

王

Ringshaugveien 1 (G-204)

1356 Bekkestua • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

99164636
rl@eie.no
EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	20
Informasjon & dokumenter	106
Kort om oss	294

Rett til fritt å velge megler

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

DETTE MÅ
DU VITE

Om boligen

STANDARD

Bekkestua Have er et samarbeidsprosjekt mellom Gjelsten og AF Gruppen, og utgjør en sentral del av Bekkestuas transformasjon mot et moderne urbant miljø med integrerte elementer som boliger, handel og næring. Sammensetningen omfatter 229 selveierleiligheter, spredt over 11 punkthus, komplett med et underjordisk parkeringsanlegg og lagringsfasiliteter. Noen av bygningene vil også romme næringslokaler på gateplan.

Arkitekturen i prosjektet forener moderne design med varierte materialvalg, inkludert tegl, tre, plater, glass og metall. Utvikleren har lagt vekt på viktige faktorer som lysinnslipp og utsikt samt praktiske løsninger som heiser og trapper for enkel tilgang til alle etasjer. De grønne utendørsområdene mellom bygningene skaper et visuelt tiltalende samspill med naturelementer, vann, sitteplasser og naturlige møteplasser.

Leilighet G-204 er en splitter ny og påkostet 3-roms hjørneleilighet beliggende i 2. etasje i bygg G, med utsikt mot bl.a. et planlagt, pent opparbeidet grønt fellesområde. Leiligheten har et areal på ca. 74 kvm og byr på en varm og harmonisk atmosfære kombinert med moderne komfort. Den store nordvestvendte balkongen på ca. 20 kvm gir et privat uterom som er ideelt for solfylte ettermiddager og avslappende kvelder.

Leiligheten utstråler kvalitet og eleganse, med en smart og funksjonell planløsning samt et stilsikkert interiør designet av en anerkjent interiørarkitekt. Den innbydende hallen har moderne fliser og praktisk oppbevaringsplass for sko og yttertøy, i tillegg til en tilknyttet teknisk bod som gir ekstra lagringsmuligheter. De to romslige soverommene byr på god plass til seng, nattbord og fleksible garderobeløsninger, med hovedsoverommet som spesielt romslig og tilrettelagt. Det moderne badet er smakfullt innredet og inkluderer essensielle fasiliteter samt opplegg for vaskemaskin/kondenstørketrommel. Oppholdsrommet kombinerer kjøkken og stue i en åpen og innbydende løsning, med plass til både spisebord og sofagruppe. Store, moderne vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys, og en glassdør i hallen bidrar til å fordele lyset videre inn i leiligheten, noe som skaper en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong som fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet og gir en perfekt ramme for avslapning eller sosiale sammenkomster.

Forventede kvaliteter inkluderer:

- 2 soverom
- Oppgradert kjøkken inkl. kjøkkenøy fra Sigdal i modell Horisont, benkeplate Cæsarstone
- Oppgradert og integrerte hvitevarer fra Siemens
- Badromsinnredning fra Sigdal
- Nordvestvendt balkong på ca. 20 kvm
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av bad/wc (elektrisk gulvvarme)
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Downlights leveres i hall og i begge bad
- 1-stavs eikeparkett

- Flis på gulv i gang og på bad
- Lagringsplass i teknisk rom og sportsbod
- Oppgradert til Elko Pluss, dimbare punkter
- Det medfølger en parkeringsplass med ladepunkt for elbil i garasjekjeller
- Heis med tilgang til alle etasjer
- Flotte fellesområder både utvendig og innvendig
- 5 års garanti
- Ferdigstilt bolig vil få energimerke B eller bedre, og er derfor kvalifisert for grønt boliglån

Innhold

Hall/entré

Leiligheten har en innbydende hall med tilgang til et praktisk teknisk rom, som også fungerer som en bod. Dette rommet skjuler tekniske installasjoner og kan benyttes for sko og yttertøy, noe som bidrar til et ryddig og stilrent uttrykk i leiligheten, samtidig som funksjonaliteten ivaretas. Veggene er malt i en dempet og sval mintaktig tone og gulvet er flislagt med en lekker matt flis i format 30x60 som. Dette gjør gulvet slitesterkt og mottakelig for vann og sand fra diverse utendørsaktiviteter. Det leveres vannbåren gulvvarme noe som er gjennomgående for alle oppholdsrom, noe som gir en jevn og komfortabel temperatur året rundt. Taket er lyssatt med downlights, og en elegant glassdør mellom entreen og oppholdsrommet sørger for naturlig lys i rommet, noe som gir en lys og luftig følelse allerede ved inngangspartiet.

Bad/WC/Vaskerom

Badet leveres med keramiske fliser på gulvet og to vegger, mens de to resterende veggene er elegant malt med våtromsmaling. Gulvet har også elektriske varmekabler. Rommene har baderomsinnredning fra den anerkjente Sigdal-serien i modellen Lilje. Modellen er designet med romslige skuffer og en heldekkende vask for en sømløs finish. Over vasken leveres et praktisk speilskap, perfekt tilpasset innredningens bredde. Rommene inkluderer fasiliteter som et elegant vegghengt toalett fra Villeroy & Boch Subway og et dusjhjørnet med lekre, innfellbare hengslede dører i blankt krom og matchende takdusj, som tilfører en sofistikert touch. Badet har tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin/kondenstørketrommel.

Soverom

Leiligheten har to soverom som gir plass til både seng, nattbord og garderobeløsning etter eget ønske. Veggene er malt i den sofistikerte og beroligende fargen Evening Green. Vinduene har et praktisk åpningsfelt som gjør det mulig å slippe inn frisk luft.

Stue/kjøkken

Oppholdsrommet leveres med stue og kjøkken i en åpen løsning med naturlige soner for ønsket spise- og sofamøblement. Kjøkkeninnredning og kjøkkenøyen er levert av Sigdal i modellen Horisont med en elegant benkeplate i Cæsarstone. Modellen har slette fronter og innfreste grep som markerer denne

oppgraderte modellens linjerene design. Overskapene har innfelte LED spotter med dimmer montert på vegg. Det leveres oppgraderte og integrerte hvitevarer fra Siemens som inkluderer induksjon platetopp, stekeovn, helintegrert oppvaskmaskin og helintegrert kjølfrys kombiskap. Se vedlagte kjøkkentegninger for nærmere beskrivelse.

Rommet har 1-stavs eikeparkett, som sammen med veggfargen Comfort Grey skaper en særdeles innbydende og lun atmosfære. Store vinduer på to yttervegger fyller rommet med naturlig lys og gir en følelse av ekstra romslighet. Fra oppholdsrommet er det tilgang til en romslig balkong, noe som vil fungere som en naturlig forlengelse av rommet under sommermånedene.

Balkong

Balkongen ligger nordvestvendt og har trinnfri adkomst fra oppholdsrommet via en stor skyvedør. Utearealet leveres med tregulv av typen Møre Royal med riller, samt balkongrekkverk med klart glass. Det leveres også utvendig belysning og en dobbel stikkontakt.

Balkongen utgjør til sammen ca. 20kvm og ligger åpent og fritt i 2.etg., med utsikt mot bl.a. Kolsåstoppen i nordvest og det som vil bli pent opparbeidede fellesarealer mot nordøst. Balkongen tilbyr god plass til møblering etter eget ønske, mens takoverbygget skaper en lun og hyggelig atmosfære.

Byggemåte

Byggen er utført med bærekonstruksjon i stål og betong. Fasadevegger er utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspærre, mineralullisolasjon og vindspærre. Fasaden er kledd i en kombinasjon av trekledning og tegl.

Leveransebeskrivelse

Avtalte leveranse for denne leiligheten følger av vedlagt dokument fra entreprenør, Consto, med vedlegg.

Det er avtalt oppgradert kjøkkenleveranse og elektro.

TILSTANDSRAPPORT OG BYGGEMÅTE

Det er ikke utført tilstandsvurdering av leiligheten.

Det er ikke innhentet et egenerklæringsskjema.

Overnevnte er vurdert til å ikke være hensiktsmessig da leiligheten stod ferdig 1.kvartal 2025 og har ikke blitt bebodd av selger.

AREALER

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 74,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

Arealmålingsrapport

Det er gjennomført arealmåling av uavhengig takstingeniør.

Takst av Pretium Takst & Eiendom AS v/Jon Ugland.

Befaringsdato: 03.03.2025.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte rapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23.

AREALBESKRIVELSE

ELEKTRISK ANLEGG

OPPVARMING OG ENERGIMERKING

Energiforsyningen skjer via fjernvarme plassert i egen energisentral i tilknytning parkeringskjeller. Romoppvarming i leiligheten dekkes ved termostatstyrt vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av bad/wc (elektrisk gulvvarme). Oppvarming av varmt tappevann forsynes fra varmeveksler i varmesentral.

Leiligheten utstyres med måler for automatisk registrering av strømforbruk og energiforbruk til varmt tappevann og vannbåren gulvvarme.

Energibehovet til romoppvarming og oppvarming av tappevann dekkes med minimum 60% energifleksible systemer iht. TEK17.

Energimerke

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Energimerking vil ikke bli utstedt før prosjektet er ferdig.

Bekkestua Have er et Breeam-prosjekt som har krav på seg til å levere Energikarakter B eller bedre.

TEKNISKE INSTALLASJONER OG VVS

LØSØRE OG TILBEHØR

TOMTEN

Tomten har et samlet areal på ca. 15 835 da. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter kommunal oppmåling.

Prosjektet har en svært detaljert og gjennomarbeidet utomhusplan i regi av Grindaker landskapsarkitekter, samt ny gatebruksplan gir prosjektet karakter i forholdet mellom offentlig gateløp, park og private forhager. De grønne utearealene opparbeides rundt hele eiendommen, med fokus på et estetisk samspill mellom vegetasjon, vannfelt, benker og møteplasser på tun og gangveier mellom bebyggelsen.

PARKERING

Leilighetens selges med parkeringsplass inkl. elbillader. Parkeringsplassen er registrert som en tilleggsdel og har nummer 104.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Det er satt av 2 plasser til bildelingsordning.

DIVERSE

Det medfølger 1 stk. sportsbod til leiligheten i garasjekjeller. Boden er registrert som en tilleggsdel og har nummer 248.

Beliggenhet

SKOLE OG BARNEHAGE

ADKOMST

OMRÅDEBESKRIVELSE

Boligprosjektet har en sentral beliggenhet på Bekkestua, et område preget av både eneboliger og leilighetsbygg. Bekkestua sentrum gjennomgår en spennende transformasjon mot et mer kvalitativt og urbant preg, hvor bolig, shopping og næring smelter sammen. Dette gir leiligheten en svært lukrativ beliggenhet med de fleste fasiliteter rett utenfor døren. Eksempelvis finnes et mangfold av serveringssteder som frister med alt fra ferske bakevarer til kulinariske matopplevelser. Videre kan man glede se over tilgang til vinmonopol, flere velassorterte matbutikker med søndagsåpne alternativer samt tilgjengelighet til tannlege- og legekontorer. Bekkestua imøtekommer også helsebehov med treningssentre og seniorsentre. Dette gjør at området gir en helhetlig opplevelse av et velfungerende lokalsamfunn.

Fritidstilbud

Det er svært gode rekreasjonsmuligheter i nærheten av Bekkestua sentrum. Det er kort vei til idrettshall, svømmehall, lekeplasser, treningssenter, golfbaner m.m. Bærumsmarka har mange turmuligheter både om sommer som vinter. Søndre Kolsåstoppen er en flott topptur med utsikt langt innover mot Oslofjorden. Ellers kan området by på flotte rekreasjonsmuligheter fra Øverland gård til Grini og Høvik med sin fine strandlinje.

Skole/barnehage

Det er flere barneskoler og ungdomsskoler i nærheten av boligen, bl.a. Bekkestua skole, Stabekk barneskole, Ringstabekk ungdomsskole.

Nærmeste videregående skoler er Nadderud videregående skole og Oslo International School.

Det er flere barnehager i nærheten, f.eks. Bærumsmarka FUS barnehage, Bekkestua barnehage og Ringstabekk FUS barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Bekkestua er et viktig knutepunkt i Bærum og har meget god kommunikasjon til Oslo med offentlig transport eller bil. Bekkestua T-banestasjon og Bekkestua bussterminal ligger kun noen få hundre meter fra boligen. Her går det både t-bane, trikk og hyppige avganger med buss. Kolsåsbanen bruker cirka 20 min til Majorstuen, hvor det er overgang til alle t-banens linjer. Fra bussterminalen går det flere linjer både til Oslo og rundt omkring i Bærum. Stabekk stasjon og Lysaker stasjon har gode forbindelser med tog, flytog og busslinjer.

Økonomi

EIENDOMSSKATT

Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene utgjør kr. 4 179,00,- pr. mnd.

Inkl. bl.a. kommunale avgifter, personal- og driftkostnader, forsikring, renovasjon og vedlikehold.

Herav:

Akonto:

- Akonto: Oppvarming og varmtvann kr 1 199,00
- Renovasjon - Bolig kr 271,00
- Kollektiv avtale: TV/Internett kr 10,00 *

- Andel felleskostnader - Alle kr 1 476,00
- Garasje: P-plass 104 kr 200,00
- Andel felleskostnader - Bolig kr 1 023,00

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

* Seksjonseier velger sin egen pakke og betaler denne direkte til leverandør av signal. Beløpet på faktura er et "gebyr" for tilknytning til anlegg under felles og kollektiv avtale.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Oversikt fra forretningsfører ligger vedlagt salgsoppgaven.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Eventuelle lån, strøm, villa- og innboforsikring m.v. være faste løpende kostnader.

FORSIKRING

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 93204754

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

SAMEIET

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form av en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

Kjøper blir som eier av boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameie og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser. I forbindelse med gjennomføring av seksjonering ble det utarbeidet vedtekter for sameiet iht. lov om eierseksjoner, krav fra kommunen, samt nærværende salgsoppgave. Sameiet vil ivareta forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner innenfor eiendommen.

Vedtekter for sameiet Bekkestua Have og budsjett for et normalt driftsår ligger vedlagt salgsoppgaven.

Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to boligseksjoner erverves av en og samme fysiske/juridiske person.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

FELLESGJELD

ÅRSREGNSKAP

Forretningsfører har utarbeidet et budsjett for normalt driftsår hvor resultatet er estimert til kr. 681 9000,-. Etter et likviditetstilskudd (Kr. 80,- pr. kvm) på kr. 1 378 320 er resultatet kr. 2 060 220,-.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

Offentlige forhold

MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 04.11.2024.

I følger av tillatelsen at det gjenstår noen sesongavhengige

arbeider som ferdigstilling av beleggarbeider, asfalt, granitt, grøntareal, benker og beplantning.

Prosjektet er under oppføring og er i sin helhet forventet ferdig 2. kvartal 2025. Siste leilighet er overlevert 1.kvartal 2025. Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen 19.06.2025.

Det blir varierende ferdigstilling av de ulike byggene/leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelsedato fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, næringsarealer, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. Utbygger forbeholder seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

REGULERING

Tomten er regulert av Kommuneplanens arealdel 2022-2042. Det er registrert to delarealer hvor det største arealet er regulert til boligbebyggelse, mens en mindre del er registrert til sentrumsformål.

Gjeldende reguleringsplan er områderegulering Kleivveien Nord og detaljregulering Gamle Ringeriksvei med sidegater mellom Bekkestuveien og Jens Rings vei.

Byggesak på tomten:

Felt B3 - seks blokker - hus K, L, D, E, F, G: felt B3. ArkivsakID: 21/13165

Felt B1 og B2 - to blokker - hus B og J. ArkivsakID: 21/13164

Felt BFK1-3 - hus A, I, H - tre blokker med næring og boliger - felles p-kjeller. ArkivsakID: 21/8085

Det foreligger planer om utvikling av naboeiendommen, Gamle Ringeriksvei 30m.fl. Kontakt megler for mer informasjon.

Bekkestua sentrum gjennomgår en transformasjon mot et mer kvalitativt og urbant preg, byggeprosjekter i nærområdet må derfor påregnes.

Områdeanalyse

Områdeanalyse, utvalg for eiendom ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på følgende treff:

- Kvikkleire: Status, vær oppmerksom (Aktsomhets område)
- Radonutsatt område: Status, vær oppmerksom (middels til lav aktsomhet)
- Støysoner: Status, vær oppmerksom (grenser til gul støysone, rød støysone)

VEI, VANN OG KLOAKK

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 889442, tgl. 19.07.2021 - Pantedokument

Beløp: 2 500 000 000

Panthaver: EIE ØKONOMI AS

Orgnr: 990 025 983

Beskrivelse:

Dnr. 250255, tgl. 04.03.2025 - Pantedokument

Beløp: 8 800 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

Orgnr: 988 738 387

Beskrivelse:

Dnr. 994962, tgl. 18.01.2024 - Seksjonering

SNR: 140

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 73 / 18591

Beskrivelse:

Dnr. 900416, tgl. 04.12.1911 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 902518, tgl. 16.02.1912 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 902519, tgl. 10.04.1912 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 308667, tgl. 29.11.1912 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900295, tgl. 21.02.1913 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900221, tgl. 01.04.1914 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900373, tgl. 01.12.1915 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 904782, tgl. 08.01.1917 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om generende virksomhet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900390, tgl. 06.08.1920 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om generende virksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900680, tgl. 23.12.1923 - Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900681, tgl. 23.12.1923 - Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900337, tgl. 30.03.1928 - Erklæring/avtale

Best. om at uthus på nærv.eiendom får en avstand
av 3,5m fra bnr. 121
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900339, tgl. 30.03.1928 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. uthus
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 900480, tgl. 04.09.1930 - Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 10193, tgl. 26.11.1957 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 301466, tgl. 27.10.1958 - Bestemmelse om bebyggelse

Vedr. bnr 121, kan ikke slettes uten samtykke fra d.s.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 304017, tgl. 04.10.1960 - Best. om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 304420, tgl. 27.10.1960 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
"utstillingstilbygg"
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 305467, tgl. 30.12.1960 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om septiktank m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 305467, tgl. 30.12.1960 - Best. om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 302819, tgl. 17.06.1961 - Erklæring/avtale

Byggeforbud på nærmere angitt avstand
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 303905, tgl. 27.07.1964 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 300576, tgl. 29.01.1965 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 304619, tgl. 23.08.1965 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 305393, tgl. 20.09.1966 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 5664, tgl. 18.04.1975 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 12693, tgl. 27.08.1975 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 15186, tgl. 27.08.1976 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 22859, tgl. 30.09.1983 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 13320, tgl. 30.04.1987 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 39468, tgl. 11.12.1987 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 19913, tgl. 23.06.1988 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 2949, tgl. 27.01.1989 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 2949, tgl. 27.01.1989 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 24223, tgl. 17.07.1989 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. skjul i
grenselinje.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 29785, tgl. 01.09.1989 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 19683, tgl. 03.07.2002 - Best. om adkomstrett

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 19685, tgl. 03.07.2002 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 19686, tgl. 03.07.2002 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 16133, tgl. 23.06.2005 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 420008, tgl. 24.05.2007 - Bestemmelse om kloakkledn

Bestemmelse om tilknytning til offentlig avløpsanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 483907, tgl. 30.06.2010 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksrett til garasjetak som utenomhusareal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 436471, tgl. 15.04.2021 - Erklæring/avtale

Rett for allmennheten til ferdsel og opphold på areal merket FU
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1904523, tgl. 04.09.2024 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kulvert i bakken
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 889442, tgl. 19.07.2021 - Registerenheten kan ikke
disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 883923, tgl. 12.08.2022 - Bestemmelse om nettstasjon

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Rett til å etablere og ha stedsevarig en frittstående nettstasjon
med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1072863, tgl. 07.02.2024 - Bestemmelse om nettstasjon

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

Dnr. 1073137, tgl. 07.02.2024 - Bestemmelse om nettstasjon

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Beskrivelse:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet
henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle
leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er
ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i
vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik
beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie.

KONSESJON OG ODEL

Det er ikke odel eller konsesjon på eiendommen.

Kjøpsvilkår

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 9 850 000,-

Andel fellesgjeld kr 0,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende
omkostninger:

Dokumentavgift kr 246 250,00,-

Pantattest kjøper (avsatt) kr 260,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tryk Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr
9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 10 107 550,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

KJØPEKONTRAKT OG OVERTAKELSE

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis.

BOLIGKJØPERPAKKEN OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må senest tegnes i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget da boligen er nylig oppført.

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp

mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen.

Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på eie.no/personvern

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

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

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av

selger:

Fastpris 80 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 5 000,00

Visningshonorar /Overtagelseshonorar per stk: 2 650,00

Oppgjørsgebyr: 7 500,00

Informasjonspakke lovpålagt informasjon Sameie/borettslag:
5 500,00

Markedspakke Liten: 14 500,00

Eierskiftegebyr til forretningsfører: 6 550,00

Eierskiftegebyr til forretningsfører: 6 570,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

OM OPPDRAGET

Oppdr.nr: 36251162

Ansvarlig megler: Kjetil Borgersrud

EIE Sandvika

Sandvika Eiendomsmegling AS

NO 997 288 998 MVA

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>



王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?





























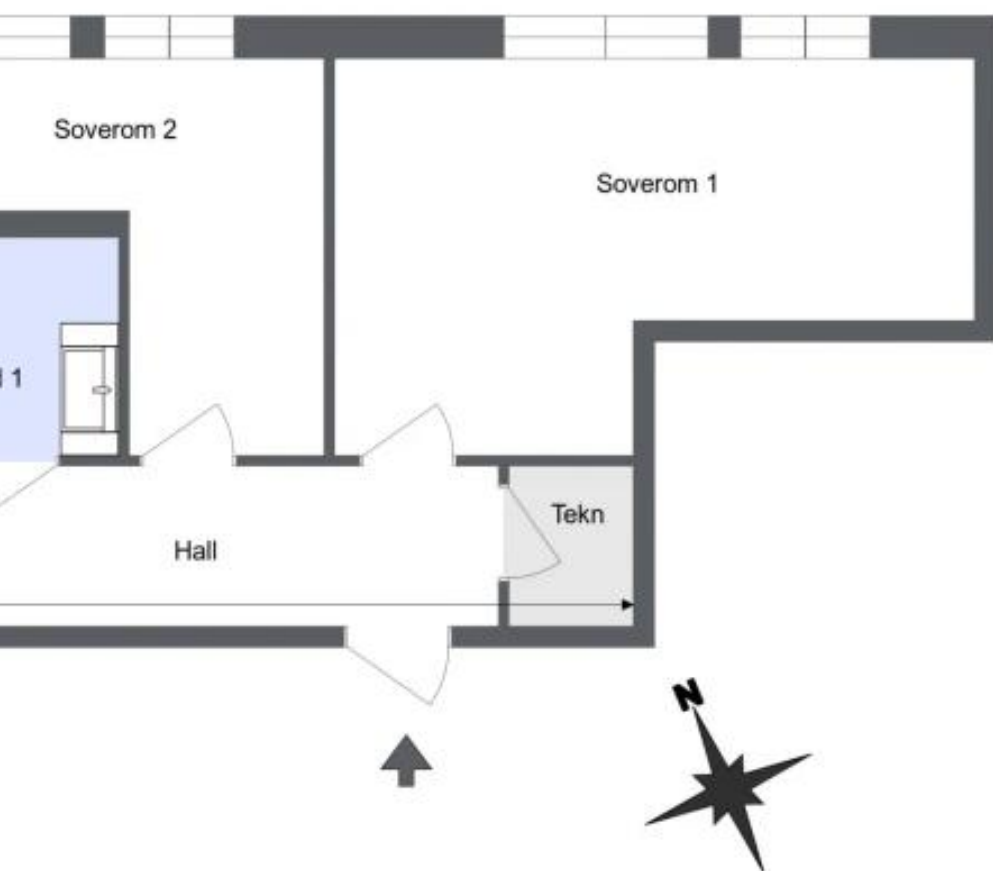


Ringshaug



Plantegningen er en veiledende illustrasjon.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppmålinger kan avvike.

veien



sjon, avvik kan forekomme.
oppgitte mål er ikke eksakte.













EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

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

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



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







































VISNINGSSENTER













3

































































STUA B SENTER
10-20 (18)

aroma

team



B
10-20 (18)

- MENY SATS**
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Klinikk & For Allie | apotek |
| VITA | ARK |
| CO CHRISTIANE | brilleland |
| sunkost | POP REA |
| Bygghuset | BILGLASS |
| moderndesign | Nester Green |
| Marinba | THUNE |
| Maki Sushi | nille |
| BOGLAGE | VIC |
| Dr. Anne Willemsen | aroma |
| | Bertram |
| | Bertram |
| | ELGER |





EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



T Be





kkestua

3 Hirttonen
3 Kalle

13min 400000
1000 - 100

3 Kalle
12min 400000
1000 - 1000



INFORMASJON & DOKUMENTER



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1990013

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 13.04.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med * og i kursiv.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med ** og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKESTUA SENTRUM

§ 1

Planen deles inn i et sentralt byggeområde, merket "S" på kartet, med høy utnyttelse for boliger, forretninger, kontor og parkeringshus, og tilgrensende boligfelt merket "B". Felt merket "S" som er foreslått til spesialområde for bevaring er omtalt i eget avsnitt.

