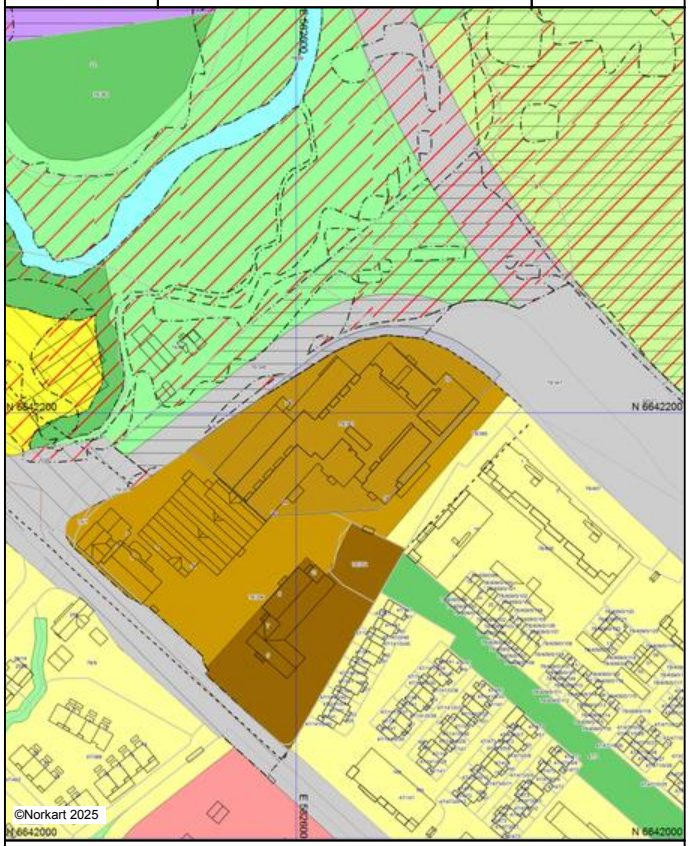
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 12
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Naturområde - fremtidig
- Turdrag - fremtidig
- Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Naturområde vann - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- 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
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 12
Dato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

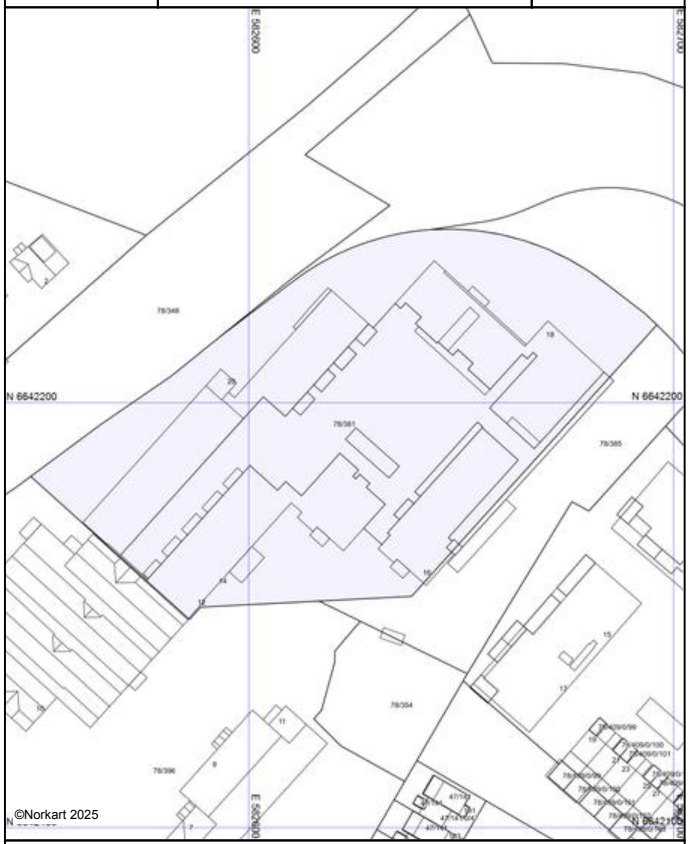
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/381/0/2
Adresse: Vøyenengtunet 12
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1000