SENTRALE BYGGEOMRÅDER MERKET S1 - S6

§ 2

Forretninger kan lokaliseres i etasje på gatenivå, 2.etasje eller etasje under gatenivå i det omfang som fremgår for det enkelte felt. Boligene skal lokaliseres slik i bebyggelsen at det tas hensyn til orientering, støy og forurensning. Forretningsarealer kan alternativt benyttes til bevertningsformål.

§ 3

Over gesims kan tillates toppetasje som må være tilbaketrukket innenfor takvinkel som skal være maks. 1:1,5 eller 35°. Toppetasjes gulvflaten medregnes i utnyttelsen.

§ 4

Det kreves min. 35 m² netto uteoppholdsarealer for 3-roms eller mindre leiligheter og 45 m² for større leiligheter. Balkonger eller terrasser i de sentrale strøk regnes med. Uteoppholdsarealene skal være felles for de beboere som sokner naturlig til arealet.

I gårdsrom for uteoppholdsarealer kan det bygges glasskupler.

Ingen gårdsrom skal være mindre enn 400 m² og skal ha en bredde på minst 20 m.

Uteoppholdsarealene skal møbleres for noe barneaktivitet (lekeapparater) og andre aldersgrupper (benker m.v.)

§ 5

Utnyttelse, formålsinndeling, høyder og etasjetall for feltene S1 - S5

Total utnyttelse for det enkelte felt er angitt i m² BRA (tillatt bruttoareal).

Felt S1a:

Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Felt S1b:

se § 6

Felt S1c:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 6500 m², forretninger 3.200 m², kontorer 2000 m².

Feltet kan bebygges med 4 etasjer over terreng kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +82.

Innen en 12 meters avstand fra grensen mot eiendommen gnr. 19, bnr. 231 skal bebyggelsen være trappet ned til gesimshøyde +79, og mot byggegrense mot gnr. 19, bnr. 298 være trappet ned til gesimshøyde +76 innen en avstand på 12 m.

Mot Bærum sveien kan annen etasje krages ut over byggelinjen inntil 3 meter.

Felt S2b:

**Feltet kan bebygges inntil samme høyde som eksisterende bygg med maks. 1350 m2 BRA forretning/kontor. Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.*

**Det tillates ikke reklameplakater eller andre skjemmende skilt*

Felt S2c:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1400 m2, forretninger 500 m2, kontorer 1100 m2.

Feltet kan overbygges 3 etasjer over terreng kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Felt S2d:

Feltet kan suppleres med boliger.

Felt S2e:

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

Felt S3:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1000 m2, forretninger 2400 m2, kontorer 800 m2.

Feltet kan bebygges med 2 etasjer over kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76. Fasaden av byggets nordligste hjørne bør utformes/markeres som gateromsavslutning. Det kan her tillates 3 etasjer over kote +69. Ytterligere toppetasje tillates ikke.

Felt S4a:

se § 6

Felt S4b:

Feltet tillates bebygd med:

Boliger 1700 m2, forretninger 2500 m2, kontorer 400 m2.

Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

Felt S4c:

Feltet tillates utbygget med:

forretninger 400 m2, kontorer 4400 m2. Feltet kan ikke nyttes til bolig.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

Felt S4d:

Feltet tillates utbygget med:

boliger 1000 m2, forretninger 400 m2, kontorer 1000 m2. Feltet kan overbygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +76.

Det skal være en offentlig gang/sykkelforbindelse langs banen, gjennom feltet som forbindelse langs forstadsbanen ved S5 til fotgjengerprioritert gate. Sammenhengen med nabofeltet må vises i bebyggelsesplan.

Felt S4e:

Feltet tillates utbygd med: boliger 1200 m2, forretninger 1300 m2, kontorer 400 m2.

Ruudgårdens murhus er ikke medregnet i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

****Felt S4e:**

Den østre delen av felt S4e (opprinnelig nordre del av felt S4f i reguleringsplan R.90-13, bilag 151) tillates bebygget med 1550 m2 BRA (bruksareal) boliger med maks. gesimshøyde +76.

Felt S4f:

Feltet tillates utbygd med: boliger maksimalt 3500 m2.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Alternativt tillates feltet utbygd med: bussterminal, forretninger 1400 m2, kontor 2100 m2.

****Felt S4f:**

Feltet tillates bebygget med 1650 m2 BRA boliger med maks. gesimshøyde +76.

Felt S5:

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over terreng kote +70, gesimshøyde +79.

Utnyttelse: boliger 9000 m2.

Byggegrense mot Bærumsveien må forholde seg til sikkerhetssone for tunnel.

Felt S6:

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

***Felt EB:**

Før felt EB kan bebygges skal ny kjørevei og gang-/sykkelvei være opparbeidet.

Feltet kan bebygges med inntil 700 m2 BRA offentlig formål og inntil 3200 m2 BRA boliger.

Underetasjene på felt EB kan bygges inntil tomtegrensen i nordvest.

Maks. tillatt gesimshøyde er for den østre delen av felt EB (sørøst for gnr 19, bnr 15) kote +77,8 og for den vestre delen av felt EB kote +72,4. Det er kun tillatt mindre takoppbygg for trapperom / heismaskinrom (ike viftemaskinrom). Det kan kreves takplan.

§ 6**Spesialområder/bevaring (S1b, S2a og S4a).**

Bebyggelse som på plankartet er omrammet med tykk strek, skal bevares og hvis mulig føres tilbake til opprinnelig utseende. Byggesøknader skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Eventuelle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdige bygg.

Felt S1b

Innenfor de viste byggegrenser kan felt S1c utvides mot S1b med maks. 3 etasjer (gesimshøyde +79), men ikke utover S1c's arealbegrensninger.

Felt S2a

Mindre utvidelser i en etasje kan tillates.

Felt S4a

Tilbaketrunket toppetasje tillates for murbygning.

BOLIGOMRÅDENE B1 - B9**§ 7**

Feltene B1 - B5 kan utnyttes med BYA ikke over 25%, og maks. 3 etasjer. I skrått terreng bestemmes antall synlige etasjer i bebyggelsesplan. Ved en slik utnyttelse kan kreves bebyggelsesplan.

Det stilles høye krav til tilpassing til nabobygg og landskap når det gjelder dimensjoner, utforming og materialvalg.

Ved utnyttelse på under 20% kreves ikke bebyggelsesplan. Da gjelder kravene i § 8.

For eiendommer som kan bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles leke og oppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensninger og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.

For gnr. 19, bnr. 231, (Bærumsveien 217) kan tillates en bebyggelse som tilpasses overgangen mellom sentrums- og villabebyggelsen innenfor rammen av § 7 i reguleringsbestemmelsene.

Tomten tillates bebygd med bolig. Maks. 150 m2 av arealene mot Bærumsveien kan nyttes til kontor. Det må vises atkomst til kontor og til bakenforliggende boliger. Parkering forutsettes løst på egen tomt.

§ 8**Boligområdene B6 - B9.**

1. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av netto tomt (BYA= 20%). Antall etasjer maks. 2.

2. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 m2 og 200 m2 pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m2 . Arealkravet skal

dekkes på tomte bygningen ligger på.

3. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 m².

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 9

Fotgjengerprioritert sentrumsgate.

Gamle Ringeriksvei fra nr. 30 til nr. 40 og Bærumsveien fra nr. 208 til nr. 215 skal benyttes til sentrumsgate og være fotgjengeprioritert. Det forutsettes tilgjengelighet for varetransport til de enkelte eiendommer. Gjennomkjøringsmuligheten kan reguleres avhengig av trafikksituasjonen i området.

For den fotgjengerprioriterte sentrumsgaten skal det utarbeides egen detaljplan.

Det skal redegjøres for arealene for fotgjengere/syklister, biler (kjørebane, parkering, av- og pålastningsarealer), fotgjengeroverganger, fartsdempende tiltak, torg, utforming og møblering, herunder lekeapparater og benker skal vises/ beskrives i særskilt gateplan. I fotgjengersonen kan oppføres en-etasjes paviljonger begrenset til 200 m². Det skal redegjøres for overgangssoner til Bærumsveien og til Gamle Ringeriksvei.

For busser og drosjer skal det være gjennomkjøring i Bærumsveien.

Annen gjennomkjøring ved bussterminalen skal vurderes utfra bussterminalens behov.

§ 10

Gang-/sykkelveier.

For gang-/sykkelveier skal stigningen ikke være større enn 1:12,5.

Fra Kolsåsbanens stasjon på felt S4d skal anlegges oversiktlig og kortest mulig gangforbindelse til bussterminalen.

Offentlig vei langs Kolsåsbanen til den sentrale fotgjengersonen skal føres via felt S4d.

Det skal være offentlig gangforbindelse fra bussterminal via bro over banen til Bekkestuveien.

§ 11

Parkering.

For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.

Parkeringsplasser skal generelt ligge under bebyggelsen. Omfanget av parkering på bakkeplan bestemmes i utomhusplan eller bebyggelsesplan.

Parkeringsatkomst til felt S4b skal føres via S4c. Parkeringsatkomst til felt S1b,c skal skje fra Bærumsveien, (det tillates innkjøring også fra Gamle Ringeriksvei).

§ 12

Terrenginngrep i forbindelse med veianleggene.

Før veianleggene igangsettes skal det være utarbeidet plan for terrengbehandling, beplantning og støyskjerming.

§ 13

Sikringssoner for tunneler og veikulvert.

Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.

§ 14

Fellesatkomst.

Viste fellesadkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

STØY.

§ 15

Støynivået fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøverndepartementet. Nødvendige støybeskyttelsestiltak skal iverksettes før brukstillatelse for boligene kan gis.

BEBYGGELSESPLAN OG UTOMHUSPLAN.

§ 16

Bebyggelsesplan.

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor S1 - S6 som ivaretar helhet og fellesfunksjoner.

Planen skal fastlegge:

- a. Plassering av bygningenes indre og ytre fasadeliv og gesimshøyder. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse.
- b. Fasadeutforming og eventuelt materialbruk for å ivareta helhet og innbyrdes sammenheng.
- c. Alment tilgjengelige trafikkarealer og bruken av disse, samt høydeplassering og tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.
- d. Glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
- e. Hovedtrekken i bruken av utearealene, møblering og beplantning.
- f. Tomteinndelingen

§ 17

Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som skal være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhus planen skal detaljert vise det som er anført under d-f. Ferdigattest vil ikke bli gitt før utearealene er opparbeidet etter planen.

oooOOOooo



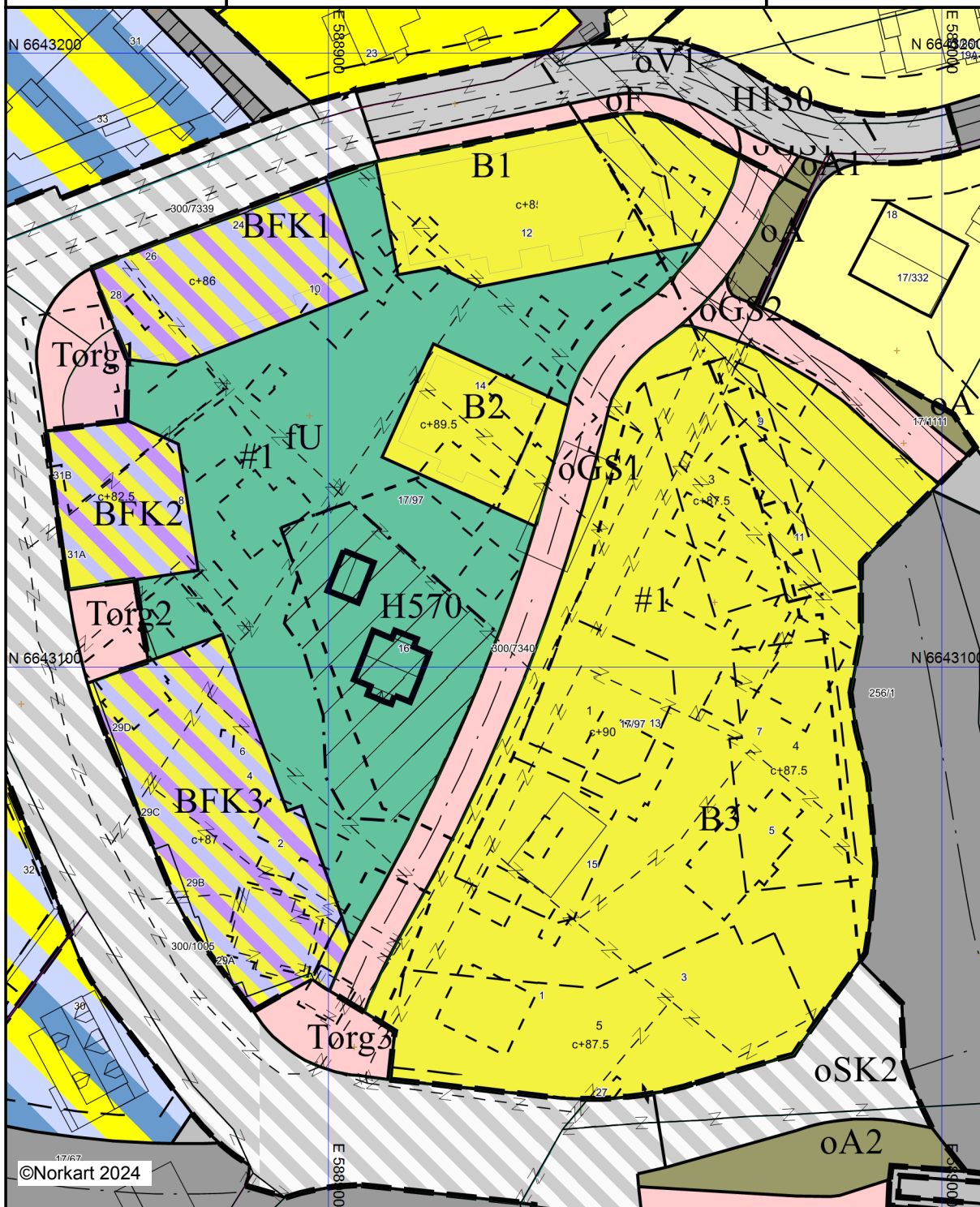
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/97/0/29
Adresse: Ringshaugveien 12
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Torg
-  Sporveg/forstadsbane

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)

-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)

-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)

-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og tekn
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør



INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET BEKKESTUA HAVE

INNKALLING

til ekstraordinært årsmøte for
Sameiet Bekkestua Have

Tid: Mandag 5. februar 2024
kl. 18:00

Sted: Holmen Fjordhotell
Slemmestadveien 64
1394 Nesbru

Vennligst møt opp i god tid slik at registrering av møtedeltakere kan gjennomføres så raskt som mulig i forkant av møtet.

Konstituering av årsmøtet

- Valg av møteleder
- Registrering av møtedeltakere
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av møtedeltaker til å signere protokollen sammen med møteleder

Agenda for møtet

1. Informasjon om prosjektet
2. Orientering om overtakelse av boligene
3. Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett
4. Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS
5. Orientering om vedtekter
6. Orientering om budsjett og felleskostnader
7. Valg av styre
8. Spørsmålsrunde (spørsmål av generell karakter)

Oslo, 22.01.2024

Vedlegg

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. Vedtekter | Side 2 – 16 |
| 2. Budsjett | Side 17 - 23 |

VEDTEKTER FOR SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Vedtatt i årsmøte 5. desember 2023,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiets eiendom har adresse gnr. 17 bnr. 97 snr. 1-276 i Bærum kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form av en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Boligseksjonene har parkering, boder og fellesfunksjoner i garasjekjelleren. Kun enkelte av funksjonene er felles med næringsseksjonene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Allmennheten har tinglyst evigvarende rett til ferdsel og opphold på del av sameiets felles utomhusarealer. Rettigheten gjelder på vestsiden av gang- og sykkelveien som krysser sameiets eiendom fra syd-vest til nord-øst.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Driften av boliger og næringslokaler er i utgangspunktet svært forskjellig. Så langt det er mulig, skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet, skal kunne gjennomføres uavhengig av den andre delen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er forbudt å kjøre bil på sameiets utomhusarealer. Unntatt fra forbudet er nødetatene, flyttebiler, måkebiler og andre servicekjøretøy som har behov for atkomst.

2.4. Parkering

I sameiet er det til sammen 210 parkeringsplasser.

Tre plasser er såkalte «kompisplasser», det vil si at to biler står etter hverandre på én plass. Dette gjelder plass nr. 198, 205 og 206.

To plasser som ligger utendørs på terreng er satt av til parkering for offentlige tjenestebiler som f.eks. hjemmehjelpstjeneste. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser under tak utenfor innkjøring til p-kjeller fra Gamle Ringeriksvei avsatt til bildelingsordning. Styret har fullmakt til å inngå avtale med bildelingsleverandør om bruk av plassene til dette formålet. En slik avtale skal være betinget av at leverandøren bekoster strøm til disse.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjeste plasser kan avgiftsbelegges.

Parkeringsplass(er) som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ni MC-plasser (parkeringsplasser for motorsykel). MC-plasser som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen parkeringsplasser eller MC-plasser kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse

fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin plass.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsanlegget inneholder seks parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Slike plasser er forbeholdt beboere med et dokumentert behov. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

2.6. Boder

Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én eller flere boder. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen boder kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin bod.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Særlig om bruken av næringsseksjonene

Dersom det drives serveringsvirksomhet i seksjon nr. 238 (trevilla), har denne seksjonen rett til å etablere uteservering på fellesareal utenfor sin seksjon.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene.

2.9. Særlig om bruken av seksjon nr. 238 – Ringshaugveien 16

Seksjon nr. 238 omfatter gammel bebyggelse som ligger på sameiets utomhusareal. Seksjonen omfatter et hovedhus og et uthus.

Seksjon nr. 238 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Alt av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som gjelder bebyggelsen som omfattes av seksjon nr. 238, er eiers eget ansvar. Verken sameiet eller styret i sameiet har noe ansvar for å sørge for at slikt vedlikehold blir utført.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra seksjon nr. 238.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Kostnader som etter hovedregelen skal fordeles etter sameiebrøk, kan likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, skal avregnes etter forbruk dersom dette er bestemt i vedtektene eller besluttet av styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokteres til enkeltseksjoner.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører bolig og areal som disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene.

Kostnader knyttet til noderom, energisentral(er), hovedtavlerom og atkomst til garasjekjeller dekkes av både bolig og næring i henhold til eierbrøk. Andre kostnader som knytter seg til garasjekjelleren dekkes av bolig alene.

Strømkostnader som knytter seg til fellesareal, dekkes i henhold til andel fellesareal som disponeres. Dette fører til at næringsseksjonene dekker 1 %, mens boligseksjonene dekker det øvrige. Videre fordeling skjer forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Kostnader som knytter seg til parkeringsplasser, for eksempel til drift og vedlikehold av kjøreport, feiing og oppmerking, dekkes med lik andel per plass. MC-plasser betaler en halv andel. «Kompisplasser» betaler to andeler. Utover dette, skal parkeringsplassene ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, heller ikke om parkeringsplassen er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Boder skal ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, selv om boden er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Der boligseksjoner har uteplasser liggende over næringsseksjoner, er skillet mellom konstruksjonene lekkasjesikret med en membran. Kostandene til reparasjon og vedlikehold av membranen er boligseksjonenes ansvar. Næringsseksjonenes ansvar for kostnader til reparasjon og vedlikehold er begrenset til underliggende betongkonstruksjon.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom. Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan gjeldende fordeling av felleskostnader endres i vedtektene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiet kan opparbeide et fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsbehov, påkostninger eller andre fellestiltak.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige vegger og gulv på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) har seksjonseier ansvar for alt utvendig og innvendig vedlikehold av trevilla og sidebygning.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til fellesareal for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet avsnitt, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter om årsmøtet skal gjennomføres elektronisk eller som fysisk møte. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet avsnitt gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde avsnitt. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Alle næringsseksjoner, bortsett fra næringsseksjoner som kun omfatter en bod eller parkeringsplass, har én stemme hver.

Næringsseksjoner som kun omfatter en parkeringsplass eller en bod har ikke stemmerett.

Flertall regnes etter antall stemmer som er avgitt i årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene og ikke berører boligseksjonene.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Styret skal ha en leder. Styrelederen velges av årsmøtet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle sameierne samtykke til tinglysning av servitutter på sameiets eiendom som gjelder fellesareal.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første avsnitt, første og andre setning. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks til vedkommende, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn arbeidet, og avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 femte avsnitt gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning i garasjekjeller og bodareal.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Boligseksjoner har egne avfallspunkter i form av dypoppsamlere lokalisert på fellesområdet. Næringsseksjoner har eget avfallsrom med tilkomst fra «Frøytunplassen».

13. ENERGISENTRAL

Det er etablert to energisentraler for sameiet i kjelleretasjen. Sentralene eies av sameiet som også skal stå for driften.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan allokere til enten næringsseksjonene eller boligseksjonene, skal fordeles etter areal (Næring = 1440 BTA = 5,9 %, Bolig = 22800 BRA = 94,1 %).

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Vedlegg 2

SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Budsjett for et normalt driftså

		Fordeling	Allokasjon	Felleskostnader alle	Felleskostnader bare bolig	Budsjett helt driftså
INNETEKTER		NOTE				
Andel felleskostnader		Brøk		4 500 000	2 900 000	7 400 000
Akonto - Oppvarming og varmtvann	5	Brøk	Bolig	0	3 400 000	3 400 000
Parkering	1	Per p-plass	Bolig	0	494 400	494 400
Renovasjonsgebyr	3	Per seksjon	Bolig	0	745 000	745 000
Kollektiv avtale: TV/internett	9	Per seksjon	Bolig	0	27 500	27 500
SUM INNETEKTER				4 500 000	7 566 900	12 066 900
KOSTNADER						
Personalkostnader	2	Brøk	Alle	570 500	0	570 500
Vann- og avløpsgebyr	3	Brøk	Alle	845 000	0	845 000
Renovasjonsgebyr	3	Per seksjon	Bolig	0	745 000	745 000
Strømforbruk fellesarealer	4	Brøk	Bolig	0	700 000	700 000
Oppvarming og varmtvann	5	Brøk	Bolig	0	3 400 000	3 400 000
Vedlikeholdskostnader alle	6	Brøk	Alle	900 000	0	900 000
Vedlikeholdskostnader bolig	6	Brøk	Bolig	0	1 225 000	1 225 000
Driftskostnader alle	7	Brøk	Alle	800 000	0	800 000
Driftskostnader bolig	7	Brøk	Bolig	0	1 100 000	1 100 000
Honorarer	8	Brøk	Alle	245 000	0	245 000
Forsikring		Brøk	Alle	672 000	0	672 000
Kollektiv avtale: TV/ Internett	9	Per seksjon	Bolig	0	27 500	27 500
Andre kostnader	10	Brøk	Alle	155 000	0	155 000
SUM KOSTNADER				4 187 500	7 197 500	11 385 000
RESULTAT				312 500	369 400	681 900
Likviditetstilskudd (Kr 80 per m2)						1 378 320
Resultat etter likviditetstilskudd						2 060 220

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET

Budsjettet er satt opp basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av servicetilbud, vil man måtte regne med høyere kostnader.

Alle kostnader er felles for alle seksjonseiere og fordeles etter eierbrøk, med enkelte unntak, jfr. sameiets vedtekter. Felleskostnader er fordelt mellom bolig og næring etter beste evne.

Styret kan avregne kostnadene om ønskelig.

Eier av parkeringsplass faktureres et fast beløp per plass til dekning for merkostnader i garasjekjeller. Forbruk av lader i garasjekjeller faktureres den enkelte eier av elbillader.

Renovasjonsgebyret faktureres hver seksjonseier med samme beløp som kommunen fakturerer sameiet.

Den kollektive avtalen for TV og internett faktureres med samme beløp som leverandør fakturerer sameiet.

Kostnader til strømforbruk i felles teknisk anlegg fordeles mellom boligseksjoner og næringslokaler, slik at næring viderefaktureres 1% av den årlige kostnaden, jfr. sameiets vedtekter.

Kostnader til oppvarming og varmtvannsforbruk er beregnet og budsjettet etter stipulert forbruk. Den enkelte seksjonseier betaler et akonto-beløp til dekning for sitt forbruk.

Styret kan avregne kostnadene etter faktisk forbruk.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom.

Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Budsjettet er satt opp for å fastsette størrelsen på felleskostnadene og å gi styret en ramme å arbeide etter i oppstartsfasen.

Fordelingen i budsjettet er basert på vedtektene. I den grad fordelingen i budsjettet avviker fra vedtektene, vil det være vedtektene som gjelder.

Sameiet Bekkestua Have

Noter

Note				
1	PARKERING			
		Antall	Pris	
	Parkering	185	200	444 000
	Gjesteparkering	21	200	50 400
	Sum parkering			494 400
2	PERSONALKOSTNADER			
	Styrehonorar			500 000
	Arbeidsgiveravgift			70 500
	Sum personalkostnader			570 500
3	KOMMUNALE AVGIFTER			
	Vann- og avløpsgebyr	Areal	Pris (inkl. mva.)	
	Vann, stipulert forbruk etter areal	17 229	21,93	378 000
	Avløp, stipulert forbruk etter areal	17 229	27,09	467 000
	Sum			845 000
	Vann og avgift faktureres sameiet etter målt forbruk. Budsjettestimater baseres på areal.			
	Renovasjonsgebyr	Antall	Pris (inkl. mva.)	
	Restavfallsbeh.	229	3 254,60	745 000
	Sum			745 000
	Sum kommunale avgifter			1 590 000
4	STRØMFORBRUK FELLESAREALER			
	Strømforbruk inne og heis			500 000
	Strømforbruk ute			200 000
	Sum strømforbruk fellesarealer			700 000
5	OPPVARMING OG VARMTVANN			
		Areal	Forbruk (kWh pr m2)	
	Oppvarming og varmtvannsforbruk	17 229	100	3 400 000
	Oppvarming gangareal ute	1 200	100	300 000
	Sum oppvarming og varmtvann			3 700 000
	Oppvarming og varmtvannsforbruk er beregnet med en pris på kr 2,00 per kWh og et gjennomsnittsforbruk per leilighet på 80 kWh per kvadratmeter per år.			
6	VEDLIKEHOLDSKOSTNADER			
	Vedlikehold bygg utvendig			400 000
	Vedlikehold energisentral/varmesentral			150 000
	Vedlikehold VVS			100 000
	Diverse vedlikehold			250 000
	Vedlikeholdskostnader alle			900 000
	Vedlikehold bygg innvendig			200 000
	Vedlikehold utvendig, grøntskjøtsel			450 000

Vedlikehold nøkler/låser/skilt	75 000
Vedlikehold ventilasjon	150 000
Vedlikehold elektrisk anlegg	100 000
Vedlikehold garasjekjeller	200 000
Vedlikehold porter	50 000
Vedlikeholdskostnader bolig	1 225 000
Sum vedlikeholdskostnader	2 125 000

7 DRIFTSKOSTNADER

Brannsikkerhet og sprinkling		300 000
Vaktmester		500 000
Driftskostnader alle		800 000
Annen renovasjon		150 000
Brøyting, strøing		100 000
Renhold		400 000
Heis	15 heissjakter	450 000
Driftskostnader bolig		1 100 000
Sum driftskostnader		1 900 000

8 HONORARER

Forretningsførsel	225 000
Revisjon	20 000
Sum honorarer	245 000

9 TV OG INTERNETT

	Antall	Pris	
Kollektiv avtale	229	10	27 500
Sum TV og internett			27 500

10 ANDRE KOSTNADER

Styre- og årsmøter	40 000
Kopiering og porto	5 000
Bankomkostninger	10 000
Diverse kostnader	100 000
Sum andre kostnader	155 000

Sameiet Bekkestua Have

Fordeling av kostnader

36,92 kr/ovn/mnd Felleskostnader, renovasjon og TV/internett
53,37 kr/ovn/mnd Felleskostnader, renovasjon og TV/internett og oppvarming

Seksjon	Bygg	Leil.nr.	BRA (bolig)	BRA (nærling)	BRA (ute)	Boligadresse	Formål	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per år	Per måned	Per måned	Per måned
								Felleskostnader alle	Felleskostnader alle	Felleskostnader bolig	Felleskostnader bolig	Oppvarming og varmtvann	Oppvarming og varmtvann	Renovasjon	Renovasjon	TV og internett	TV og internett	Antall p-plasser	Parkering	Sum			
1	A	A101	51	0	51	Ringshaugveien 10	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 066			
2	A	A102	93	0	93	Ringshaugveien 10	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198			
3	A	A103	117	0	117	Ringshaugveien 10	Bolig	28 424	2 368	16 684	1 641	23 089	1 924	3 255	271	120	10	1	200	6 415			
4	A	A104	60	0	60	Ringshaugveien 10	Bolig	14 576	1 215	10 099	842	11 841	987	3 255	271	120	10	1	200	3 524			
5	A	A105	40	0	40	Ringshaugveien 10	Bolig	9 718	810	6 733	561	7 894	658	3 255	271	120	10	1	200	2 510			
6	A	A106	80	0	80	Ringshaugveien 10	Bolig	19 435	1 620	13 466	1 122	15 787	1 316	3 255	271	120	10	0	0	4 339			
7	A	A107	37	0	37	Ringshaugveien 10	Bolig	8 989	749	6 228	519	7 302	608	3 255	271	120	10	0	0	2 158			
8	A	A201	51	0	51	Ringshaugveien 10	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 066			
9	A	A202	93	0	93	Ringshaugveien 10	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198			
10	A	A203	117	0	117	Ringshaugveien 10	Bolig	28 424	2 368	16 684	1 641	23 089	1 924	3 255	271	120	10	1	200	6 415			
11	A	A204	60	0	60	Ringshaugveien 10	Bolig	14 576	1 215	10 099	842	11 841	987	3 255	271	120	10	0	0	3 524			
12	A	A205	40	0	40	Ringshaugveien 10	Bolig	9 718	810	6 733	561	7 894	658	3 255	271	120	10	0	0	2 510			
13	A	A206	80	0	80	Ringshaugveien 10	Bolig	19 435	1 620	13 466	1 122	15 787	1 316	3 255	271	120	10	1	200	4 539			
14	A	A207	57	0	57	Ringshaugveien 10	Bolig	13 848	1 154	9 584	800	11 248	937	3 255	271	120	10	1	200	3 372			
15	A	A301	135	0	135	Ringshaugveien 10	Bolig	32 797	2 733	22 723	1 894	26 641	2 220	3 255	271	120	10	1	200	7 328			
16	A	A302	107	0	107	Ringshaugveien 10	Bolig	25 995	2 166	16 010	1 501	21 116	1 760	3 255	271	120	10	1	200	5 908			
17	A	A303	60	0	60	Ringshaugveien 10	Bolig	14 576	1 215	10 099	842	11 841	987	3 255	271	120	10	0	0	3 524			
18	A	A304	127	0	127	Ringshaugveien 10	Bolig	30 854	2 571	21 377	1 781	25 062	2 089	3 255	271	120	10	1	200	6 922			
19	A	A305	57	0	57	Ringshaugveien 10	Bolig	13 848	1 154	9 584	800	11 248	937	3 255	271	120	10	1	200	3 372			
20	A	A401	171	0	171	Ringshaugveien 10	Bolig	41 543	3 402	26 783	2 399	33 745	2 812	3 255	271	120	10	2	400	9 354			
21	A	A402	148	0	148	Ringshaugveien 10	Bolig	35 955	2 996	24 911	2 076	29 207	2 434	3 255	271	120	10	2	400	8 187			
22	B	B101	61	0	61	Ringshaugveien 12	Bolig	14 819	1 235	10 268	866	12 038	1 003	3 255	271	120	10	1	200	3 575			
23	B	B102	52	0	52	Ringshaugveien 12	Bolig	12 633	1 053	8 753	729	10 262	855	3 255	271	120	10	0	0	2 918			
24	B	B103	56	0	56	Ringshaugveien 12	Bolig	13 605	1 134	9 426	785	11 051	921	3 255	271	120	10	0	0	3 121			
25	B	B104	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
26	B	B105	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
27	B	B106	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
28	B	B107	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
29	B	B108	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
30	B	B109	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
31	B	B110	66	0	66	Ringshaugveien 12	Bolig	16 034	1 336	11 109	926	13 025	1 085	3 255	271	120	10	1	200	3 829			
32	B	B111	35	0	35	Ringshaugveien 12	Bolig	8 503	709	5 891	491	6 907	576	3 255	271	120	10	1	200	2 256			
33	B	B112	33	0	33	Ringshaugveien 12	Bolig	8 017	668	5 555	463	6 512	543	3 255	271	120	10	0	0	1 955			
34	B	B201	53	0	53	Ringshaugveien 12	Bolig	12 876	1 073	8 921	743	10 459	872	3 255	271	120	10	1	200	3 169			
35	B	B202	52	0	52	Ringshaugveien 12	Bolig	12 633	1 053	8 753	729	10 262	855	3 255	271	120	10	0	0	2 918			
36	B	B303	56	0	56	Ringshaugveien 12	Bolig	13 605	1 134	9 426	785	11 051	921	3 255	271	120	10	0	0	3 121			
37	B	B204	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
38	B	B205	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
39	B	B206	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
40	B	B207	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
41	B	B208	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
42	B	B209	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
43	B	B210	66	0	66	Ringshaugveien 12	Bolig	16 034	1 336	11 109	926	13 025	1 085	3 255	271	120	10	1	200	3 829			
44	B	B211	35	0	35	Ringshaugveien 12	Bolig	8 503	709	5 891	491	6 907	576	3 255	271	120	10	0	0	2 056			
45	B	B212	54	0	54	Ringshaugveien 12	Bolig	11 119	1 090	9 089	757	10 656	868	3 255	271	120	10	1	200	3 220			
46	B	B301	53	0	53	Ringshaugveien 12	Bolig	12 876	1 073	8 921	743	10 459	872	3 255	271	120	10	1	200	3 169			
47	B	B302	52	0	52	Ringshaugveien 12	Bolig	12 633	1 053	8 753	729	10 262	855	3 255	271	120	10	1	200	3 118			
48	B	B303	56	0	56	Ringshaugveien 12	Bolig	13 605	1 134	9 426	785	11 051	921	3 255	271	120	10	1	200	3 321			
49	B	B304	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
50	B	B305	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
51	B	B306	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
52	B	B307	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	0	0	2 006			
53	B	B308	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	1	200	2 206			
54	B	B309	34	0	34	Ringshaugveien 12	Bolig	8 260	688	5 723	477	6 710	559	3 255	271	120	10	1	200	2 206			
55	B	B310	55	0	55	Ringshaugveien 12	Bolig	13 932	1 113	9 258	771	10 854	904	3 255	271	120	10	1	200	3 271			
56	B	B311	30	0	30	Ringshaugveien 12	Bolig	7 288	607	5 050	421	5 920	493	3 255	271	120	10	0	0	1 803			

57	B	B312	54	0	54	Ringshaugveien 12	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 856	888	3 255	271	120	10	1	200	3 320
58	B	B401	75	0	75	Ringshaugveien 12	Bolig	18 221	1 518	12 624	1 052	14 801	1 233	3 255	271	120	10	1	200	4 285
59	B	B402	62	0	62	Ringshaugveien 12	Bolig	15 062	1 255	10 436	870	12 235	1 020	3 255	271	120	10	1	200	3 626
60	B	B403	46	0	46	Ringshaugveien 12	Bolig	11 175	931	7 743	645	9 078	756	3 255	271	120	10	0	0	2 614
61	B	B404	46	0	46	Ringshaugveien 12	Bolig	11 175	931	7 743	645	9 078	756	3 255	271	120	10	0	0	2 614
62	B	B405	59	0	59	Ringshaugveien 12	Bolig	14 334	1 194	9 931	828	11 643	970	3 255	271	120	10	0	0	3 274
63	B	B406	51	0	51	Ringshaugveien 12	Bolig	12 380	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
64	D	D101	85	0	85	Ringshaugveien 11	Bolig	20 650	1 721	14 307	1 192	16 774	1 398	3 255	271	120	10	0	0	4 592
65	D	D102	44	0	44	Ringshaugveien 11	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
66	D	D103	78	0	78	Ringshaugveien 11	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	0	0	4 237
67	D	D201	107	0	107	Ringshaugveien 11	Bolig	25 995	2 166	16 010	1 501	21 116	1 760	3 255	271	120	10	2	400	6 108
68	D	D202	44	0	44	Ringshaugveien 11	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
69	D	D203	78	0	78	Ringshaugveien 11	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
70	D	D301	107	0	107	Ringshaugveien 11	Bolig	25 995	2 166	16 010	1 501	21 116	1 760	3 255	271	120	10	1	200	5 908
71	D	D302	44	0	44	Ringshaugveien 11	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	0	0	2 513
72	D	D303	78	0	78	Ringshaugveien 11	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
73	D	D401	107	0	107	Ringshaugveien 11	Bolig	25 995	2 166	16 010	1 501	21 116	1 760	3 255	271	120	10	1	200	5 908
74	D	D402	44	0	44	Ringshaugveien 11	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	0	0	2 513
75	D	D403	78	0	78	Ringshaugveien 11	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
76	D	D501	98	0	98	Ringshaugveien 11	Bolig	23 808	1 984	16 485	1 375	19 339	1 612	3 255	271	120	10	1	200	5 451
77	D	D104	78	0	78	Ringshaugveien 9	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	0	0	4 237
78	D	D105	44	0	44	Ringshaugveien 9	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
79	D	D106	77	0	77	Ringshaugveien 9	Bolig	18 706	1 559	12 961	1 080	15 195	1 266	3 255	271	120	10	1	200	4 386
80	D	D204	78	0	78	Ringshaugveien 9	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
81	D	D205	44	0	44	Ringshaugveien 9	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
82	D	D206	99	0	99	Ringshaugveien 9	Bolig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	2	400	5 702
83	D	D304	78	0	78	Ringshaugveien 9	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
84	D	D305	44	0	44	Ringshaugveien 9	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
85	D	D306	99	0	99	Ringshaugveien 9	Bolig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	0	0	5 302
86	D	D404	78	0	78	Ringshaugveien 9	Bolig	18 949	1 579	13 129	1 094	15 393	1 283	3 255	271	120	10	1	200	4 437
87	D	D405	44	0	44	Ringshaugveien 9	Bolig	10 689	891	7 406	617	8 683	724	3 255	271	120	10	1	200	2 713
88	D	D406	75	0	75	Ringshaugveien 9	Bolig	18 221	1 518	12 624	1 052	14 801	1 233	3 255	271	120	10	1	200	4 285
89	D	D502	145	0	145	Ringshaugveien 9	Bolig	35 226	2 936	24 407	2 034	28 615	2 385	3 255	271	120	10	2	400	8 035
90	D	D503	85	0	85	Ringshaugveien 9	Bolig	20 650	1 721	14 307	1 192	16 774	1 398	3 255	271	120	10	1	200	4 792
91	E	E102	36	0	36	Ringshaugveien 7	Bolig	8 746	729	6 060	505	7 104	582	3 255	271	120	10	0	0	2 107
92	E	E103	69	0	69	Ringshaugveien 7	Bolig	16 763	1 397	11 614	968	13 617	1 135	3 255	271	120	10	1	200	3 981
93	E	E101	79	0	79	Ringshaugveien 7	Bolig	19 192	1 599	13 297	1 108	15 580	1 299	3 255	271	120	10	1	200	4 488
94	E	E202	51	0	51	Ringshaugveien 7	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
95	E	E203	69	0	69	Ringshaugveien 7	Bolig	16 763	1 397	11 614	968	13 617	1 135	3 255	271	120	10	0	0	3 781
96	E	E201	84	0	84	Ringshaugveien 7	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	0	0	4 541
97	E	E302	51	0	51	Ringshaugveien 7	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
98	E	E303	69	0	69	Ringshaugveien 7	Bolig	16 763	1 397	11 614	968	13 617	1 135	3 255	271	120	10	1	200	3 981
99	E	E301	84	0	84	Ringshaugveien 7	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	1	200	4 741
100	E	E402	51	0	51	Ringshaugveien 7	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
101	E	E403	69	0	69	Ringshaugveien 7	Bolig	16 763	1 397	11 614	968	13 617	1 135	3 255	271	120	10	1	200	3 981
102	E	E401	84	0	84	Ringshaugveien 7	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	1	200	4 741
103	E	E501	77	0	77	Ringshaugveien 7	Bolig	18 706	1 559	12 961	1 080	15 195	1 266	3 255	271	120	10	1	200	4 386
104	E	E105	69	0	69	Ringshaugveien 5	Bolig	16 763	1 397	11 614	968	13 617	1 135	3 255	271	120	10	1	200	3 981
105	E	E104	111	0	111	Ringshaugveien 5	Bolig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
106	E	E205	84	0	84	Ringshaugveien 5	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	1	200	4 741
107	E	E204	111	0	111	Ringshaugveien 5	Bolig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
108	E	E305	84	0	84	Ringshaugveien 5	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	1	200	4 741
109	E	E304	111	0	111	Ringshaugveien 5	Bolig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
110	E	E406	84	0	84	Ringshaugveien 5	Bolig	20 407	1 701	14 139	1 178	16 577	1 381	3 255	271	120	10	2	400	4 941
111	F	F404	111	0	111	Ringshaugveien 5	Bolig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
112	E	E503	91	0	91	Ringshaugveien 5	Bolig	22 108	1 842	15 317	1 276	17 958	1 497	3 255	271	120	10	1	200	5 096
113	E	E502	61	0	61	Ringshaugveien 5	Bolig	14 819	1 235	10 268	806	12 038	1 003	3 255	271	120	10	1	200	3 575
114	F	F101	51	0	51	Ringshaugveien 3	Bolig	12 390	1 033	8 584	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
115	F	F102	99	0	99	Ringshaugveien 3	Bolig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	1	200	5 502
116	F	F103	57	0	57	Ringshaugveien 3	Bolig	13 848	1 154	9 594	800	11 248	937	3 255	271	120	10	1	200	3 372
117	F	F104	57	0	57	Ringshaugveien 3	Bolig	13 848	1 154	9 594	800	11 248	937	3 255	271	120	10	1	200	3 372
118	F	F105	49	0	49	Ringshaugveien 3	Bolig	11 924	992	8 245	687	9 470	806	3 255	271	120	10	0	0	2 786
119	F	F201	63	0	63	Ringshaugveien 3	Bolig	15 305	1 275	10 662	884	12 433	1 036	3 255	271	120	10	1	200	3 676
120	F	F202	99	0	99	Ringshaugveien 3	Bolig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	1	200	5 502

121	F	F203	57	0	57	Ringshaugveien 3	Bollig	13 848	1 154	9 594	800	11 248	937	3 255	271	120	10	0	0	3 172
122	F	F204	112	0	112	Ringshaugveien 3	Bollig	27 209	2 267	16 852	1 571	22 102	1 842	3 255	271	120	10	1	200	6 162
123	F	F301	63	0	63	Ringshaugveien 3	Bollig	15 305	1 275	10 604	884	12 433	1 036	3 255	271	120	10	1	200	3 676
124	F	F302	99	0	99	Ringshaugveien 3	Bollig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	1	200	5 502
125	F	F303	57	0	57	Ringshaugveien 3	Bollig	13 848	1 154	9 594	800	11 248	937	3 255	271	120	10	1	200	3 372
126	F	F304	112	0	112	Ringshaugveien 3	Bollig	27 209	2 267	16 852	1 571	22 102	1 842	3 255	271	120	10	1	200	6 162
127	F	F401	63	0	63	Ringshaugveien 3	Bollig	15 305	1 275	10 604	884	12 433	1 036	3 255	271	120	10	1	200	3 676
128	F	F402	135	0	135	Ringshaugveien 3	Bollig	37 699	3 188	20 256	2 188	30 795	2 565	3 255	271	120	10	2	400	8 995
129	F	F404	112	0	112	Ringshaugveien 3	Bollig	27 209	2 267	16 852	1 571	22 102	1 842	3 255	271	120	10	1	200	6 162
130	F	F501	104	0	104	Ringshaugveien 3	Bollig	25 256	2 105	17 505	1 459	20 524	1 710	3 255	271	120	10	1	200	5 756
131	F	F502	94	0	84	Ringshaugveien 3	Bollig	22 836	1 903	16 822	1 319	18 550	1 546	3 255	271	120	10	2	400	5 448
132	G	G105	60	0	60	Ringshaugveien 1	Bollig	14 576	1 215	10 099	842	11 841	987	3 255	271	120	10	0	0	3 324
133	G	G101	80	0	80	Ringshaugveien 1	Bollig	19 435	1 620	13 466	1 122	15 787	1 316	3 255	271	120	10	1	200	4 539
134	G	G102	51	0	51	Ringshaugveien 1	Bollig	12 390	1 033	6 564	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
135	G	G103	95	0	95	Ringshaugveien 1	Bollig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	0	0	5 099
136	G	G104	73	0	73	Ringshaugveien 1	Bollig	17 735	1 478	12 287	1 024	14 406	1 200	3 255	271	120	10	1	200	4 184
137	G	G201	100	0	100	Ringshaugveien 1	Bollig	24 294	2 025	16 832	1 403	19 734	1 645	3 255	271	120	10	1	200	5 553
138	G	G202	51	0	51	Ringshaugveien 1	Bollig	12 390	1 033	6 564	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
139	G	G203	95	0	95	Ringshaugveien 1	Bollig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	1	200	5 299
140	G	G204	73	0	73	Ringshaugveien 1	Bollig	17 735	1 478	12 287	1 024	14 406	1 200	3 255	271	120	10	1	200	4 184
141	G	G301	100	0	100	Ringshaugveien 1	Bollig	24 294	2 025	16 832	1 403	19 734	1 645	3 255	271	120	10	1	200	5 553
142	G	G302	51	0	51	Ringshaugveien 1	Bollig	12 390	1 033	6 564	715	10 064	839	3 255	271	120	10	1	200	3 068
143	G	G303	95	0	95	Ringshaugveien 1	Bollig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	1	200	5 299
144	G	G304	73	0	73	Ringshaugveien 1	Bollig	17 735	1 478	12 287	1 024	14 406	1 200	3 255	271	120	10	1	200	4 184
145	G	G401	100	0	100	Ringshaugveien 1	Bollig	24 294	2 025	16 832	1 403	19 734	1 645	3 255	271	120	10	1	200	5 553
146	G	G402	51	0	51	Ringshaugveien 1	Bollig	12 390	1 033	6 564	715	10 064	839	3 255	271	120	10	0	0	2 868
147	G	G403	95	0	95	Ringshaugveien 1	Bollig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	1	200	5 299
148	G	G404	73	0	73	Ringshaugveien 1	Bollig	17 735	1 478	12 287	1 024	14 406	1 200	3 255	271	120	10	1	200	4 184
149	G	G501	92	0	82	Ringshaugveien 1	Bollig	22 351	1 863	15 486	1 290	18 155	1 513	3 255	271	120	10	1	200	5 147
150	G	G502	102	0	102	Ringshaugveien 1	Bollig	24 780	2 065	17 169	1 431	20 129	1 677	3 255	271	120	10	1	200	5 654
151	H	H101	52	0	52	Ringshaugveien 2	Bollig	12 633	1 053	6 753	729	10 262	855	3 255	271	120	10	0	0	2 918
152	H	H102	132	0	132	Ringshaugveien 2	Bollig	32 068	2 672	22 218	1 852	26 049	2 171	3 255	271	120	10	2	400	7 376
153	H	H103	36	0	36	Ringshaugveien 2	Bollig	8 746	729	6 060	505	7 104	592	3 255	271	120	10	1	200	2 307
154	H	H201	67	0	67	Ringshaugveien 2	Bollig	16 277	1 396	11 277	940	13 222	1 102	3 255	271	120	10	1	200	3 678
155	H	H202	132	0	132	Ringshaugveien 2	Bollig	32 068	2 672	22 218	1 852	26 049	2 171	3 255	271	120	10	1	200	7 376
156	H	H203	36	0	36	Ringshaugveien 2	Bollig	8 746	729	6 060	505	7 104	592	3 255	271	120	10	0	0	2 107
157	H	H301	67	0	67	Ringshaugveien 2	Bollig	16 277	1 396	11 277	940	13 222	1 102	3 255	271	120	10	1	200	3 678
158	H	H302	113	0	113	Ringshaugveien 2	Bollig	27 452	2 288	16 020	1 585	22 300	1 858	3 255	271	120	10	1	200	6 212
159	H	H303	36	0	36	Ringshaugveien 2	Bollig	8 746	729	6 060	505	7 104	592	3 255	271	120	10	1	200	2 307
160	H	H401	184	0	184	Ringshaugveien 2	Bollig	44 701	3 725	30 971	2 581	36 311	3 026	3 255	271	120	10	2	400	10 013
161	H	H104	106	0	106	Ringshaugveien 4	Bollig	25 752	2 146	17 842	1 487	20 918	1 743	3 255	271	120	10	1	200	5 857
162	H	H106	162	0	162	Ringshaugveien 4	Bollig	39 356	3 280	27 268	2 272	31 969	2 664	3 255	271	120	10	2	400	8 897
163	H	H204	128	0	128	Ringshaugveien 4	Bollig	31 096	2 591	21 545	1 795	25 260	2 105	3 255	271	120	10	1	200	6 973
164	H	H305	32	0	32	Ringshaugveien 4	Bollig	7 774	648	5 386	449	6 315	526	3 255	271	120	10	0	0	1 904
165	H	H206	121	0	121	Ringshaugveien 4	Bollig	29 596	2 450	20 367	1 697	23 878	1 990	3 255	271	120	10	2	400	6 818
166	H	H304	128	0	128	Ringshaugveien 4	Bollig	31 096	2 591	21 545	1 795	25 260	2 105	3 255	271	120	10	1	200	6 973
167	H	H305	32	0	32	Ringshaugveien 4	Bollig	7 774	648	5 386	449	6 315	526	3 255	271	120	10	1	200	2 104
168	H	H306	105	0	105	Ringshaugveien 4	Bollig	25 509	2 126	17 674	1 473	20 721	1 727	3 255	271	120	10	1	200	5 806
169	H	H402	155	0	155	Ringshaugveien 4	Bollig	37 656	3 138	26 090	2 174	30 588	2 549	3 255	271	120	10	2	400	8 542
170	H	H403	169	0	169	Ringshaugveien 4	Bollig	41 057	3 421	26 446	2 371	33 351	2 779	3 255	271	120	10	2	400	9 252
171	H	H107	108	0	108	Ringshaugveien 6	Bollig	26 238	2 186	16 179	1 515	21 313	1 776	3 255	271	120	10	1	200	5 959
172	H	H108	75	0	75	Ringshaugveien 6	Bollig	18 221	1 518	12 624	1 052	14 601	1 233	3 255	271	120	10	1	200	4 285
173	H	H207	108	0	108	Ringshaugveien 6	Bollig	26 238	2 186	16 179	1 515	21 313	1 776	3 255	271	120	10	1	200	5 859
174	H	H208	91	0	91	Ringshaugveien 6	Bollig	23 108	1 843	15 317	1 276	17 968	1 497	3 255	271	120	10	1	200	5 096
175	H	H307	95	0	95	Ringshaugveien 6	Bollig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	2	400	5 490
176	H	H308	71	0	71	Ringshaugveien 6	Bollig	17 249	1 437	11 951	966	14 011	1 166	3 255	271	120	10	1	200	4 082
177	I	I101	56	0	56	Ringshaugveien 8	Bollig	13 605	1 134	9 426	785	11 051	921	3 255	271	120	10	1	200	3 321
178	I	I102	92	0	92	Ringshaugveien 8	Bollig	22 351	1 863	15 486	1 290	18 155	1 513	3 255	271	120	10	1	200	5 147
179	I	I103	111	0	111	Ringshaugveien 8	Bollig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
180	I	I104	50	0	50	Ringshaugveien 8	Bollig	12 147	1 012	6 416	701	9 867	822	3 255	271	120	10	0	0	2 817
181	I	I201	63	0	63	Ringshaugveien 8	Bollig	15 305	1 275	10 604	884	12 433	1 036	3 255	271	120	10	1	200	3 676
182	I	I202	92	0	92	Ringshaugveien 8	Bollig	22 351	1 863	15 486	1 290	18 155	1 513	3 255	271	120	10	1	200	5 147
183	I	I203	111	0	111	Ringshaugveien 8	Bollig	26 966	2 247	16 684	1 557	21 905	1 825	3 255	271	120	10	1	200	6 111
184	I	I204	50	0	50	Ringshaugveien 8	Bollig	12 147	1 012	6 416	701	9 867	822	3 255	271	120	10	0	0	2 817