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

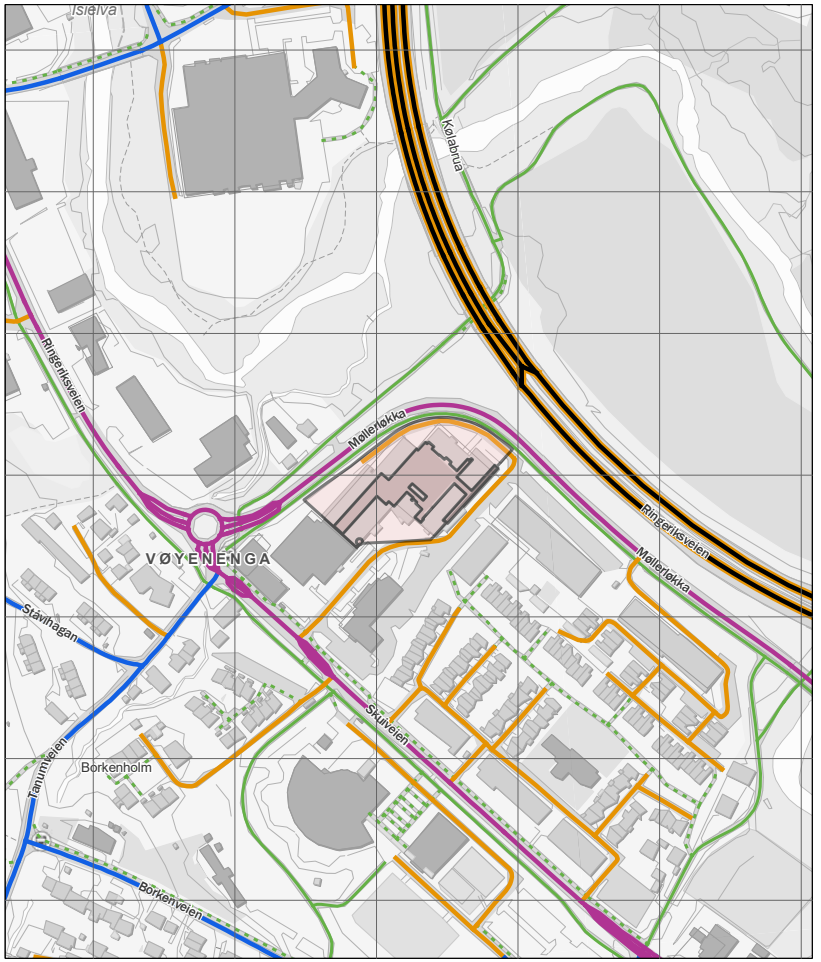
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 78/381/0/0
Adresse: Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22/04/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 78/381		
Utskriftsdato	22.04.2025	**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

Utskriftsdato: 22.04.2025

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Demontert
44355773	9219	24.02.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1486	24.02.2025
05928812	0	24.02.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1486	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED 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: 22.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA								

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.

Utskriftsdato: 22.04.2025

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.**	78	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 283 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 7 349 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 490 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 7 349 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #19 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

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** 1 529 m^2 **RPHensynsonenavn** HFF2 **Faresone** Flomfare
	Delareal 465 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 1 064 m^2 **Formål** Bolig/forretning/kontor **Feltnavn** BOFOK1
	Delareal 1 064 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 26 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** oGS01
Id	2001025 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001025)
Navn	VØYENENGA GNR 78 BNR 10, GNR 47 BNR 3 M.FL.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.06.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9206/2001025.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BL4
	Delareal 6 265 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BL1

Utskriftsdato: 22.04.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	78	**Bruksnr.**	381	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vøyenengtunet 12, 1339 VØYENENGA								

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	312 204,79 kr
Renovasjon	181 156,53 kr
Vann	253 271,49 kr
Sum	**746 632,81 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	3 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2024	-1031 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-27 128,23 kr	-27 128,23 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-1031 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-33 507,47 kr	-33 507,47 kr
Forbruk vann 2024	1486 m3	26,31 kr	1/1	0 %	39 100,38 kr	39 100,38 kr
Forbruk avløp 2024	1486 m3	32,50 kr	1/1	0 %	48 295,00 kr	48 295,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	72 stk	3 122,44 kr	1/1	0 %	224 815,50 kr	56 203,88 kr
Målerleie 1" - 2"	1 stk	1 080,42 kr	1/1	0 %	1 080,42 kr	270,11 kr
Vann etter areal	5853 m2	45,26 kr	1/1	0 %	264 921,40 kr	66 230,36 kr
Avløp etter areal	5853 m2	52,90 kr	1/1	0 %	309 623,70 kr	77 405,93 kr
Forskudd vann 2025	1356 m3	30,26 kr	1/1	0 %	41 035,95 kr	10 258,99 kr
Forskudd avløp 2025	1356 m3	35,26 kr	1/1	0 %	47 815,95 kr	11 953,99 kr
				Sum	**916 052,60 kr**	**249 082,94 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 381	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Vøyenengtunet 12, gatenr 2531 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:**	2001	Kirkerud-Sollihøgda 01
		Valgkrets:	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Vøyenengtunet 14, gatenr 2531 1339 Vøyenenga			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vøyenengtunet 16, gatenr 2531 1339 Vøyenenga			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vøyenengtunet 18, gatenr 2531 1339 Vøyenenga			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Vøyenengtunet 20, gatenr 2531 1339 Vøyenenga			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.06.2005	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	7 839,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/78/381/0/1	0,0
			Mottaker	3201/78/381/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/78/381/0/1	0,0
			Mottaker	3201/78/381/0/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.03.2013	Avgiver	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2013			

Annen forretningstype	Forretning:	15.09.2009	Berørt	3201/46/1	0,0
	Matrikkelført:	23.05.2024	Berørt	3201/46/2	0,0
			Berørt	3201/46/4	0,0
			Berørt	3201/46/6	0,0
			Berørt	3201/46/7	0,0
			Berørt	3201/46/28	0,0
			Berørt	3201/46/50	0,0
			Berørt	3201/46/156	0,0
			Berørt	3201/46/158	0,0
			Berørt	3201/46/160	0,0
			Berørt	3201/46/161	0,0
			Berørt	3201/46/173	0,0
			Berørt	3201/46/288	0,0
			Berørt	3201/46/289	0,0
			Berørt	3201/46/290	0,0
			Berørt	3201/46/291	0,0
			Berørt	3201/46/338	0,0
			Berørt	3201/47/3	0,0
			Berørt	3201/47/38	0,0
			Berørt	3201/47/141	0,0
			Berørt	3201/47/470	0,0
			Berørt	3201/47/471	0,0
			Berørt	3201/47/475	0,0
			Berørt	3201/63/6	0,0
			Berørt	3201/63/33	0,0
			Berørt	3201/63/90	0,0
			Berørt	3201/78/1	0,0
			Berørt	3201/78/16	0,0
			Berørt	3201/78/17	0,0
			Berørt	3201/78/21	0,0
			Berørt	3201/78/29	0,0
			Berørt	3201/78/44	0,0
			Berørt	3201/78/47	0,0
			Berørt	3201/78/89	0,0
			Berørt	3201/78/113	0,0
			Berørt	3201/78/120	0,0
			Berørt	3201/78/199	0,0
			Berørt	3201/78/200	0,0
			Berørt	3201/78/212	0,0
			Berørt	3201/78/261	0,0
			Berørt	3201/78/336	0,0
			Berørt	3201/78/338	0,0
			Berørt	3201/78/347	0,0
			Berørt	3201/78/348	0,0
			Berørt	3201/78/351	0,0
			Berørt	3201/78/354	0,0
			Berørt	3201/78/363	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/78/385	0,0
			Berørt	3201/78/396	0,0
			Berørt	3201/78/400	0,0
			Berørt	3201/78/402	0,0
			Berørt	3201/78/410	0,0
			Berørt	3201/80/1	0,0
			Berørt	3201/200/5	0,0
			Berørt	3201/200/6	0,0
			Berørt	3201/200/26	0,0
			Berørt	3201/200/27	0,0
			Berørt	3201/200/30	0,0
			Berørt	3201/201/21	0,0
			Berørt	3201/214/1	0,0
			Berørt	3201/217/1	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	08.09.2009	Avgiver	3201/78/347	-1 174,7
	Matrikkelført:	02.02.2011	Berørt	3201/78/21	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Mottaker	3201/200/27	1 174,7