185	I	I301	63	0	63	Ringshaugveien 8	Bolig	15 305	1 275	10 604	884	12 433	1 036	3 255	271	120	10	1	200	3 676
186	I	I302	92	0	92	Ringshaugveien 8	Bolig	22 351	1 863	15 486	1 290	18 155	1 513	3 255	271	120	10	1	200	5 147
187	I	I303	99	0	99	Ringshaugveien 8	Bolig	24 051	2 004	16 664	1 389	19 537	1 628	3 255	271	120	10	2	400	6 702
188	I	I304	50	0	50	Ringshaugveien 8	Bolig	12 147	1 012	8 416	701	9 867	822	3 255	271	120	10	1	200	3 017
189	J	J101	65	0	65	Ringshaugveien 14	Bolig	15 791	1 316	10 941	912	12 827	1 069	3 255	271	120	10	0	0	3 578
190	J	J102	71	0	71	Ringshaugveien 14	Bolig	17 249	1 437	11 951	996	14 011	1 108	3 255	271	120	10	1	200	4 082
191	J	J201	90	0	90	Ringshaugveien 14	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
192	J	J202	93	0	93	Ringshaugveien 14	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
193	J	J203	54	0	54	Ringshaugveien 14	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
194	J	J301	90	0	90	Ringshaugveien 14	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
195	J	J302	93	0	93	Ringshaugveien 14	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
196	J	J303	54	0	54	Ringshaugveien 14	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	1	200	3 220
197	J	J401	90	0	90	Ringshaugveien 14	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
198	J	J402	93	0	93	Ringshaugveien 14	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
199	J	J403	54	0	54	Ringshaugveien 14	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
200	J	J501	77	0	77	Ringshaugveien 14	Bolig	18 706	1 559	12 961	1 080	15 195	1 266	3 255	271	120	10	1	200	4 386
201	J	J502	109	0	109	Ringshaugveien 14	Bolig	25 752	2 146	17 842	1 487	20 918	1 743	3 255	271	120	10	1	200	5 857
202	K	K101	87	0	87	Ringshaugveien 13	Bolig	21 136	1 761	14 644	1 220	17 169	1 431	3 255	271	120	10	1	200	4 894
203	K	K102	31	0	31	Ringshaugveien 13	Bolig	7 531	628	5 218	435	6 118	510	3 255	271	120	10	1	200	2 053
204	K	K103	95	0	95	Ringshaugveien 13	Bolig	23 079	1 923	16 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	1	200	5 299
205	K	K201	54	0	54	Ringshaugveien 13	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	1	200	3 220
206	K	K202	93	0	93	Ringshaugveien 13	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
207	K	K203	90	0	90	Ringshaugveien 13	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
208	K	K301	54	0	54	Ringshaugveien 13	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	1	200	3 220
209	K	K302	93	0	93	Ringshaugveien 13	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
210	K	K303	90	0	90	Ringshaugveien 13	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
211	K	K401	54	0	54	Ringshaugveien 13	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
212	K	K402	93	0	93	Ringshaugveien 13	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	2	400	5 398
213	K	K403	90	0	90	Ringshaugveien 13	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
214	K	K501	106	0	106	Ringshaugveien 13	Bolig	25 752	2 146	17 842	1 487	20 918	1 743	3 255	271	120	10	1	200	5 857
215	K	K502	77	0	77	Ringshaugveien 13	Bolig	18 706	1 559	12 961	1 080	15 195	1 266	3 255	271	120	10	1	200	4 386
216	L	L103	95	0	95	Ringshaugveien 15	Bolig	23 079	1 923	15 990	1 333	18 747	1 562	3 255	271	120	10	2	400	5 499
217	L	L102	31	0	31	Ringshaugveien 15	Bolig	7 531	628	5 218	435	6 118	510	3 255	271	120	10	0	0	1 853
218	L	L101	87	0	87	Ringshaugveien 15	Bolig	21 136	1 761	14 644	1 220	17 169	1 431	3 255	271	120	10	1	200	4 894
219	L	L203	90	0	90	Ringshaugveien 15	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	2	400	5 046
220	L	L202	93	0	93	Ringshaugveien 15	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
221	L	L201	54	0	54	Ringshaugveien 15	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
222	L	L303	90	0	90	Ringshaugveien 15	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	1	200	5 046
223	L	L302	93	0	93	Ringshaugveien 15	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
224	L	L301	54	0	54	Ringshaugveien 15	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
225	L	L403	90	0	90	Ringshaugveien 15	Bolig	21 865	1 822	15 148	1 262	17 761	1 480	3 255	271	120	10	2	400	5 246
226	L	L402	93	0	93	Ringshaugveien 15	Bolig	22 594	1 883	15 654	1 304	18 353	1 529	3 255	271	120	10	1	200	5 198
227	L	L401	54	0	54	Ringshaugveien 15	Bolig	13 119	1 093	9 089	757	10 656	888	3 255	271	120	10	0	0	3 020
228	L	L502	77	0	77	Ringshaugveien 15	Bolig	18 706	1 559	12 961	1 080	15 195	1 266	3 255	271	120	10	1	200	4 386
229	L	L501	106	0	106	Ringshaugveien 15	Bolig	25 752	2 146	17 842	1 487	20 918	1 743	3 255	271	120	10	2	400	6 057
230	A	A001	9	65	65	Bekkestuveien 24	Næring	15 791	1 316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 316
231	A	A002	0	132	132	Bekkestuveien 26	Næring	32 068	2 672	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 672
232	A	A003	0	192	192	Bekkestuveien 28	Næring	46 045	3 887	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 887
233	H	H001	0	236	236	Garnie Ringenkevei 29D	Næring	57 334	4 778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 778
234	H	H002	0	171	171	Garnie Ringenkevei 29B	Næring	41 543	3 462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 462
235	H	H003	0	166	166	Garnie Ringenkevei 29A	Næring	45 187	3 766	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 766
236	I	I001	0	156	156	Garnie Ringenkevei 31B	Næring	37 899	3 158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 158
237	I	I002	0	156	156	Garnie Ringenkevei 31A	Næring	37 899	3 158	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 158
238	K	K5	0	0	0	Ringshaugveien 16	Næring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum			17 229	1 284	18 523			4 500 000	375 000	2 900 000	241 667	3 480 000	283 333	745 303	62 108	27 486	2 290	183	36 600	1 000 959

Merknad
 Øvrige næringsseksjoner består av boder og p-plasser pg skal ikke delta med felleskostnader til samsett.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Have mandag 5. februar 2024 kl. 18.00 på Holmen Fjordhotell, Slemmestadveien 64, 1394 Nesbru.

Konstituering av årsmøtet

- Marius Rise ble valgt som møteleder og Ingunn Tøfte som referent.
- Alle sameiets seksjoner er ved tidspunktet for årsmøtet eiet av utbyggerselskapet Kleivveien Utvikling AS. 145 kjøpere var fremmøtt ved fullmakt fra Kleivveien Utvikling AS.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader og årsmøtet erklærte seg lovlig satt.
- Lene Holstad ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet i årsmøtet:

Agenda for møtet

1. Informasjon om prosjektet

Det ble gitt informasjon om status og organisering av prosjektet ved Steinar Skui fra Profier AS.

Presentasjonen som ble gjennomgått i årsmøtet vedlegges protokollen ved utsendelse.

2. Orientering om overtakelse av boligene

Det ble gitt en kort orientering om overtakelse av boligene og fellesareal ved Steinar Skui fra Profier AS.

Fellesarealene i hver blokk ferdigstilles før første overtakelse, og overtas av det valgte styret før leilighetene i blokken overtas.

Presentasjonen som ble gjennomgått i årsmøtet vedlegges protokollen ved utsendelse.

3. Informasjon om kollektiv avtale for TV og internett

Representant fra Global Connect AS orienterte om tilbudet for TV og internett.

Presentasjonen som ble gjennomgått i årsmøtet vedlegges protokollen ved utsendelse.

4. Kort orientering om forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS

Det ble gitt en kort presentasjon av Enqvist Boligforvaltning AS, som er valgt forretningsfører for sameiet.

5. Orientering om vedtekter

Sameiets vedtekter ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Vedtektene ble tatt til orientering.

6. Orientering om budsjett og felleskostnader

Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Det ble påpekt en feil i budsjettet under note 5. Kostnad for oppvarming av gangareal ute er ikke medtatt i summeringen i budsjettet og følgelig bli budsjettresultatet kr 300.000 lavere. Budsjettet for et helt driftsår viser dermed et overskudd på kr 381.900.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg av styre

Følgende styre ble valgt ved akklamasjon, styreleder ble valgt særskilt:

Styreleder	Lene Holstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Thor J. Østby	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Øivind Bjørnstad	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Erik Jenssen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Kim Paulsen	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Aslaug Groven Aarnes	valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Steinar Skui	valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Johannes Jamne	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Geir Baastad	valgt for 2 år i 2024

Styret er et interimsstyre frem til arealer i sameiet er overtatt. På det tidspunktet er styret å anse som sameiets lovlig valgte styre.

8. Spørsmålsrunde (spørsmål av generell karakter)

Det ble avholdt en spørsmålsrunde med spørsmål av generell karakter.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen blir signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 19:20.

Oslo, 5. februar 2024

Marius Rise
Møteleder

Signert digitalt
07.02.2024

Lene Holstad
Møtedeltaker

Signert digitalt
07.02.2024

Sigfrid og Robert W. Moore

Lørenskog 10.11.2023

Tilvalg Bekkestua Have leilighet: G204

Dette skjema omfatter tillegg utover standardleveranse.
Vi ber om at tilbudet godkjennes og signeres før leveransen settes i ordre.
Prisene er ink. mva., og vil bli fakturert fra Consto Øst AS.

KJØKKEN TILVALG

Front: Horisont Mose
Benkeplate: 20mm Cæsarstone, Bianco drift rett kant polert.
Grep:
Vask: Blanco subline 500U antrasit

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/44/1
Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM KJØKKEN**HVITEVARER TILVALG**

Leverandør: Siemens/Røros
Elementliste nr.: 42092/44/2

Tillegg på oppgradert Siemens hvitevarepakke -
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM HVITEVARER**Bad 1 TILVALG**

Front: Lilje Mose
Grep: std
Vask: std
Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/44/3

Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM Garderobe**Bad 2 TILVALG**

Front:
Grep:
Vask:
Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM Garderobe

Garderobe

Front:

Grep:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning

-

Mellomlegg

20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM garderobe

Skyvedørsgarderobe

Front:

Grep:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning

-

Mellomlegg

20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM skyvedørsgarderobe

TOTALSUM SIGDAL TILVALG:

Montering er inkludert i prisene.

VI BEKREFTET DETTE MED EN GANG
VENNLIGST SEND DEN VIDERE. VI GODKJENNER TAKK
ROBERT

Kundens signatur:

Vi ber om signert retur av dette skjemaet, samt tegninger og skjema for tilleggsarbeider Kjøkken/Gard/bad innen 20.11.2023, slik at vi kan overholde våre frister.

Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et forslag fra vår side, løsningen forutsettes godkjent av Consto Øst AS. Det kan etter kontrollmål bli justeringer på skapbredder. Dette vil ikke medføre endringer i pris. Signatur er en bekreftelse på at bestilling og tegninger er forstått, og i henhold til deres ønsker.

Med vennlig hilsen

STUDIO SIGDAL LØRENSKOG

Aage Tellefsen, Vegard Engh

Sigfrid og Robert W. Moore

Lørenskog 10.11.2023

Tilvalg Bekkestua Have leilighet: G204

Dette skjema omfatter tillegg utover standardleveranse.
Vi ber om at tilbudet godkjennes og signeres før leveransen settes i ordre.
Prisene er ink. mva., og vil bli fakturert fra Consto Øst AS.

KJØKKEN TILVALG

Front: Horisont Mose
Benkeplate: 20mm Cæsarstone, Bianco drift rett kant polert.
Grep:
Vask: Blanco subline 500U antrasit

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/44/1
Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM KJØKKEN**HVITEVARER TILVALG**

Leverandør: Siemens/Røros
Elementliste nr.: 42092/44/2

Tillegg på oppgradert Siemens hvitevarepakke
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM HVITEVARER**Bad 1 TILVALG**

Front: Lilje Mose
Grep: std
Vask: std
Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/44/3

Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM Garderobe**Bad 2 TILVALG**

Front:
Grep:
Vask:
Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning -
Mellomlegg
20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM Garderobe**Garderobe**

Front:

Grep:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning

-

Mellomlegg

20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM garderobe**Skyvedørsgarderobe**

Front:

Grep:

Tilvalgsløsning, Tegning/Elementliste nr.: 42092/XXX

Fratrekk standard løsning

-

Mellomlegg

20 % adm./koordinering på Byggeplass til Consto Øst AS.

TOTALSUM skyvedørsgarderobe**TOTALSUM SIGDAL TILVALG:****Montering er inkludert i prisene.**

Kundens signatur:

Vi ber om signert retur av dette skjemaet, samt tegninger og skjema for tilleggsarbeider Kjøkken/Gard/bad innen 20.11.2023, slik at vi kan overholde våre frister.

Vi gjør oppmerksom på at dette kun er et forslag fra vår side, løsningen forutsettes godkjent av Consto Øst AS. Det kan etter kontrollmål bli justeringer på skapbredder. Dette vil ikke medføre endringer i pris. Signatur er en bekreftelse på at bestilling og tegninger er forstått, og i henhold til deres ønsker.

Med vennlig hilsen

STUDIO SIGDAL LØRENSKOG

Aage Tellefsen, Vegard Engh

Perspektivtegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



Perspektivtegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



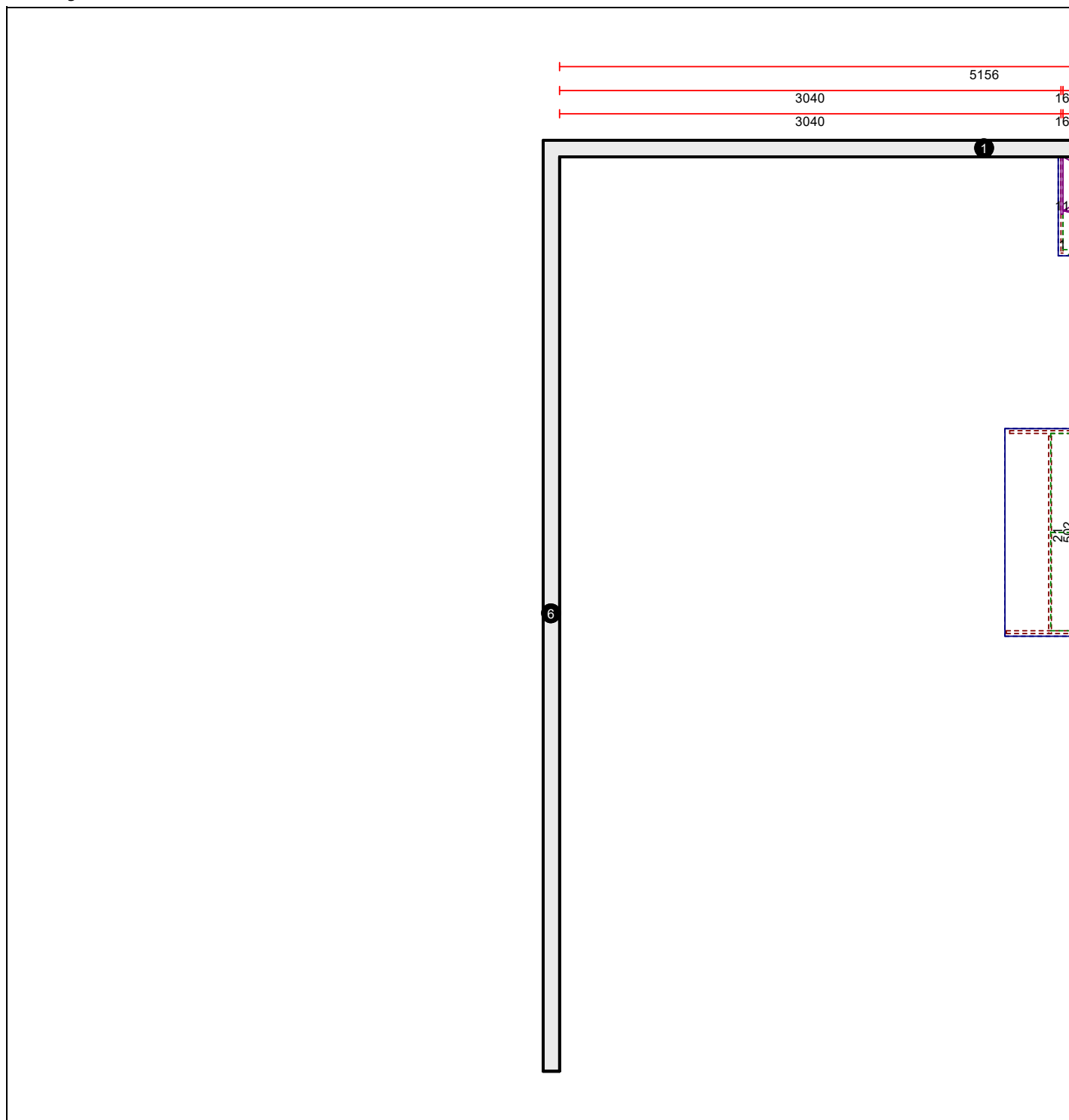
Perspektivtegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.



Plantegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS



Skala: Tilpa

Studio Sigdal Lørenskog

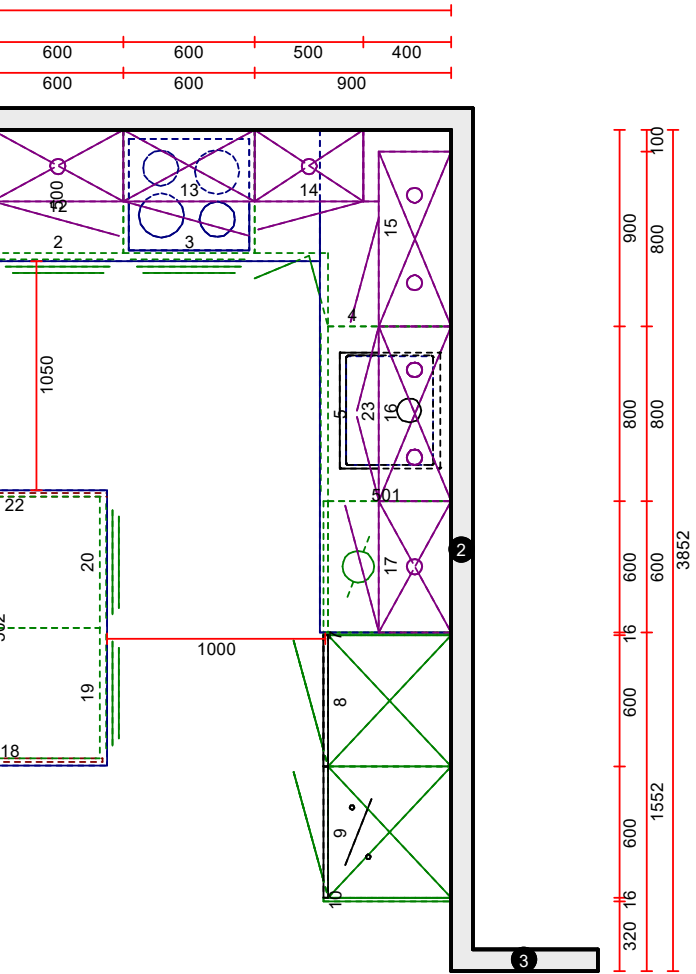
Viken Kjøkkensenter AS, Solheimveien 28
1461 LØRENSKOG
Telefon: 67912060 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 925 993 808 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-lorenskog.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

Sigdal

Kjøp

Horison

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foreta



ssset ramme

Kjøkken
kken
nt Palett

Kunde
Consto AS
,
Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail

Elementliste

Sigdal Kjøkken

Kjøkken	: Horisont Palett
Fargekategori	: Jordnær (STD)
Frontfarge	: S7005-G80Y Mose (STD)
Farge skrog	: Hvitt m/mørk grå forkant
Hengsel	: Hengsel 110 grader med
Flekkklakk/-beis	: Av/ Manuelt
Dører og skuffer	: Horisont Palett
Glassvalg	: *Ikke valgt
Tilbehør	: Palett
Farge	: S7005-G80Y Mose (STD)
Rygg	: Palett
Sokler	: Palett
Takavslutninger	: Palett

S.Sigvartsen Steinindustri AS

Standardprodukter	: Standardprodukter
Benkeplater Caesarstone	: Caesarstone
Utførelse	: Bianco Drift Polert
Tykkelse	: 20 mm
Forkant	: Rettkant
Bakkant	: *Ingen
Utsparring undermontering	: *Ingen

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse
1	379991	Benkevange med rett kant 870x585mm m/innhakk Venstre
2	2435068	V8 skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, V1, 1 skuff h252, V5, bestikkinnlegg
2.1	369844	V8 Bestikkinnlegg eik 60cm
3	2436168	V8 skuffeseksjon 60 cm, f. platetopp, 1 skuff h124 (lave side) skuff h316, V6
4	2087090	Hj.benk 90x90 uten innredning
4.1	344266	Karusell for benkeskap med 2 tette hyller 3/4 karusell
5	2040080	Oppvaskbenk u/rygg med avfallssystem 3 delt front. Dekkl medfølger 80cm

int. demping

	Hengsl.	Antall	Enhet
		1,000	STK
1 skuff h316, V6, uten		1,000	STK
		1,000	STK
der), V26, 1 skuff h252, V5, 1		1,000	STK
	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
ist for montering på front		1,000	STK

Plantegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse
6	1594690	Front for oppvaskm. 60x70 cm inkl. dekklist Dybde = 0
7	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585
8	8150060	Th. Høyskap for innb. stekovn og mikro med rammeh. 36,0 cm, 1 dør 44,4 cm , 2 sett justeringsskiner, 1 tilpasningsst
8.1	3679730000	Dekklis innb.skap Stål
9	8119060	Th. Høyskap for integrering K/F 178 cm for glideskinnemor 124,4 cm, 60cm
9.1	3610710000	Lufterist til sokkel Alu look
9.2	3679710000	Lufterist innb.skap 117x596mm Stål
9.3	3679730000	Dekklis innb.skap Stål
10	379810	Dekkside med rett forkant HS 2112x585
11	379805	Dekkside med rett forkant OS 864x350mm
12	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål</i>
12.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)
13	5052060	Th. Ventilatorskap for slimline ventilator med 3 hyller dør 8
14	5010050	Th. Overskap h864 b500, 3 hyller, 1 dør h860 b496 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål</i>
14.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)
15	5021080	Th. Hjørneoverskap 3 hyller 1 dør 50cm 1 blindfelt 30cm 8 Foring, tykkelse = 70, Retning = Venstre <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 2 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål</i>
15.2	SP2	Utfresing for 2 spot (uten spot)
16	5010080	Th. Overskap h864 b800, 3 hyller, 2 dører h860 b396 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 2 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål</i>
16.2	SP2	Utfresing for 2 spot (uten spot)
17	5010060	Th. Overskap h864 b600, 3 hyller, 1 dør h860 b596 <i>Horisont Palett</i> <i>Belysning bunn 1 Spot</i> <i>Utførelse spot bunn Standard Pace led Stål</i>
17.2	SP1	Utfresing for 1 spot (uten spot)

	Hengsl.	Antall	Enhet
		1,000	STK
		1,000	STK
0 - 45,0 cm, 1 hylle, 1 dør 57,2 tykke 60cm	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
ntering, 1 dør 70,0 cm, 1 dør	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
	Venstre	1,000	STK
		1,000	STK
6cm flyttbar bunn 60cm	Venstre	1,000	STK
	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
0cm	Venstre	1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK

Plantegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS

Kjøkken

Pos	Kode	Beskrivelse
18	379939	Rygg barl.benk,liggende finer Bredde = 850, Høyde = 870
18.1	V01R	Rett kant V ende
18.2	H01R	Rett kant H ende
19	2435068	V8 skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, V1, 1 skuff h252, V5, bestikkinnlegg
20	2435068	V8 skuffeseksjon 60 cm, 1 skuff 124, V1, 1 skuff h252, V5, bestikkinnlegg
21	379939	Rygg barl.benk,liggende finer Bredde = 1200, Høyde = 870
21.1	V01R	Rett kant V ende
21.2	H01R	Rett kant H ende
22	379939	Rygg barl.benk,liggende finer Bredde = 850, Høyde = 870
22.1	V01R	Rett kant V ende
22.2	H01R	Rett kant H ende
26	NC0990	Flekklakk 20ml NCSS
513	251120	Sokkelfront 2420x166
514	251121	Sokkelgavel 505x166
515	3611350000	Sokkelben 4 stk.
516	261003	Takavsl.ende overskap kantet i to ender h. 350 mm
517	261004	Takavsl.ende høyskap kantet i to ender h. 350 mm
518	261110	Takavslutning frontlengde kantet i to ender 2420x350 mm

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse
500	04206010120	6131 Bianco Drift polert 20 mm Høyde = 20, Lengde = 1531, Dybde = 600
501	04206010120	6131 Bianco Drift polert 20 mm Høyde = 20, Lengde = 2300, Dybde = 600
501.1	502000	Fasing/polering av hjørne mot f.eks. høyskap pr. stk.
502	04206010120	6131 Bianco Drift polert 20 mm Lengde = 1262, Dybde = 880
503	500010	Kantprofil rettkant nr. 1 Granitt/Kompositt/Dekton/Marazzi
504	501050	Arbeid utsparring for overmontering
505	501100	Arbeid utsparring for underliming
506	500112	Hull fra 1 til 5 cm
507	520050	Liming av kum/platetopp
508	92004	Håndtering/frakt vasker

	Hengsl.	Antall	Enhet
		0,850	L
		1,000	VM
		1,000	HM
1 skuff h316, V6, uten		1,000	STK
1 skuff h316, V6, uten		1,000	STK
		1,200	L
		1,000	VM
		1,000	HM
		0,850	L
		1,000	VM
		1,000	HM
		1,000	STK
		3,000	STK
		1,000	STK
		9,000	STK
		2,000	STK
		1,000	STK
		3,000	STK
	Hengsl.	Antall	Enhet
		0,919	m ²
		1,380	m ²
		1,000	stk
		1,111	m ²
		8,521	Imp
		1,000	stk
		1,000	stk
		1,000	stk
		1,000	stk
		1,000	stk

Plantegning: 42092/44/1 G204 - Tilvalg kjøkken alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS

Benkeplater

Pos	Kode	Beskrivelse
509	80120050	Steinpleiesett - Polert granitt og kompositt
510	520100	Fuging mot bakvegg
511	520023	Måltaking, frakt, og montering 3 plater
512	520136	Kranbil, heising til terrasse etc

Belysning

Pos	Kode	Beskrivelse
12.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
14.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
15.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
16.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
17.1	361617	Pace Led spot, 12V, 2,4W, rustfritt stål
24	3616200000	Led Trafo dimbar (12V, 36W)
25	361624	Multihvit forlengerkabel 2m

Tilbehør

Pos	Kode	Beskrivelse
23	1825031	KJ.VASK BLANCOSUBLINE 500-U ANTRAS, ANTRASITT

Hengsl.	Antall	Enhet
	1,000	stk
	4,420	Imp
	1,000	stk
	1,000	stk

Hengsl.	Antall	Enhet
	1,000	STK
	1,000	STK
	2,000	STK
	2,000	STK
	1,000	STK
	1,000	STK
	3,000	STK

Hengsl.	Antall	Enhet
T - LAGERVARE	1,000	stk

ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 102 Consto AS Deres ref: Arbeid: Mobil: Privat: E-mail:	Tilbudsinfo: Tilbudsnummer : 42092/44/2 Miljø : G204 Alternativ : Tilvalg hv varer alt 1 Dato :
Studio Sigdal Lørenskog Viken Kjøkkensenter AS Solheimveien 28 1461 LØRENSKOG Vår ref: Tellefsen, Aage	Organisasjonsnr. : NO 925 993 808 MVA Bankgiro : Telefon : 67912060 Fax : E-mail : post@studiosigdal-lorenskog.no E-mail : aage@studiosigdal-lorenskog.no
Leveringsadresse: Consto AS	Betingelser: Transport : Bil på pall Levering : L1 Leveres bak bil Leveringstid : Etter avtale

Siemens

Siemens

:

Rørros Hetta

Hetter - Metall, Farge
Farge hette
Ventilasjon

: Farge
: Farge NCS-kode S 7005-G80Y
: Balansert ventilasjon

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	KI86NVSE0	1,000	stk	iQ300, Integrert kombiskap, 177.2 x 54.1 cm
2	SN65EX68CE	1,000	stk	iQ500, Helintegrert oppvaskmaskin, 60 cm
3	ED677FSF5X	1,000	stk	iQ500, Induksjonstopp, 60 cm, sort, Overflatemontering med ramme
4	HR478G0B0S	1,000	stk	iQ500, Innbyggingsovn med damptilførsel, 60 x 60 cm, sort
5	403322	1,000	stk	Rørroshetta Slide Sense 60 Safe
6	CM485AGB0B	1,000	stk	Siemens iQ500, Integrert mikrobølgeovn med varmluft, 60 x 45 cm

王

Premium rådgivning

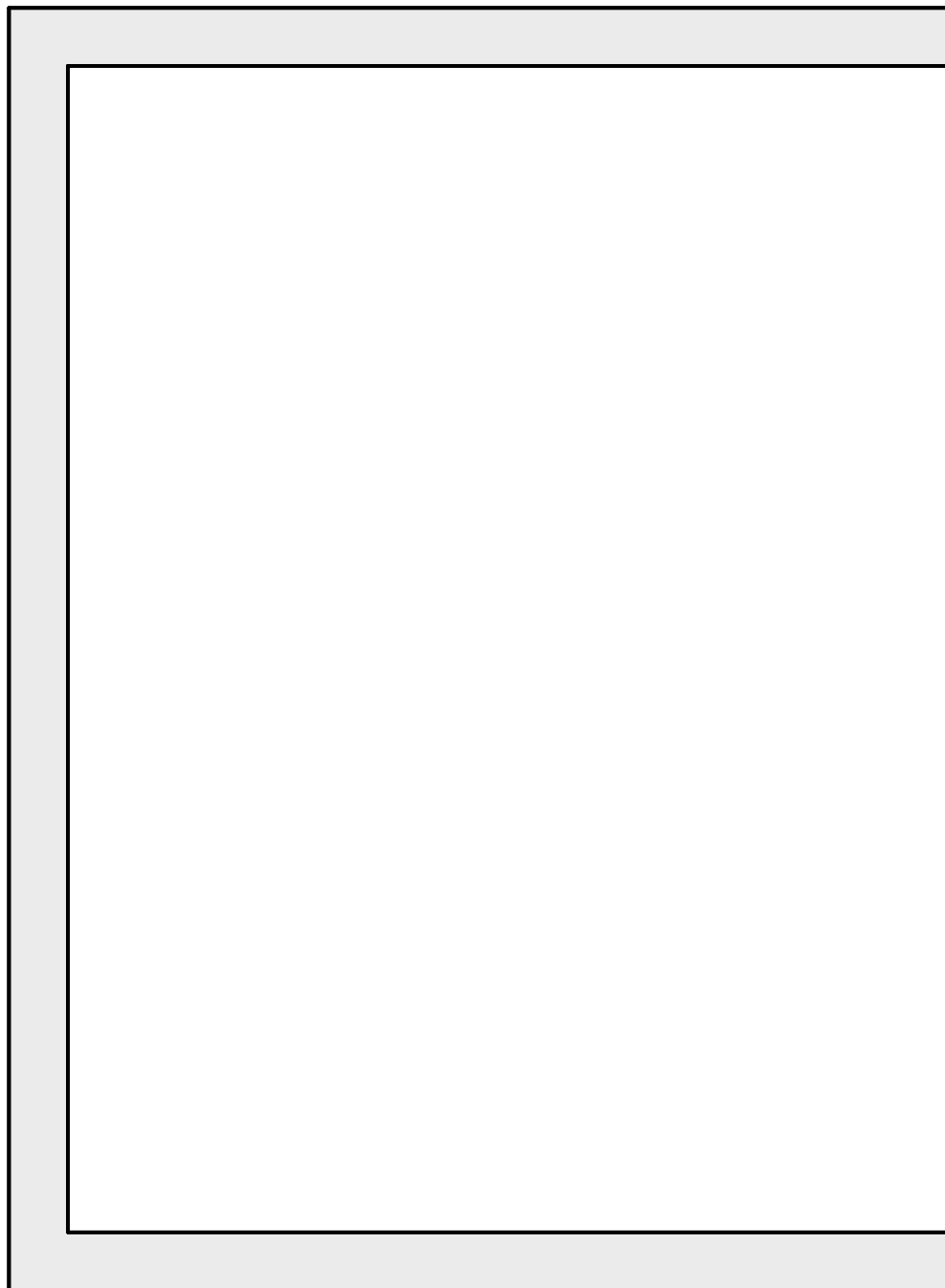
EIE eiendomsmegling

Perspektivtegning: 42092/44/3 G204 - Tilvalg bad alt 1
Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.





Skala: Tilpa

Studio Sigdal Lørenskog

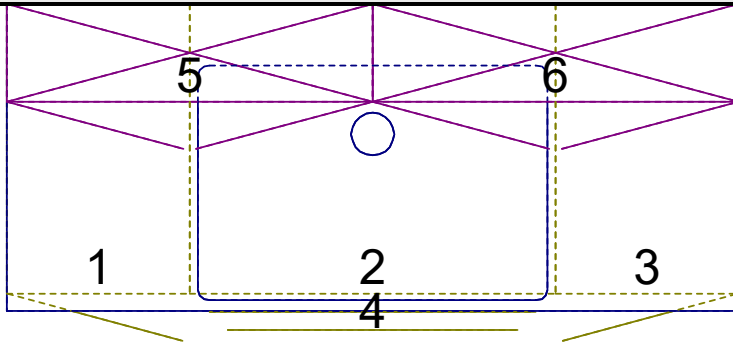
Viken Kjøkkensenter AS, Solheimveien 28
1461 LØRENSKOG
Telefon: 67912060 Mobil: Faks:
Organisasjonsnr.: NO 925 993 808 MVA
E-Mail: post@studiosigdal-lorenskog.no
Hjemmeside: www.sigdal.com

Sigdal

Bad

Lilje

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foreta



ssset ramme

Kjøkken
2018
Palett

Kunde
Consto AS

,

Tlf Tlf.priv.
Mobil Faks
E-Mail

as

Selger: Tellefsen, Aage

Side:1 (3)

Elementliste

Sigdal Kjøkken

Bad 2018	: Lilje Palett
Fargekategori	: Jordnær (STD)
Frontfarge	: S7005-G80Y Mose (STD)
Farge skrog	: Hvitt
Grep dør	: HK000276 Knott Toby kr
Grepsplassering	: Horisontalt + h/v
Grep skuff	: *Samme som dør

Pos	Kode	Beskrivelse
1	SB2040030	Underskap h576 b300 d475 1 dør h572, 1 hylle <i>Finering: Venstre</i>
1.1	112V	Tillegg for finert/malt side venstre 576x475 mm <i>Finering: Venstre</i>
2	SB2010060	Servantskap h576 b600 d475 1 skuff h252 d270, nr.15 1 sk uten reling
3	SB2040030	Underskap h576 b300 d475 1 dør h572, 1 hylle <i>Finering: Høyre</i>
3.1	112H	Tillegg for finert/malt side høyre 576x475 mm <i>Finering: Høyre</i>
4	SB4870720000	Servant Vela b120 d50 blank, Marmite, 1201x503x122mm Lev.uten bunnventil
5	SB6510060	Speilskap h704 b600 d160 2 speildører h700, 2 glasshyller <i>Finering: Venstre</i> <i>Lilje Palett</i> <i>Grep dør Av</i> <i>Grep skuff Av</i>
5.1	092V	Tillegg for finert/malt side venstre 704x160 mm <i>Finering: Venstre</i> <i>Lilje Palett</i> <i>Grep dør Av</i> <i>Grep skuff Av</i>
6	SB6510060	Speilskap h704 b600 d160 2 speildører h700, 2 glasshyller <i>Finering: Høyre</i> <i>Lilje Palett</i> <i>Grep dør Av</i> <i>Grep skuff Av</i>

om

	Hengsl.	Antall	Enhet
kuff h316 d450, nr.6 Øvre skuff	Venstre	1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
	Høyre	1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
		1,000	STK
, 30 mm ligger over skroget.			
		1,000	STK
		1,000	STK

Plantegning: 42092/44/3 G204 - Tilvalg bad alt 1

Prosjekt: Bekkestua have Blokk G/Consto AS

Pos	Kode	Beskrivelse
6.1	092H	Tillegg for finert/malt side høyre 704x160 mm <i>Finering: Høyre</i> <i>Lilje Palett</i> <i>Grep dør Av</i> <i>Grep skuff Av</i>
7	SB3696110000	Ledbelysning til skap b40/60m lengde 366 mm, IP44, 350m
450	HK000276	Knott Toby krom

	Hengsl.	Antall	Enhet
		1,000	STK
		1,000	STK
nA, ikke dimbar		4,000	STK

Bekkestua Have

Leil nr: G204

Kundenavn: Moore

FAG	KOMMENTAR	Sett X
ELEKTRO		
Omprosjektering		
Flytting av stekeovn	Flytting av stikk for stekeovn i høyskap	
Flytting av kjølfrys	Flytting av stikk for ny plassering kjølfrys	
Vinskap	Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av vinskap	
Varmeskuff	Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av varmeskuff	
Stikk i benkeplate	Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av benkeplatestikk på benk (det leveres stikk i underskap av EL)	
Stikk i benkeplate på kjøkkenøy	Nytt el.punkt på eksisterende kurs ved bestilling av benkeplatestikk på kjøkkenøy (det leveres stikk i underskap av EL)	
Micro/dampovn	Nytt el.punkt med ny kurs for bestilling av ekstra hvitevare	x
Kaffemaskin	El-punkt til kaffemaskin på ny kurs, ikke koblet til vann	
Utvide benk	Ekstra stikk på vegg ved utvidelse av kjøkkenbenk	
Ekstra overskap	Ekstra stikk til lys under overskap	
Lys i vitrineskap	EL-punkt for tilkobling av lys i kjøkkenskap	
Strøm til øy	EL-punkt for strøm på øy inntil vegg (NB! EL-ouunkt på frittstående øy regnes som endring)	
Quooker	El-punkt til quooker kran på ny kurs	
Betong	Dersom elpunktet skal i betongvegg, og dette fremdeles er mulig, kommer det en merkostnad for å få punktet skjult	
ARKITEKT		
Endre Fotavtrykk	Ved endring av fotavtrykk (dvs. fjerne eller legge til kjøkkenmoduler utover standard) for å få tegnet riktige as built tegninger	x
Ekstra spikerslag	Ekstra spikerslag for innredning utover standard	
RØRLEGGER		
	Tilkobling av oppvaskmaskin (standard inkludert)	
Oppløftsventil	Rørlegger monterer oppløftsventil	
VENTILASJON		
Type ventilator	Røros Slimline Sense	x
Platetopp m/ventilator	Endring fra std. Ventilasjon til kullfilter i platetopp. Sjekk med Consto ved øy	
AVVIK		
AVVIK	Byngingsmessige endringer må avklares med entreprenør og byggherre	

Elektro vil sende eget tilbud på konsekvenser for kjøkkenløsningen

Kommentar:

Sigdal skal kun formidle opplysninger, ingen ansvar for oppfølging, gjennomføring eller priser.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 17/97		
Utskriftsdato	10.05.2024	Antall datasett	6

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

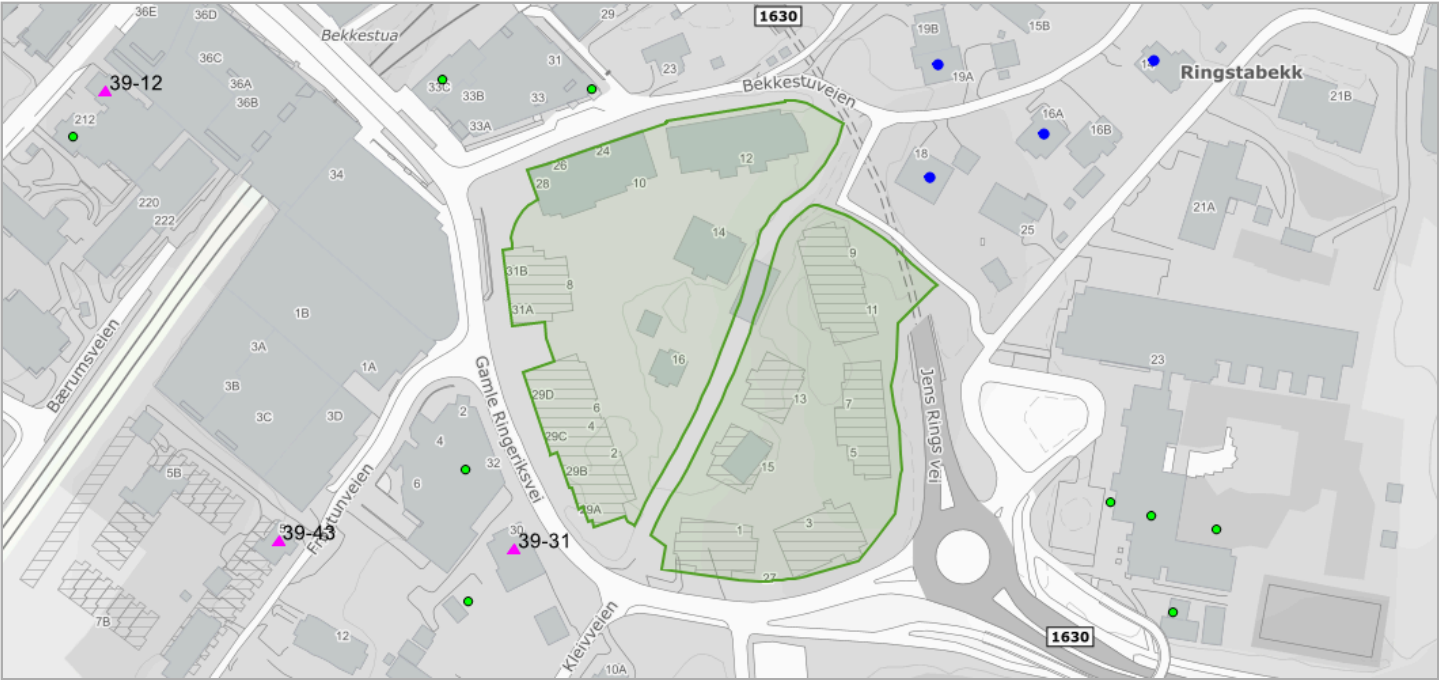
1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	10.05.2024
-------	---------------	---------	------------



Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940
Kulturminne 1920 - 1940
Registrert kulturminne
Fjernet/Brent/Ruin
Registrert kulturminne

Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype	Antall
-	-	RINGSHAUG	-	-	-	-	-	2
-	-	LEVOLD	-	-	-	-	-	1

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
20130819	17298224	større utvidelser og store fasadeendringer. st. panel. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20130819	6727417	nye tverrstilte møner. mindre tilbygg en etg ved ene møne. ny terrasse. nye vindusformater. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20130819	17298208	liggende supanel.tolb. i flere omganger og ytvidet - store fasadeendringer. har mistet oppr. preg. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20130819	17298216	større utvidelser og store fasadeendringer. har mistet oppr. preg. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20120711	17298453	2 etg maskinlftet bolig med hjørnekasser. Nye tilbygg med liggende panel på alle fasader foruten sørfasade og en ny veranda på nordvesthjørnet. Vinduer og takstein skiftet ut og bygget har mistet sitt opprinnelige preg.	Ikke vurdert	Saltak
20130819	17298488	oppr. bygningskropp industrilaft. store fasadeendringer ved tilbygg og utvidelser. noen originale vinduer. stående panel. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20130819	17301314	st. over-/underliggende panel. tidl uthus og garasje bygd om til bolig - utvidelser og tilbygg. takopplett. ENEBOLIG	Ikke vurdert	Saltak
20120711	17296825	1 etg anneks med loft og originalt lektepene. Vinduer fra ulike perioder og noen originale. Større vindu som bryter med original stil satt inn på vestfasade.Garage koblet til med pulttak mot øst. anneks som anneks til bolig trenger vedlikehold	Ikke vurdert	Saltak
20130819	17298437	sveitservilla. fremsprang i midtparti, glassveranda 1. etg, veranda 2. etg. ny terrasse, tak overbygget 1. etg til fasadeliv midtparti. mønekryss. ny ark med mønekryss. nytt utskåret rekkverk. list i etg. skille. pløyd staffpanel. synlig profilerte	Ikke vurdert	Saltak



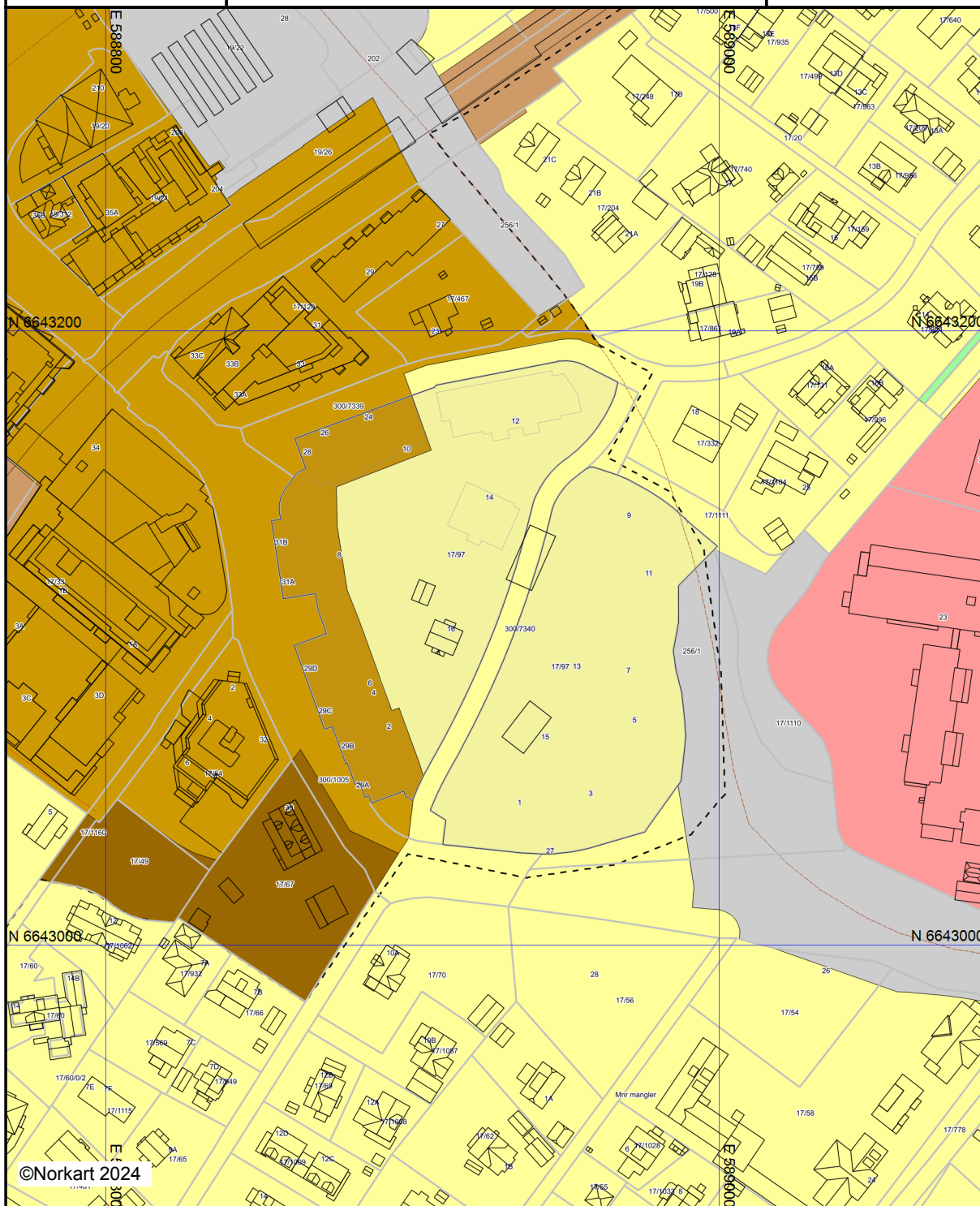
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/97/0/29
Adresse: Ringshaugveien 12
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:2000