Annen forretningstype	Forretning:	13.03.2009	Avgiver	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:	13.03.2009			
Kartforretning	Forretning:	10.03.2009	Berørt	3201/78/21	0,0
	Matrikkelført:	10.03.2009	Berørt	3201/78/347	0,0
			Berørt	3201/78/348	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/78/385	0,0
Kartforretning	Forretning:	03.03.2008	Berørt	3024/78/10	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	3201/78/1	0,0
			Berørt	3201/78/348	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/78/396	0,0
			Berørt	3201/200/5	0,0
			Berørt	3201/217/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.03.2008	Avgiver	3024/78/10	-1 790,7
	Matrikkelført:	12.02.2009	Berørt	3024/78/383	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/217/1	0,0
			Mottaker	3201/78/396	1 790,7
Sammenslåing	Forretning:	28.11.2007	Avgiver	0219/78/382	-460,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/381	460,0
Seksjonering	Forretning:	01.12.2006	Avgiver	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/381/0/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	01.12.2006	Avgiver	3201/78/381	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/381/0/1	0,0
Sammenslåing	Forretning:	18.09.2006	Avgiver	0219/78/380	-820,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/381	820,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.06.2005	Avgiver	3201/78/21	-6 500,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/381	6 500,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.05.2005	Avgiver	3024/78/10	-1 134,8
	Matrikkelført:	16.02.2009	Berørt	3024/78/384	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/217/1	0,0
			Mottaker	3024/78/383	1 134,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.05.2005	Berørt	0219/78/386	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2009	Berørt	3024/78/384	0,0
			Berørt	3201/78/21	0,0
			Berørt	3201/78/347	0,0
			Berørt	3201/78/354	0,0
			Berørt	3201/78/381	0,0
			Berørt	3201/78/385	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.03.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.07.2005
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23775379			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Parkeringshus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.03.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.04.2005
Energikilde:		BRA annet:	10 651,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	10 651,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.11.2006
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	23775395			Antall etasjer:	2

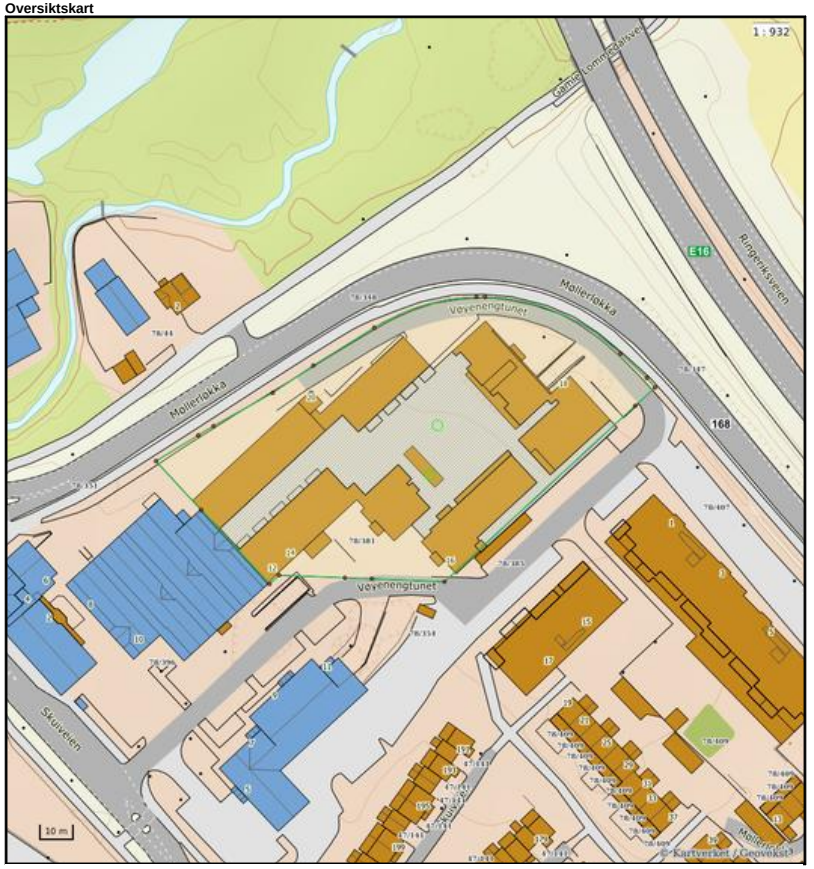
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01				5 669,0	5 669,0				
H01				4 982,0	4 982,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