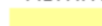
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - framtidig
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)

-  Bestemmelseområde

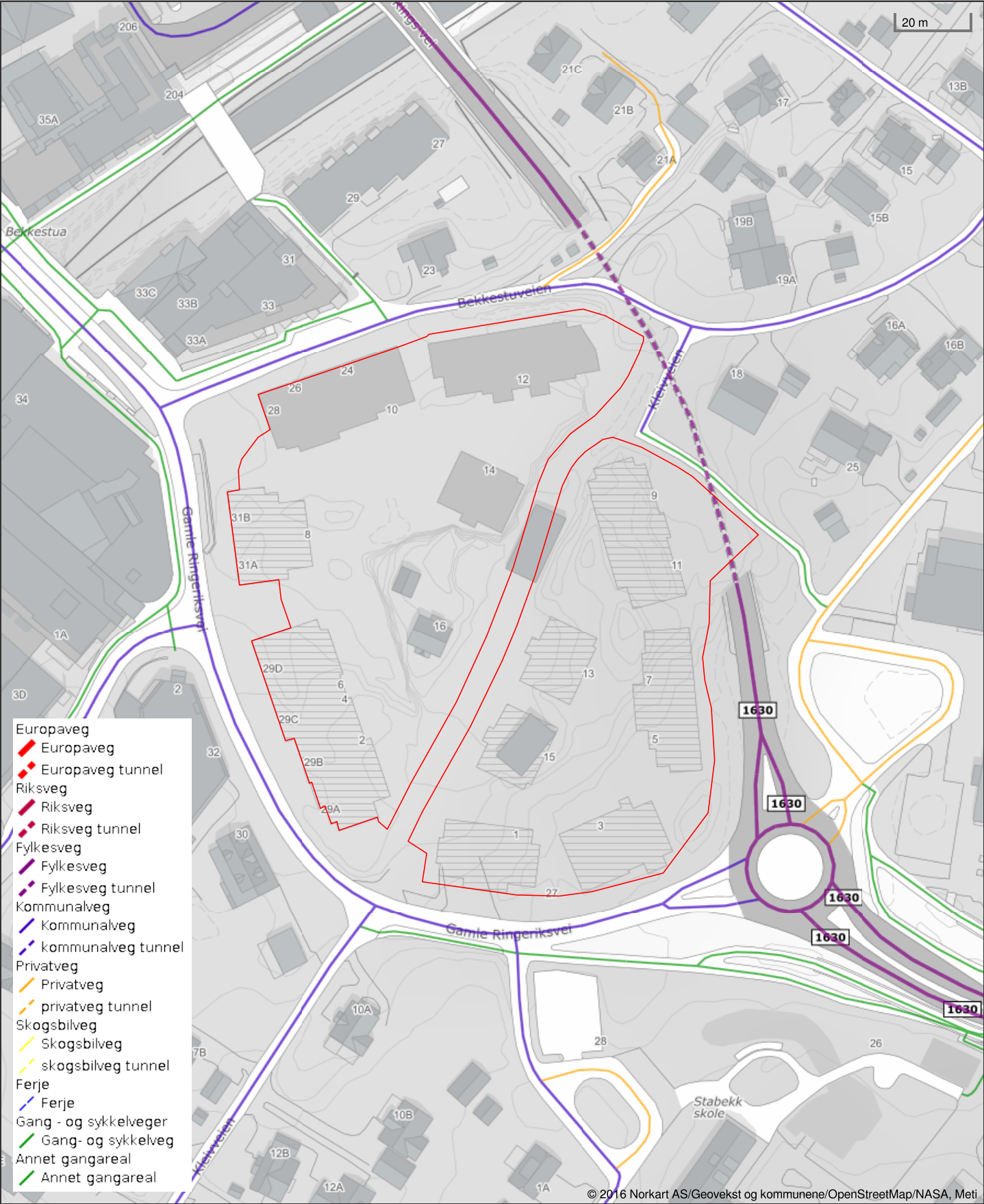
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - framtidig

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 17/97//



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.

Eiendomskart for eiendom 3201 - 17/97//29



Teig 1 av 2



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

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

Teig 1 av 2

Areal		7 060,90 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643110,58296	Øst	588962,969618
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6643030	588935,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,66		
2	6643032,82	588909,83	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,01		
3	6643040,72	588910,83	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,96		
4	6643043,86	588905,76	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,96		
5	6643048,02	588907,475	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,50		
6	6643051,95	588909,31	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34		
7	6643056,73	588911,87	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42		
8	6643062,435	588915,065	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,54		
9	6643066,841	588917,429	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
10	6643071,283	588919,723	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
11	6643075,761	588921,948	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
12	6643080,273	588924,102	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
13	6643084,818	588926,185	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
14	6643089,395	588928,197	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
15	6643094,004	588930,137	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
16	6643098,642	588932,004	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
17	6643103,309	588933,798	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
18	6643108,003	588935,52	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
19	6643112,724	588937,167	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
20	6643117,47	588938,74	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00		
21	6643125,876	588941,318	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,79		
22	6643134,545	588943,737	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,00		
23	6643142,3	588945,7	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,00		
24	6643144,34	588946,43	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,17		
25	6643146,944	588947,915	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
26	6643149,336	588949,723	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
27	6643151,474	588951,824	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
28	6643153,64	588954,66	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,57		
29	6643155,08	588956,5	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,34		
30	6643155,711	588957,767	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,42		

31	6643155,67	588959,12	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,35	
32	6643154,912813	588961,779995	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,77	
33	6643153,239299	588966,862372	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,35	
34	6643152,696	588968,048	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,30	
35	6643151,78	588970,14	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
36	6643148,01	588976,96	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,79	
37	6643145,355	588981,195	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
38	6643142,42	588985,06	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85	
39	6643137,018	588990,979	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,01	
40	6643129,93	588999,53	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,11	
41	6643128,87	588998,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,49	
42	6643117,1	588986,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,62	
43	6643105,28	588986,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,82	
44	6643102,14	588986,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,19	
45	6643095,96	588985,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,29	
46	6643089,68	588985,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,34	
47	6643082,37	588987,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
48	6643073,44	588988,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,98	
49	6643068,11	588989,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	
50	6643066,38	588989,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,73	
51	6643053,45	588987,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,01	
52	6643043,84	588980,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,82	
53	6643036,91	588975,71	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,53	
54	6643032,19	588959,77	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,62	
55	6643031,798	588958,388	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,44	
56	6643031,286	588956,353	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,10	
57	6643030,88	588954,45	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	
58	6643030,469	588952,205	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,28	
59	6643030,15	588950,023	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
60	6643029,88	588947,491	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,55	
61	6643029,738	588945,429	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,07	
62	6643029,672	588943,734	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
63	6643029,653	588942,338001	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		8 774,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6643140,955214	Øst	588896,93227
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6643153,259	588862,009	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,10			
2	6643154,106	588863,021	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,32			
3	6643154,889	588864,21	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,42			
4	6643155,363	588865,119	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03			
5	6643165,06	588861,599	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,32			
6	6643167,334	588867,847	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,65			
7	6643167,381	588867,83	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,05			
8	6643174,295	588886,971	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,35			
9	6643174,389	588886,936	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,10			
10	6643178,937	588899,432	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,30			
11	6643181,804	588907,308	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,38			
12	6643182,04	588907,398	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,25			
13	6643182,248	588907,546	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,26			
14	6643182,4	588907,724	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,23			
15	6643182,494	588907,904	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,20			
16	6643190,152	588947,316	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,15			
17	6643190,232	588947,316	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,08			
18	6643190,23	588947,77	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,45			
19	6643190,385	588950,262	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50			
20	6643190,096	588952,742	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50			
21	6643189,549	588954,664	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,00			
22	6643188,902	588956,166	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,64			
23	6643183,41	588966,94	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,09			
24	6643182,27	588966,74	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,16			
25	6643178,87	588965,88	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,51			
26	6643176,109	588964,707	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00			
27	6643172,557	588962,871	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00			
28	6643169,2	588960,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,97			
29	6643166,797	588958,943	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,01			
30	6643164,52	588956,991	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00			

31	6643161,685	588954,171	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
32	6643159,1	588951,12	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
33	6643157,755	588949,217	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,33	
34	6643156,151	588947,301	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
35	6643154,019	588945,192	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
36	6643151,683	588943,311	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
37	6643149,168	588941,678	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
38	6643146,5	588940,31	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
39	6643145,11	588939,75	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
40	6643143,26	588939,2	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,93	
41	6643142,67	588939,06	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,61	
42	6643135,882	588937,352	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
43	6643129,132	588935,498	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,00	
44	6643123,05	588933,69	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,35	
45	6643119,47	588932,56	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
46	6643114,725	588930,983	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
47	6643110,006	588929,331	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
48	6643105,314	588927,605	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
49	6643100,649	588925,803	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
50	6643096,014	588923,928	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
51	6643091,41	588921,979	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
52	6643086,837	588919,957	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
53	6643082,297	588917,863	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
54	6643077,791	588915,696	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
55	6643073,32	588913,459	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
56	6643068,885	588911,15	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
57	6643064,487	588908,771	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
58	6643059,88	588906,18	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,29	
59	6643054,93	588903,53	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,61	
60	6643051,025	588901,685	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	
61	6643047,107	588900,03	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
62	6643047,345	588899,609	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,48	
63	6643047,955	588898,647	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,14	
64	6643048,406	588898,052	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,75	
65	6643049,167	588897,509	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,93	
66	6643050,123	588897,139	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,03	

67	6643046,344	588886,758	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,05	
68	6643048,693	588885,903	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,50	
69	6643048,174	588884,477	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,52	
70	6643052,873	588882,767	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,00	
71	6643052,345	588881,318	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,54	
72	6643059,393	588878,753	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,50	
73	6643059,191	588878,197	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,59	
74	6643071,127	588873,853	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,70	
75	6643070,28	588871,526	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,48	
76	6643070,524	588871,36	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,30	
77	6643097,613	588861,552	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,81	
78	6643101,43	588872,037	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,16	
79	6643109,199	588869,208	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,27	
80	6643114,518	588868,423	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,38	
81	6643112,901	588857,857	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,69	
82	6643138,303	588853,97	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,70	
83	6643138,771	588857,027	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,09	
84	6643140,454	588856,772	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,70	
85	6643142,581	588856,641	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
86	6643144,193	588856,795	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,62	
87	6643145,628	588857,121	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,47	
88	6643147,155	588857,684	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,63	
89	6643148,819	588858,593	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,90	
90	6643151,369	588860,369	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,11	
91	6643152,469	588861,24	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,40	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-17/97/0/140, Ringshaugveien 1, 1356 BEKKESTUA



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Kvikkleire

10.03.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

10.03.2025

Vær oppmerksom

Støysoner

10.03.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente
forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

1.7 km

Aktsomhetsområder for snøskred

17.02.2025

Ikke funnet

2.1 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

3.5 km

Flomfaresoner

13.03.2025

Ikke funnet

0.15 km

Forurenset grunn

03.03.2025

Ikke funnet

0.18 km

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og
Sikringssoner

10.03.2025

Ikke funnet

0.2 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

10.03.2025

Ikke funnet

0.04 km

Skredfaresoner

10.03.2025

Ikke funnet

61.4 km

Stormflo

07.03.2025

Ikke funnet

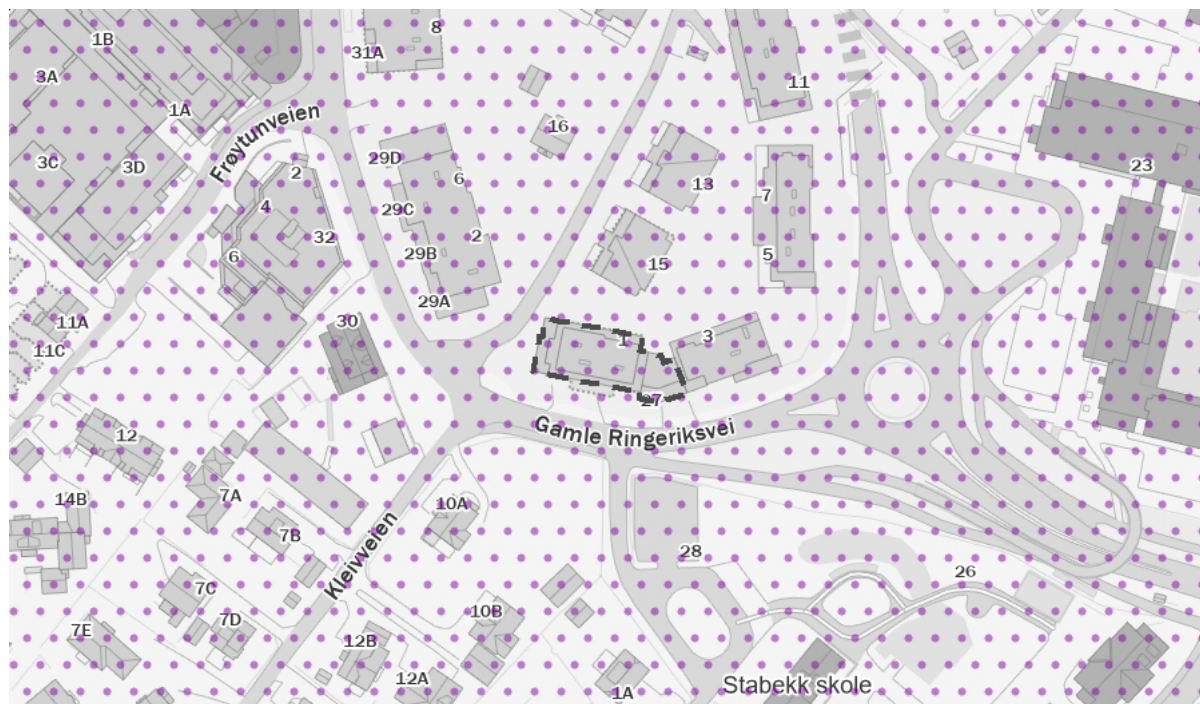
1.6 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 10.03.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

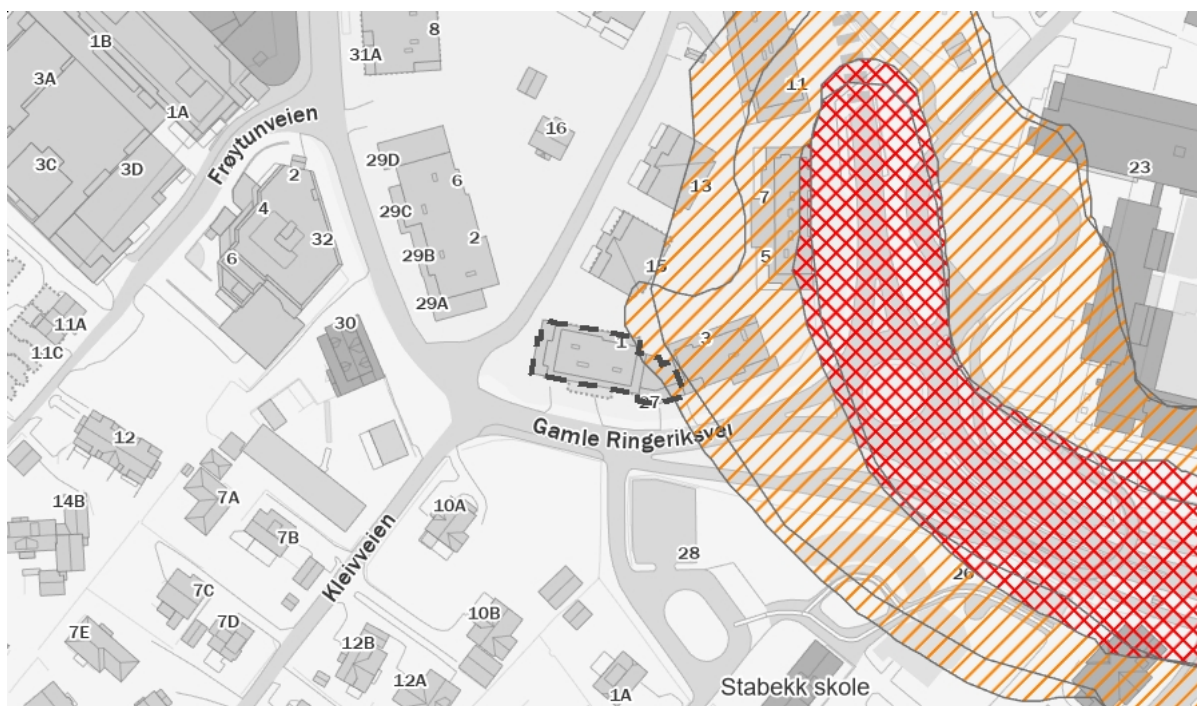
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 10.03.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eie Sandvika
v/Sandvika Eiendomsmegling AS
Kinoveien 9 A
1337 SANDVIKA

Att: Marte Olea Skjæret

Oslo, 18.03.2025

Deres ref: 36251162
Vår ref: 650-Bol-140
Eiendommens navn: Sameiet Bekkestua Have
gnr 17 bnr 97 snr 140 i BÆRUM kommune
Adresse: Ringshaugveien 1, 1356 BEKKESTUA
Org. nr.: 933010783
Selger: Moore, Sigfrid
Moore, Robert William

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93204754

Restanser pr. d.d.	kr	0,00 (ikke fakturert enda)
--------------------	----	----------------------------

Månedlige kostnader:

Akonto: Oppvarming og varmtvann	kr	1 199,00
Renovasjon - Bolig	kr	271,00
Kollektiv avtale: TV/Internett	kr	10,00
Andel felleskostnader - Alle	kr	1 476,00
Garasje: P-plass 104	kr	200,00
Andel felleskostnader - Bolig	kr	1 023,00

Totalt	kr	4 179,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et å konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall vil først foreligge pr. 311225.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Lene Holstad

Mobil:

E-post: sameietbekkestuahave@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 97, Seksjonsnr 140	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	619 Jar 16 vest
Veiadresse:	Ringshaugveien 1, gatenr 2583	Valgkrets:	7 Bekkestua
(fra bruksenhet)	1356 Bekkestua	Kirkesogn:	1060201 Jar
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	18.01.2024	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	73/18 591
Arealkilde:				Areal felles tomt:	15 835,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 10.01.2024	Etablert/Endret	3201/17/97	0,0
	Matrikkelført: 10.01.2024	Etablert/Endret	3201/17/97/0/1	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/2	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/3	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/4	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/5	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/6	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/7	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/8	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/9	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/10	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/11	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/12	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/13	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/14	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/15	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/16	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/17	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/18	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/19	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/20	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/21	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/22	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/23	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/24	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/25	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/26	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/27	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/28	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/29	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/30	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/31	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/32	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/33	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/34	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/35	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/36	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/37	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/38	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/39	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/40	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/41	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/42	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/43	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/44	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/45	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/46	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/47	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/48	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/49	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/50	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/51	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/52	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/53	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/54	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/55	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/56	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/57	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/58	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/59	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/60	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/61	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/62	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/63	0,0
		Etablert/Endret	3201/17/97/0/64	0,0

Etablert/Endret	3201/17/97/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/94	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/114	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/118	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/123	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/124	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/125	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/126	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/127	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/128	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/129	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/130	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/131	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/132	0,0

Etablert/Endret	3201/17/97/0/133	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/134	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/135	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/136	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/137	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/138	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/139	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/140	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/141	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/142	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/143	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/144	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/145	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/146	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/147	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/148	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/149	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/150	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/151	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/152	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/153	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/154	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/155	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/156	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/157	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/158	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/159	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/160	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/161	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/162	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/163	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/164	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/165	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/166	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/167	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/168	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/169	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/170	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/171	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/172	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/173	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/174	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/175	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/176	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/177	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/178	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/179	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/180	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/181	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/182	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/183	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/184	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/185	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/186	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/187	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/188	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/189	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/190	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/191	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/192	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/193	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/194	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/195	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/196	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/197	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/198	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/199	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/200	0,0

Etablert/Endret	3201/17/97/0/201	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/202	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/203	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/204	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/205	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/206	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/207	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/208	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/209	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/210	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/211	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/212	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/213	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/214	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/215	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/216	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/217	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/218	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/219	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/220	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/221	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/222	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/223	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/224	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/225	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/226	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/227	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/228	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/229	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/230	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/231	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/232	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/233	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/234	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/235	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/236	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/237	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/238	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/239	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/240	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/241	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/242	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/243	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/244	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/245	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/246	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/247	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/248	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/249	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/250	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/251	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/252	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/253	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/254	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/255	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/256	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/257	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/258	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/259	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/260	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/261	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/262	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/263	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/264	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/265	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/266	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/267	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/268	0,0

Etablert/Endret	3201/17/97/0/269	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/270	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/271	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/272	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/273	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/274	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/275	0,0
Etablert/Endret	3201/17/97/0/276	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ringshaugveien 1	H0204	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	634,0	Rammetillatelse:	18.10.2021
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 203,0	Igangset.till.:	20.06.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 203,0	Midl. brukstil.:	10.02.2025
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	19
Bygningsnr:	300960543			Antall etasjer:	6

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	4		371,0		371,0		417,0		417,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktreste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |



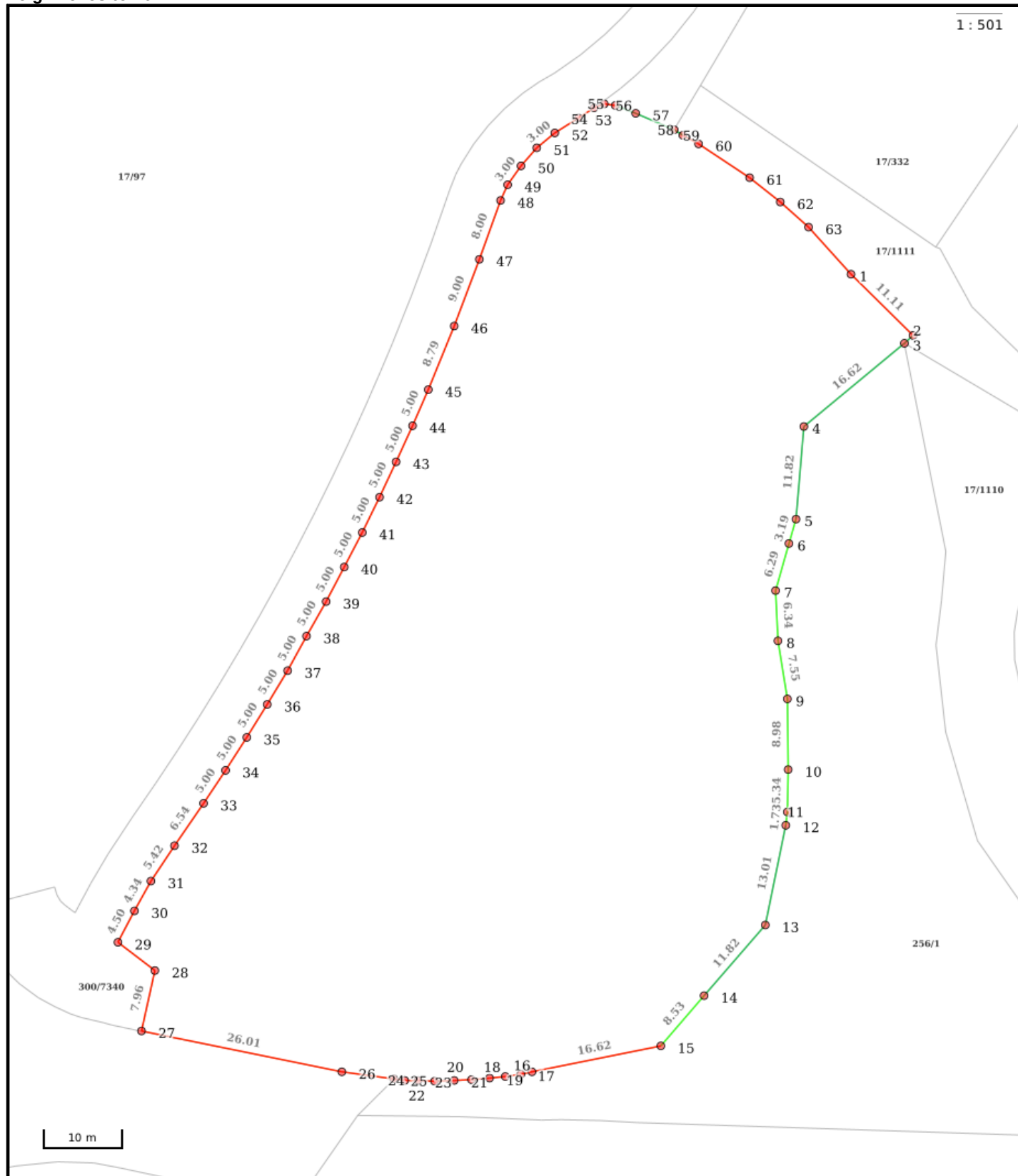
Areal og koordinater**Areal:** 8 774,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 182,27	588 966,74	3,51m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 178,87	588 965,88	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 176,11	588 964,71	4,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 172,56	588 962,87	3,97m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 169,20	588 960,75	3,01m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 166,80	588 958,94	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 164,52	588 956,99	4,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 161,68	588 954,17	4,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 159,10	588 951,12	2,33m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 157,75	588 949,22	2,50m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 156,15	588 947,30	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 154,02	588 945,19	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 151,68	588 943,31	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 149,17	588 941,68	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 146,50	588 940,31	1,50m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 145,11	588 939,75	1,93m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 143,26	588 939,20	0,61m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 142,67	588 939,06	7,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 135,88	588 937,35	7,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 129,13	588 935,50	6,35m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 123,05	588 933,69	3,75m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 643 119,47	588 932,56	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 643 114,72	588 930,98	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 643 110,01	588 929,33	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 643 105,31	588 927,60	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 643 100,65	588 925,80	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 643 096,01	588 923,93	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 643 091,41	588 921,98	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 643 086,84	588 919,96	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 643 082,30	588 917,86	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 643 077,79	588 915,70	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 643 073,32	588 913,46	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 643 068,88	588 911,15	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 643 064,49	588 908,77	5,29m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 643 059,88	588 906,18	5,61m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 643 054,93	588 903,53	4,32m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 643 051,03	588 901,69	4,25m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 643 047,11	588 900,03	0,48m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 643 047,34	588 899,61	1,14m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 643 047,96	588 898,65	0,75m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 643 048,41	588 898,05	0,93m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 643 049,17	588 897,51	1,03m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 643 050,12	588 897,14	11,05m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 643 046,34	588 886,76	2,50m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 643 048,69	588 885,90	1,52m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 643 048,17	588 884,48	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 643 052,87	588 882,77	1,54m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 643 052,34	588 881,32	7,50m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 643 059,39	588 878,75	0,59m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 643 059,19	588 878,20	12,70m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 643 071,13	588 873,85	2,48m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 643 070,28	588 871,53	0,30m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 643 070,52	588 871,36	28,81m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 643 097,61	588 861,55	11,16m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 643 101,43	588 872,04	8,27m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 643 109,20	588 869,21	5,38m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 643 114,52	588 868,42	10,69m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

58	6 643 112,90	588 857,86	25,70m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 643 138,30	588 853,97	3,09m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 643 138,77	588 857,03	1,70m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 643 140,45	588 856,77	2,13m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 643 142,58	588 856,64	1,62m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 643 144,19	588 856,80	1,47m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 643 145,63	588 857,12	1,63m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 643 147,16	588 857,68	1,90m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 643 148,82	588 858,59	3,11m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 643 151,37	588 860,37	1,40m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 643 152,47	588 861,24	1,10m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 643 153,26	588 862,01	1,32m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 643 154,11	588 863,02	1,42m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 643 154,89	588 864,21	1,03m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 643 155,36	588 865,12	10,32m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 643 165,06	588 861,60	6,65m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 643 167,33	588 867,85	0,05m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
75	6 643 167,38	588 867,83	20,35m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 643 174,29	588 886,97	0,10m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
77	6 643 174,39	588 886,94	13,30m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
78	6 643 178,94	588 899,43	8,38m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
79	6 643 181,80	588 907,31	0,25m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
80	6 643 182,04	588 907,40	0,26m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
81	6 643 182,25	588 907,55	0,23m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
82	6 643 182,40	588 907,72	0,20m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
83	6 643 182,49	588 907,90	40,15m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
84	6 643 190,15	588 947,32	0,08m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
85	6 643 190,23	588 947,32	0,45m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
86	6 643 190,23	588 947,77	2,50m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
87	6 643 190,38	588 950,26	2,50m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
88	6 643 190,10	588 952,74	2,00m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
89	6 643 189,55	588 954,66	1,64m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
90	6 643 188,90	588 956,17	12,09m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
91	6 643 183,41	588 966,94	1,16m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | |
|------------|
| — Vannkant |
| — Veikant |

- | |
|--------------------------|
| Fiktiv / Teigdeler |
| Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 7 060,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 137,02	588 990,98	11,11m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 129,93	588 999,53	1,49m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 128,87	588 998,48	16,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 117,10	588 986,75	11,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 105,28	588 986,81	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 102,14	588 986,22	6,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 095,96	588 985,06	6,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 089,68	588 985,96	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 082,37	588 987,83	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 073,44	588 988,73	5,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 068,11	588 989,12	1,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 066,38	588 989,02	13,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 053,45	588 987,56	11,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 043,84	588 980,68	8,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 036,91	588 975,71	16,62m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 032,19	588 959,77	1,44m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 031,80	588 958,39	2,10m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 031,29	588 956,35	1,95m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 643 030,88	588 954,45	2,28m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 643 030,47	588 952,20	2,21m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 643 030,15	588 950,02	2,55m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 643 029,88	588 947,49	2,07m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 643 029,74	588 945,43	1,70m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 643 029,67	588 943,73	1,40m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 643 029,65	588 942,34	6,66m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 643 030,00	588 935,69	26,01m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 643 032,82	588 909,83	7,96m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 643 040,72	588 910,83	5,96m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 643 043,86	588 905,76	4,50m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 643 048,02	588 907,47	4,34m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 643 051,95	588 909,31	5,42m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 643 056,73	588 911,87	6,54m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 643 062,43	588 915,06	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 643 066,84	588 917,43	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 643 071,28	588 919,72	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 643 075,76	588 921,95	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 643 080,27	588 924,10	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 643 084,82	588 926,19	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 643 089,39	588 928,20	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 643 094,00	588 930,14	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 643 098,64	588 932,00	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 643 103,31	588 933,80	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 643 108,00	588 935,52	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 643 112,72	588 937,17	5,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 643 117,47	588 938,74	8,79m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 643 125,88	588 941,32	9,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 643 134,54	588 943,74	8,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 643 142,30	588 945,70	2,17m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 643 144,34	588 946,43	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 643 146,94	588 947,92	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 643 149,34	588 949,72	3,00m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 643 151,47	588 951,82	3,57m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 643 153,64	588 954,66	2,34m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 643 155,08	588 956,50	1,42m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 643 155,71	588 957,77	1,35m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 643 155,67	588 959,12	2,77m	Tatt fra plan	0		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 643 154,91	588 961,78	5,35m	Tatt fra plan	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

58	6 643 153,24	588 966,86	1,30m	Tatt fra plan	13	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
59	6 643 152,70	588 968,05	2,28m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 643 151,78	588 970,14	7,79m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 643 148,01	588 976,96	5,00m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 643 145,36	588 981,19	4,85m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 643 142,42	588 985,06	8,01m	Tatt fra plan	0	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

PROTOKOLL

Det ble avholdt konstituerende årsmøte i Sameiet Bekkestua Have, den 5. desember 2023 klokken 10.00, i lokalene til Profier AS, Erteløkka 7, 1384 Asker.

Konstituering

- **Registrering av møtedeltagere**
Kleivveien Utbygging AS, som er eier av alle seksjoner i sameiet, var representert ved fullmakt. Fullmakt er vedlagt protokollen. I tillegg møtte Steinar Skui og Janne Krokaas fra Profier AS.
- **Valg av møteleder og referent**
Steinar Skui ble valg som møteleder og referent
- **Godkjenning av innkalling og saksliste**
Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- **Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder**
Janne Krokaas ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Saker til behandling

1. Vedtekter

Forslag til vedtekter ble godkjent. Vedtektene er vedlagt protokollen.

2. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

Styrets leder:	Steinar Skui
Styremedlem:	Janne Krokaas
Styremedlem:	Anders Veidahl

3. Valg av revisor

BDO AS, org.nr. 993 606 650 ble valgt som sameiets revisor.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest, godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 10.30.

Asker, 5. desember 2023

Steinar Skui
Møteleder

Signert digitalt
05.12.23

Janne Krokaas
Møtedeltaker

Signert digitalt
11.12.23

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

- 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
- 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til 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.

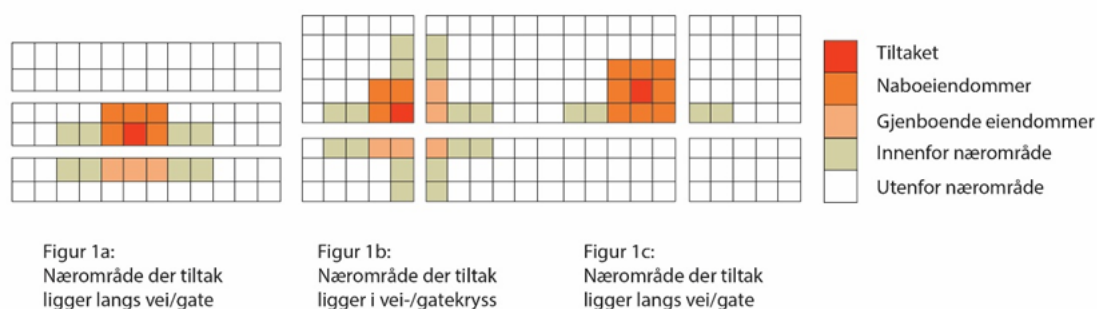
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnsstruktur, 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. Grønnsstruktur 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 grønnsstruktur 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 grønnsstruktur og naturmangfold,

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

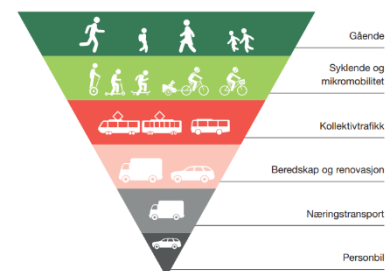
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige 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 gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

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

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

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

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønnsstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

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

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

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

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

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurensset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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



Make Arkitekter AS
Kai R Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

21/13165 - 25/7533/FRA

Dato:

17.01.2025

Adresse - Tiltak: Ringshaugveien 1 - 15 - felt B3 - seks blokker - hus K, L, D, E, F, G
Gnr/Bnr: 17/97
Tiltakshaver: Kleivveien Utbygging AS
Ansvarlig søker: Make Arkitekter AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 4

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1. Det er fortsatt uavklarte forhold knyttet til baderommene, men da dette ikke har betydning for sikkerheten, kan boligene tas i bruk.

Brukstillatelsen gjelder for **hus F** slik tiltaket er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Driftstillatelse heis i hus F er gitt i eget vedtak.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvvisning til krav	Dokumentert
Vedlagte uttalelse fra Vann og avløp må følges opp i den videre prosjektering og utførelse. Bygningssjefen vil innhente uttalelse fra Vann og avløp ved søknader om igangsetting (IG), søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest. ... <i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at vilkåret er oppfylt.</i> <i>Uttalelse fra Vann og avløp 23.12.2024:</i> <i>Har ingen merknader.</i>	Vilkår 1 i rammetill.	OK for denne brukstillatelse
Vedlagte uttalelse fra Vei og trafikk må følges opp. Før IG kan gis må byggeplan for offentlig vei/gate være godkjent av Vei og trafikk. Bygningssjefen vil om nødvendig innhente uttalelse fra Vei	Vilkår 2 i rammetill.	OK for denne brukstillatelse

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

og trafikk ved søknad om IG, søknader om midlertidig brukstillatelse og ved søknad om ferdigattest. ... <i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at vilkåret er oppfylt.</i> <i>Uttalelse fra Vei og trafikk 6.1.2025:</i> <i>Har ingen merknader.</i>		
Endelig skiltplan/skiltsøknad for næring må være godkjent senest før det kan gis brukstillatelse for næringslokaler. .. <i>Kommunens kommentar:</i> <i>Vilkåret er ikke relevant for hus F som kun har boliger. Vilkåret er dog oppfylt.</i>	Vilkår 12 i rammetill.	OK, vilkår oppfylt
Reg.best. § 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført. ... <i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at vilkåret er oppfylt.</i> <i>Kommunens kommentar:</i> <i>Vi legger til grunn at vilkåret er oppfylt for denne brukstillatelsen.</i>	Reg.best. § 16.1	OK for denne brukstillatelse
Reg.best. § 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet. ... <i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at felles uteareal innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt, er opparbeidet. Det gjenstår noen sesongavhengige arbeider. Consto Øst AS har også redegjort for situasjonen.</i> <i>Kommunens kommentar:</i> <i>Vi legger til grunn at vilkåret er oppfylt for denne brukstillatelsen. Se også midlertidig brukstillatelse 9 i sak 21/8085.</i>	Reg.best. § 16.2	OK for denne brukstillatelse
Reg.best. § 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet. ... <i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at vilkåret er oppfylt.</i>	Reg.best. § 16.3	OK for denne brukstillatelse
Reg.best. § 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet. ...	Reg.best. § 16.4	OK for denne brukstillatelse

<i>Søkers redegjørelse:</i> <i>Søker skriver i brev av 18.12.2024 at vilkåret er oppfylt og at regulert fortau følger kommunens egen framdriftsplan.</i> <i>Kommunens kommentar:</i> <i>Kommunens avd. Byprosjekter har tidligere bekreftet at § 16.4 er oppfylt.</i>		
---	--	--

Det er i gjennomføringsplan versjon 40 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **19.6.2025**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

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

Lars Næstad Johansen
avdelingsleder

Aud Frøystein
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse									

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 under bakken
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 15 804 m² BestemmelseOmrådenavn #13 KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 12 933 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 903 m² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016032 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2016032)		
Navn	KLEIVVEIEN NORD		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	28.04.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22104/5542019.pdf		
Delarealer	Delareal	1 185 m ²	
	RPHensynsonenavn	H130	
	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	
	Delareal	7 059 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B3	
	Delareal	12 393 m ²	
	Bestemmelsesområde	vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	
	Delareal	522 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	BFK2	
	Delareal	4 384 m ²	
	Formål	Uteoppholdsareal	
	Feltnavn	fU	
	Delareal	764 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	BFK1	
	Delareal	1 192 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B1	
	Delareal	523 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	B2	
	Delareal	1 262 m ²	
	Formål	Bolig/forretning/kontor	
	Feltnavn	BFK3	
	Delareal	1 137 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Id	2019015 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2019015)		
Navn	GAMLE RINGERIKSVEI MED SIDEGATER MELLOM BEKKESTUVEIEN OG JENS RINGS VEI		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/21152/5144781.pdf		

Delarealer	Delareal	125 m ²
	Formål	Torg
	Feltnavn	Torg

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf

Delarealer	Delareal	262 m ²
	Formål	Kjørevei



Reguleringsplan for

Reguleringsbestemmelser

detaljregulering

PlanID: 2019015

Saksnummer: 19/13128

Dokument: 5144781

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for

- utvikling av Bekkestua sentrum som et fremtidsrettet områdesenter med urbane kvaliteter, gode møteplasser og høy kvalitet i gater og byrom.
- Sikre etablering av Gamle Ringeriksvei som en bygate med gode forhold for byliv, gående og syklende

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på:

- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- etablering av møteplasser og steder for rekreasjon
- prioritering av fotgjengere, syklistene og vare- og servicetransport.
- høy arkitektonisk kvalitet.
- overvannsløsning med blågrønne elementer
- trafiksikker skolevei
- gode gang- / sykkelforbindelser
- elementer som bidrar til trivsel, trygghet og bevegelsesfrihet.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Gater, torg og plasser

§ 2.1 Gater, torg og plasser (planområdet) skal utformes i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan dokumentnr. 4958589.

§ 2.2 Plan for gater og torg skal utarbeides for hele planområdet og skal godkjennes i rammetillatelsen.

Planen for gater og torg skal vise:

- Kjøremonster for bil, sykkel og varelevering
- Håndtering av overflatevann (synlig på overflaten)
- Bruk av møbleringssonen og fortausarealer utenfor gangsonen: herunder plassering av sykkelparkering, benker, beplantning, belysning, andre faste installasjoner, områder avsatt til uteservering, varelevering, samt stigningsforhold.
- Materialbruk på fortau, i møbleringssone og kjørebane
- Hvordan universell utforming er ivarettatt

Bestemmelser til arealformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, feltene oV1, oF, oTorg1,2 og 3, oSKF1 og 2, oA2 og oGS2

§ 2.3 Alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur, skal være offentlige.

- § 2.4 Innenfor alle underformål av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det kunne etableres midlertidige løsninger for trafikkavvikling og bylivstiltak. Midlertidige løsninger skal kunne godkjennes med tidsbegrenset gyldighet på inntil 10 år.

Veg, felt oV1

- § 3.1 Veg skal utformes som gate med kantstein mot fortau. Vegarealer skal tilrettelegges for begrenset trafikk og hastighet.

Kombinerte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer, felt oSKF1

- § 4.1 Kombinert kjøreveg/fortau/gangareal/gågate/sykkelvei-felt/annen veggrunn-grøntareal
§ 4.2 Gata skal ha sykkelanlegg, fortrinnsvis som sykkelgate.
§ 4.3 Veg skal utformes som gate tilrettelagt som aktiv bylivsgate.

Kombinerte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer, felt oSKF2

- § 6.1 Kombinert kjøreveg/annen veggrunn-grøntareal
§ 6.2 Veg skal utformes som gate.

Torg felt1

- § 7.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon, lek og opphold.
§ 7.2 Det tillates etablert løsninger for flom/vannmagasin under torget. Plassering må ikke være til hinder for installasjoner på torget.

Torg felt2

- § 8.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon og opphold.

Torg, felt3

- § 9.1 Torget skal være offentlig og opparbeides med soner for vegetasjon, og opphold.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Sikringssone for veikulvert, H190

- § 10.1 Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Innenfor sikringssonen 20 m til hver side av senterlinje til veikulvert skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av veimyndigheten før tiltaket kan godkjennes.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan dokumentnr. 4958589



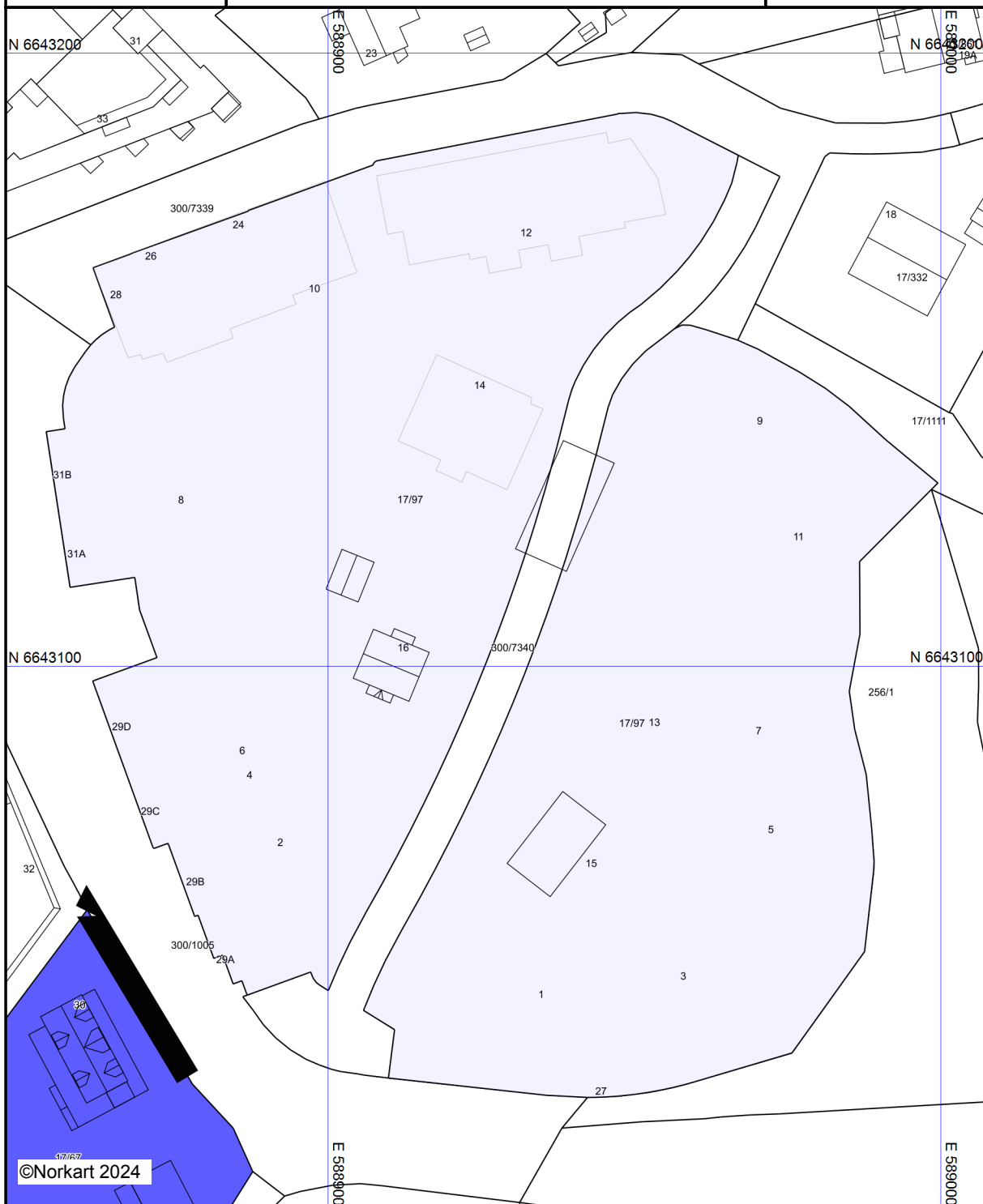
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/97/0/29
Adresse: Ringshaugveien 12
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Bolig: G204

Rom

3 Tilvalgs frist: 08.12.23

Nr.	Produktnavn	Enh.pris inkl.	Antall:	Sum	Kommentar:
1	Elko Plus hvit design pakke med flate stikk og SG dimmer på alle std. dimbare punkter.		1	kr	2-5 ekstra dimmere med i forhold til ant. rom. Levers ikke dimmer på bod, speillys, utelys osv.
2	PAKKEPRIS Smart lysstyring. Inkl hvit design pakke med flate stikk og dimmere.			kr	2-5 ekstra dimmere med i forhold til ant. rom. Levers ikke dimmer på bod, speillys, utelys osv.
3	PAKKEPRIS Elko Smart hus. Inkl design pakke med dimmere.			kr	Hovedbryter på soverom med dag/natt.
4	Sort farge på elmateriell. Stikk, brytere, og dimmere			kr	Stikk, brytere og dimmere. Obs. snakk med rørlegger angående termostater.
5	Alu farge på Plus elmateriell. Stikk, brytere, og dimmere			kr	Stikk, brytere og dimmere. Obs. snakk med rørlegger angående termostater.
6	Avstillingspanel brann			kr	
7	Mkomfy Hybrid til komfyrvakt			kr	Brukes der hvor det er platetopp på kjøkkenøy
8	Ekstra kurs til Micro, kaffemaskin, quooker osv.		1	kr	
9	Ekstra dobbelt stikk		1	kr	
10	Tilkobling kjøkkenøy		1	kr	
11	SG USB Lader A/C			kr	-
12	Elko USB Lader A/C og 1 stikk m/jord			kr	-
13	USB A+C hurtiglader med Power Delivery-teknikk.			kr	-
14	Q-Light Qi-Wall EL 1515151/2			kr	Hvit/Sort
15	Tomrørspunkt mot valgfritt skap			kr	Kun tomrørspunkt
16	Ferdig koblet data punkt dobbelt - avviker fra NEK 700			kr	Kunde godkjenner med denne bestilling avvik fra trådløst system iht: NEK 700.
17	6-veis TV stikk - utenpåliggende			kr	-
18	6-veis TV stikk - i ramme pluss innfelt			kr	-
19	Ekstra lyssone		1	kr	Bryter og stikk v/tak
20	Dimmer eksisterende lyssone			kr	-
21	Endevender til eksisterende lyssone			kr	-
22	Målsatt punkt på tak eller vegg			kr	-
23	Oppgrad. std. DL -LUX			kr	-
24	Std. Downlight Eco		3	kr	Bad og soverom
25	Std. Downlight Eco		1	kr	Stue sone B ekstra
26	Std. Downlight Eco		5	kr	Sone C og ekstra kjøkken
27	Lux LED downlights			kr	-
28	JUNISTAR SOFT HVIT 9W			kr	-
29	Dobbel Lux Gyro LED downlights			kr	-
30	CUBE Lux Gyro LED downlights			kr	-
31	CUBE Dobbel Lux Gyro LED downlights			kr	-
32	Tube Mini spott til takmontering			kr	-
33	Zip skinne 1,15m			kr	-
34	Zip skinne 2m			kr	-
35	Zoom til Zip ferdig montert			kr	-
36	Tube Micro til Zip ferdig montert			kr	-
37	Tube Mini spott til takmontering			kr	-
38	Q-Light Touch Lamp EL 3201076/7			kr	Hvit/Sort
39	SG Tube Wall			kr	Hvit/Sort
40	Circulus Plafond			kr	-
41	Utendørs stikk med lokk		1	kr	På eksisterende kurs
42	Utvendig kurs avsluttes i dobbelt utestikk.			kr	-
43	Klargjøring solskjerming, for vinduer der det ikke er inkl.			kr	- pr. vindu.
44	Oppdatering av tegning - prosjektering og system		1	kr	

Elektrotegninger/kladd og pristilbud som er gjennomgått og godkjent på tilvalgsmøtet legges til grunn for.

tilvalgsprosessen vil ikke være mulig. Forbehold om at tekniske tilpasninger i byggeprosessen kan få innvirkning på tilvalg. Punkter som ikke er målsatt kommer på nærmeste stender. Ved evt. bygningsmessige endringer må dette varsles og godkjennes, vil også medføre ny omprosjektering og kostnader. Forbehold om feil.