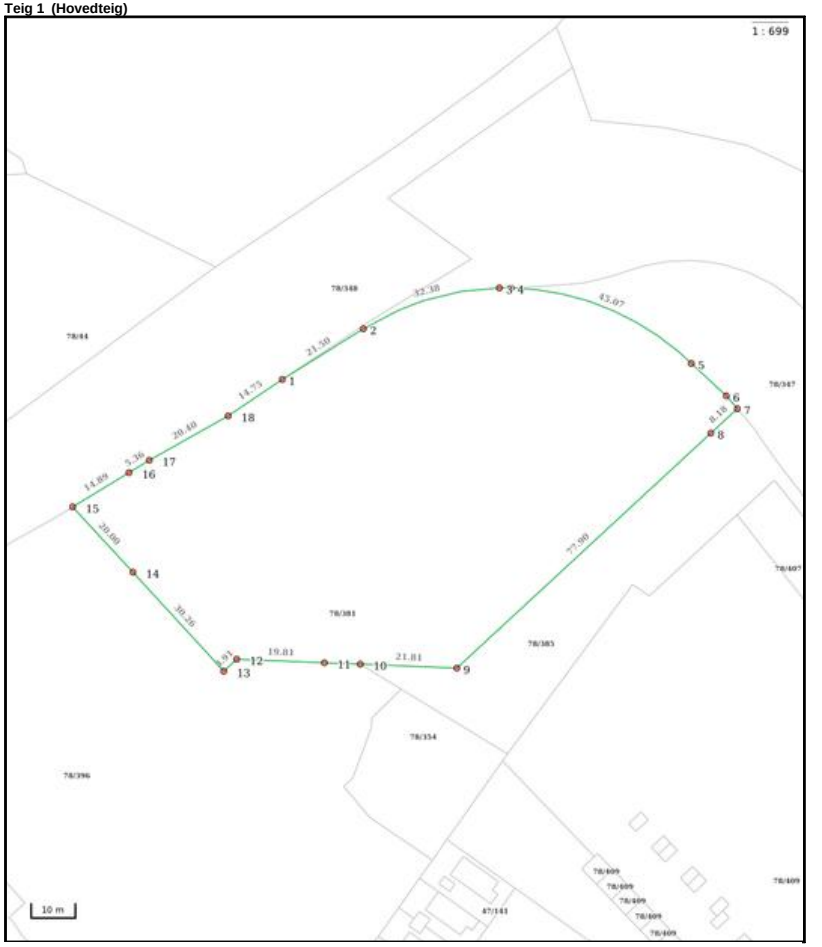
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 839,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 215,49	582 593,29	21,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 228,48	582 610,42	32,38m	Terrengmålt	13	60,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 240,43	582 640,10	2,68m	Terrengmålt	13	60,07	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 240,67	582 642,77	45,07m	Terrengmålt	13	60,20	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 227,46	582 684,77	10,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 220,91	582 693,27	3,85m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 218,25	582 696,06	8,18m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 212,18	582 690,58	77,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 154,39	582 638,35	21,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 153,28	582 616,57	8,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 152,86	582 608,49	19,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 151,85	582 588,71	3,91m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 148,95	582 586,09	30,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 169,21	582 563,61	20,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 182,60	582 548,75	14,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 191,47	582 560,71	5,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 194,67	582 565,01	20,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 206,22	582 581,82	14,75m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0199/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vøyenengtunet 12 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 78, bnr 381, snr 2 (ideell andel 1/1) 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