Total pris inkl. påslag og mva.

kr

Dato: 06.12.23

Du svarte to. 07.12.2023 09:18.

to. 07.12.2023 09:12

Joachim F. Richardson
Tilvalgsansvarlig

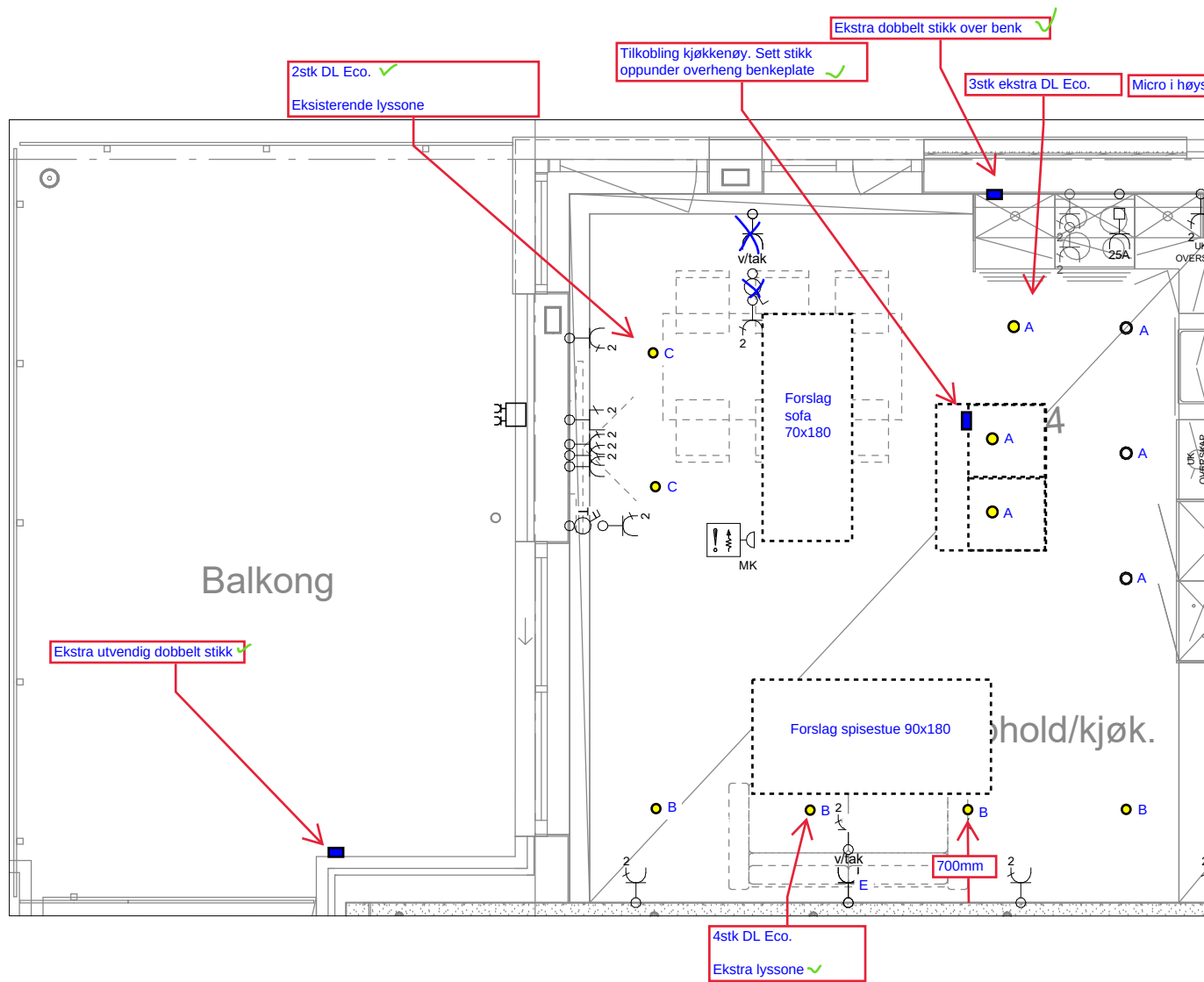
Torsdag, Desember 07, 2023 08:34 CET skrev "Fjeld Richardsen, Joachim" <jochim.fjeld-richardsen@wiig.no>:

Takk Joachim,
da bekrefter vi at vi går videre med ditt forslag.
robert

王

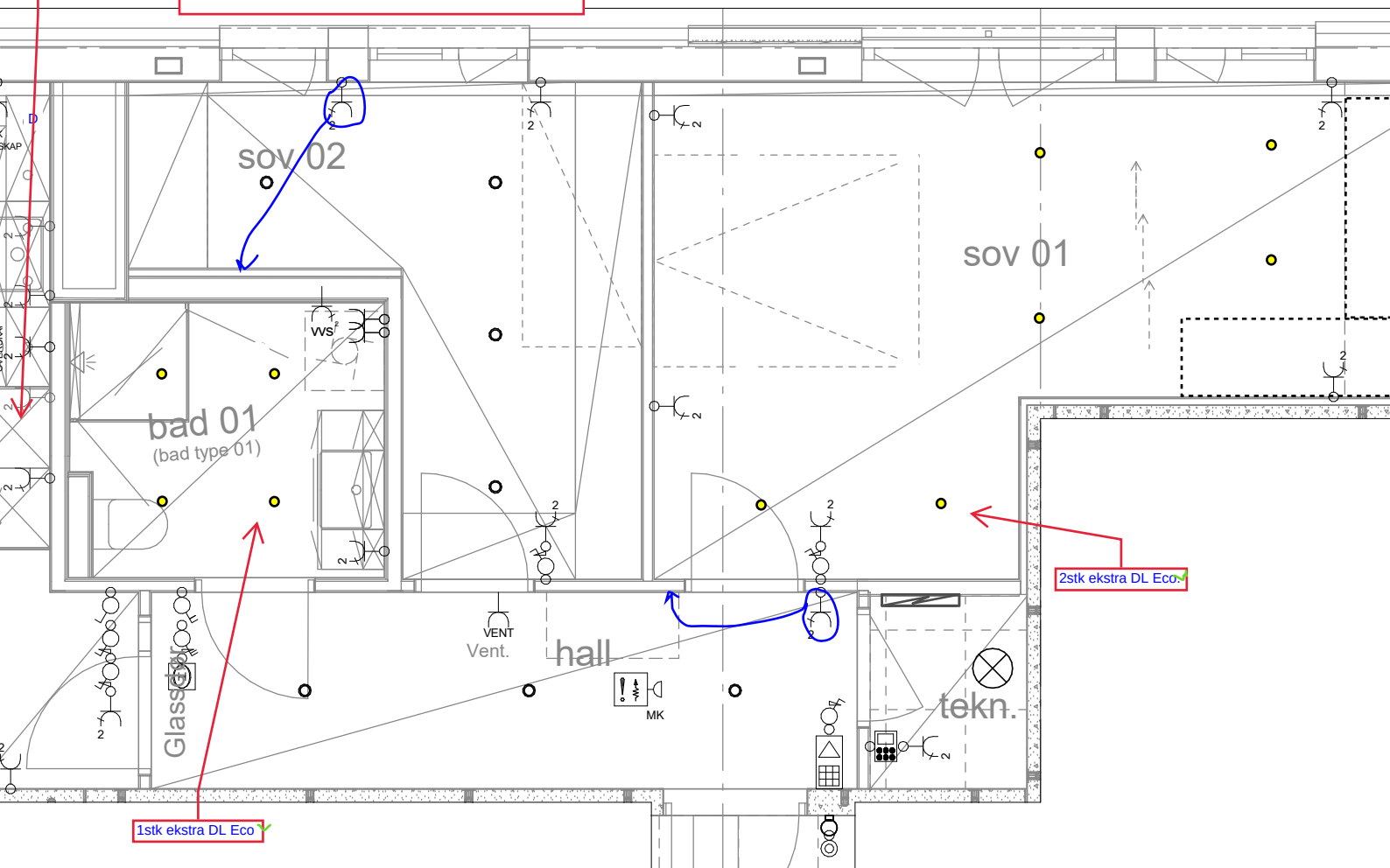
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Elko plus designstikk med
dimmere på alle dimbare
punkter ✓

skap - egen ekstra kurs ✓



VEDTEKTER FOR SAMEIET BEKKESTUA HAVE

Vedtatt i årsmøte 5. desember 2023,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bekkestua Have.

Sameiets eiendom har adresse gnr. 17 bnr. 97 snr. 1-276 i Bærum kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18. januar 2023 og består av 229 boligseksjoner og 47 næringsseksjoner. Næringsseksjonene omfatter ni næringslokaler, 25 parkeringsplasser, ni MC-plasser og fire boder.

Bebyggelsen omfatter elleve bygg med felles parkeringskjeller. I tillegg inngår vernet bebyggelse i form av en eldre trevilla med uthus. Trevilla er seksjonert som egen næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Boligseksjonene har parkering, boder og fellesfunksjoner i garasjekjelleren. Kun enkelte av funksjonene er felles med næringsseksjonene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Allmennheten har tinglyst evigvarende rett til ferdsel og opphold på del av sameiets felles utomhusarealer. Rettigheten gjelder på vestsiden av gang- og sykkelveien som krysser sameiets eiendom fra syd-vest til nord-øst.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Driften av boliger og næringslokaler er i utgangspunktet svært forskjellig. Så langt det er mulig, skal derfor driften av boligseksjonene og næringsseksjonene holdes adskilt. Beslutninger og tiltak som kun gjelder én del av sameiet, skal kunne gjennomføres uavhengig av den andre delen.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det er forbudt å kjøre bil på sameiets utomhusarealer. Unntatt fra forbudet er nødetatene, flyttebiler, måkebiler og andre servicekjøretøy som har behov for atkomst.

2.4. Parkering

I sameiet er det til sammen 210 parkeringsplasser.

Tre plasser er såkalte «kompisplasser», det vil si at to biler står etter hverandre på én plass. Dette gjelder plass nr. 198, 205 og 206.

To plasser som ligger utendørs på terreng er satt av til parkering for offentlige tjenestebiler som f.eks. hjemmehjelpstjeneste. I tillegg er det avsatt to parkeringsplasser under tak utenfor innkjøring til p-kjeller fra Gamle Ringeriksvei avsatt til bildelingsordning. Styret har fullmakt til å inngå avtale med bildelingsleverandør om bruk av plassene til dette formålet. En slik avtale skal være betinget av at leverandøren bekoster strøm til disse.

I parkeringskjelleren er 21 parkeringsplasser satt av til gjesteparkering. Disse plassene er seksjonert som næringsseksjoner. Gjesteplasser kan avgiftsbelegges.

Parkeringsplass(er) som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har ni MC-plasser (parkeringsplasser for motorsykel). MC-plasser som tilhører den enkelte seksjon, er lagt til seksjonen som tilleggsdel(er) ved seksjoneringen. Hvilke(n) plass(er) som tilhører den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen parkeringsplasser eller MC-plasser kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse

fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin plass.

Parkeringsanlegget kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsanlegget inneholder seks parkeringsplasser som er særlig tilrettelagt for beboere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Slike plasser er forbeholdt beboere med et dokumentert behov. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

2.6. Boder

Til hver boligseksjon følger en tilleggsdel i form av én eller flere boder. Hvilke boder som hører til den enkelte seksjon, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ingen boder kan overdras til andre enn seksjonseiere i sameiet. Eventuelle overdragelser skal varsles til styret og forretningsfører. Overdragelse fører til at sameiet må reseksjoneres. Kostnadene ved dette skal bæres av den som overdrar sin bod.

2.7. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8. Særlig om bruken av næringsseksjonene

Dersom det drives serveringsvirksomhet i seksjon nr. 238 (trevilla), har denne seksjonen rett til å etablere uteservering på fellesareal utenfor sin seksjon.

Næringsseksjonene har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sine seksjoner, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonene har rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger innvendig i næringsseksjonene og utvendig på næringsseksjonenes fasade. Profilering på fasaden skal skje i henhold til offentlig godkjent skiltplan. Med retten følger en alminnelig plikt til vedlikehold av skiltene.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra næringsseksjonene.

2.9. Særlig om bruken av seksjon nr. 238 – Ringshaugveien 16

Seksjon nr. 238 omfatter gammel bebyggelse som ligger på sameiets utomhusareal. Seksjonen omfatter et hovedhus og et uthus.

Seksjon nr. 238 er en næringsseksjon som skal benyttes til utadrettet virksomhet.

Alt av drift, vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som gjelder bebyggelsen som omfattes av seksjon nr. 238, er eiers eget ansvar. Verken sameiet eller styret i sameiet har noe ansvar for å sørge for at slikt vedlikehold blir utført.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra seksjon nr. 238.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Kostnader som etter hovedregelen skal fordeles etter sameiebrøk, kan likevel fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk dersom særlige grunner taler for det.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, skal avregnes etter forbruk dersom dette er bestemt i vedtektene eller besluttet av styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokere til enkeltseksjoner.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Andre kostnader som utelukkende gjelder enten boligdelen eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene. Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører bolig og areal som disponeres av boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene alene. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, trappeoppganger eller adkomstarealer som kun benyttes av boligseksjonene. Boligseksjonene skal ikke belastes for kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av adkomstarealer eller pauserom/garderobe/toalett/kontor som kun benyttes av næringsseksjonene.

Kostnader knyttet til noderom, energisentral(er), hovedtavlerom og atkomst til garasjekjeller dekkes av både bolig og næring i henhold til eierbrøk. Andre kostnader som knytter seg til garasjekjelleren dekkes av bolig alene.

Strømkostnader som knytter seg til fellesareal, dekkes i henhold til andel fellesareal som disponeres. Dette fører til at næringsseksjonene dekker 1 %, mens boligseksjonene dekker det øvrige. Videre fordeling skjer forholdsmessig i henhold til eierbrøk.

Kostnader som knytter seg til parkeringsplasser, for eksempel til drift og vedlikehold av kjøreport, feiing og oppmerking, dekkes med lik andel per plass. MC-plasser betaler en halv andel. «Kompisplasser» betaler to andeler. Utover dette, skal parkeringsplassene ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, heller ikke om parkeringsplassen er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Boder skal ikke belastes for noen andel av sameiets felleskostnader, selv om boden er en egen næringsseksjon med tilhørende sameierbrøk.

Der boligseksjoner har uteplasser liggende over næringsseksjoner, er skillet mellom konstruksjonene lekkasjesikret med en membran. Kostandene til reparasjon og vedlikehold av membranen er boligseksjonenes ansvar. Næringsseksjonenes ansvar for kostnader til reparasjon og vedlikehold er begrenset til underliggende betongkonstruksjon.

Ved behandlingen av spørsmål om å pådra sameiet felleskostnader, skal det være uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen, slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig eller næring, skal avgjøres av de seksjonseierne som representerer den respektive del.

Seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) er unntatt for ansvar for alle felleskostnader utover kostnader til drift og vedlikehold av sameiets felles utomhusareal og søppelrom. Seksjonen har alene alt ansvar for kostnadene til drift, vedlikehold, reparasjoner og utskifting av bygg og bygningsdeler som inngår i seksjonen.

Dersom seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan gjeldende fordeling av felleskostnader endres i vedtektene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Sameiet kan opparbeide et fond til dekning av fremtidig vedlikeholdsbehov, påkostninger eller andre fellestiltak.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige vegger og gulv på balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

For seksjon nr. 238 (Ringshaugveien 16) har seksjonseier ansvar for alt utvendig og innvendig vedlikehold av trevilla og sidebygning.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang gjennom bruksenheten dersom dette er nødvendig for å komme til fellesareal for å kontrollere og vedlikeholde dette.

Kontroll og arbeid skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet avsnitt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet avsnitt, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart

grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter om årsmøtet skal gjennomføres elektronisk eller som fysisk møte. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Bestemmelsene punkt 7.2 annet avsnitt gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsrapport
- b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde avsnitt. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første avsnitt gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22 a.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Alle næringsseksjoner, bortsett fra næringsseksjoner som kun omfatter en bod eller parkeringsplass, har én stemme hver.

Næringsseksjoner som kun omfatter en parkeringsplass eller en bod har ikke stemmerett.

Flertall regnes etter antall stemmer som er avgitt i årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene. Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som kun angår næringsseksjonene og ikke berører boligseksjonene.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 5-7 medlemmer, inkludert styreleder. Næringsseksjonene bør være representert i styret med minst ett medlem.

Årsmøtet kan velge 1-2 varamedlemmer.

Styret skal ha en leder. Styrelederen velges av årsmøtet.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styret kan på vegne av alle sameierne samtykke til tinglysning av servitutter på sameiets eiendom som gjelder fellesareal.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første avsnitt, første og andre setning. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører, gi instruks til vedkommende, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn arbeidet, og avslutte engasjementet.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 femte avsnitt gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning i garasjekjeller og bodareal.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Boligseksjoner har egne avfallspunkter i form av dypoppsamlere lokalisert på fellesområdet. Næringsseksjoner har eget avfallsrom med tilkomst fra «Frøytunplassen».

13. ENERGISENTRAL

Det er etablert to energisentraller for sameiet i kjelleretasjen. Sentralene eies av sameiet som også skal stå for driften.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som ikke kan allokere til enten næringsseksjonene eller boligseksjonene, skal fordeles etter areal (Næring = 1440 BTA = 5,9 %, Bolig = 22800 BRA = 94,1 %).

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Reguleringsplan for Kleivveien nord - områderegulering

Reguleringsbestemmelser

områderegulering

PlanID: 2016032

Saksnummer: 16/12344

Dokument: 5542019

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for;

- utbygging av et variert og bilfritt boligområde med høy tetthet
- forretninger og bevertning i første etasje på gateplan
- en allment tilgjengelig park
- allment tilgjengelige gangforbindelser gjennom området

§ 1.2 Planen skal sikre/ legge vekt på;

- ny bebyggelse med høy bokvalitet og høy arkitektonisk kvalitet
- utadrettede funksjoner som kan skape liv på gateplan
- varierte leilighetsstørrelser og leilighetstyper og fellesfunksjoner for boligene
- bevaring av Kleivveien 5 med nære omgivelser
- etablering av gode møteplasser og steder for lek og opphold
- åpen overvannshåndtering
- god tilpasning til omgivelsene

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Miljø

§ 2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan jf. miljøprogram, dokument 4801819.

Vann, avløp overvann

§ 2.2 Det skal avsettes areal innenfor planområdet slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av en kombinasjon av grønne tak, regnbed, grøfter og åpne og/eller lukkede fordrøyningsarealer som tåler midlertidig oversvømmelse.

§ 2.3 Til rammesøknad skal det utarbeides plan for vann, avløp og overvann.

Belysning og skilt

§ 2.4 Til rammesøknad for bebyggelse innenfor det enkelte felt skal det utarbeides belysningsplan og skiltplan.

Blågrønn faktor

- § 2.5 Til rammesøknad skal blågrønn faktor beregnes. Blågrønn faktor innenfor planområdet samlet skal være minimum 0,7.

Uteoppholdsareal

- § 2.6 Hovedandelen av uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Utformingen skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjonsplan dokument 5217750.
- § 2.7 Uteoppholdsarealene skal ha et definert skille mellom allment tilgjengelige, felles og private rom.
- § 2.8 Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal MUA per 100 m² BRA, hvorav minimum 80 % skal være fellesareal og ligge på bakkeplan, eller lokk i nivå gate/terreng.
- § 2.9 Støynivå på areal som medregnes i MUA skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- § 2.10 Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- § 2.11 Minimum en fjerdedel av felles uteoppholdsareal skal avsettes til lek. Lekearealene skal være sammenhengende og ha en solrik plassering.
- § 2.12 Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på terreng, balkong eller takterrasse.
- § 2.13 Gjerde tillates ikke innenfor noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhetsmessige grunner er behov for gjerde.
- § 2.14 Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.
- § 2.15 Leke- og oppholdsarealer skal opparbeides for å bli gode sosiale møteplasser og oppholdsareal for alle aldergrupper og utformes for å gi variasjon i aktivitetstilbudet og slik at de kan brukes til alle årstider.
- § 2.16 Fordrøyningsløsninger for overvann skal utformes slik at de stimulerer til lek, jf. § 2.2.
- § 2.17 Uteareal på underjordisk konstruksjon skal overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse og utstrekning som angitt under:
- | | |
|-------------------|---|
| Gress og stauder: | 30 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Busker: | 50 cm vekstjordlag i hele plantefeltet |
| Trær: | 80 cm vekstjordlag i en utstrekning på minimum 5 m ² per tre |

Utomhusplan

- § 2.18 Overordnet utomhusplan skal utarbeides for hele planområdet og godkjennes ved første rammetillatelse.
- Planen skal vise etappevis utbygging av de enkelte felt, herunder eventuell midlertidig og fasevis etablering av utearealer og gang og sykkelveier innenfor - og gjennom området i byggeperioden.
- § 2.19 Utomhusplan skal utarbeides for hvert felt og skal godkjennes i rammetillatelsen.
- § 2.20 Utomhusplanene skal vise:
- Utforming og bruk av privat, felles og allment tilgjengelig uteoppholdsareal
 - Nytt terreng med overgang til tiliggende områder, trapper og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde.
 - Ulike typer vegetasjon (planteplan) med jorddybder.
 - Løsning for håndtering av overvann og flomveier.
 - Interne forbindelser; kjørbart areal, gang- og sykkelforbindelser
 - Materialbruk
 - Bil og sykkelparkering.
 - Areal for av- og pålessing, varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og brannbil.
 - Plassering av tekniske installasjoner, som nettstasjon, renovasjon mm.

Utnyttelse

- § 2.21 Areal under terreng/gårdsrom på lokk og plan som ligger helt under eller har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes ikke i tillatt bruksareal, BRA.

Anleggsfasen

- § 2.22 Med søknad om rammetillatelse skal det innleveres plan for trinnvis utbygging av planområdet.
- § 2.23 Med søknad om igangsettingstillatelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg, felt BFK 1-3 og B1-3

Hovedgrep

- § 4.1 Bebyggelsens hovedgrep skal være sirkulær med tre punkthus inne på området, nedtrapping mot Bekkestua sentrum og Bekkestuveien, og bruk av naturlige materialer, som tegl og tre. Bygningenes plassering, høyde og utforming skal være i henhold til hovedgrepene i takplan dokument 5217748 og illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver, dokument 5217751.

Utnyttelse

- § 4.2 Oppbygg på tak og overbygget sykkelparkering, trafoer, pergolaer og parkering på terreng kommer i tillegg til maks. tillatt bruksareal, BRA.

Plassering

- § 4.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet Overbygget sykkelparkering, pergolaer og tekniske anlegg som trafoer, søppelnedkast og utlufing kan tillates utenfor byggegrense.

Høyder

- § 4.4 Takoppbygg for heis og tekniske anlegg kan tillates inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, som vist på plankartet, på inntil 20% av takflaten. Takoppbygg på bygg innenfor felt B1 og BFK1-3 skal trekkes minimum 2 meter tilbake fra gesims mot Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien. Takoppbygg tillates ikke på bygg innenfor felt B2 og bygg 1 og 2 innenfor felt B3. Det tillates ikke takterrasse på øverste tak på den enkelte bygning.

Plassering og utforming

- § 4.5 Det skal være varierte boligstørrelser innenfor området.
- § 4.6 15-20% av leilighetene skal være studioleiligheter i størrelsesorden 25-50 kvm.
- § 4.7 Svalgang tillates ikke.
- § 4.8 Ensidig orienterte leiligheter mot sektoren mellom nord og øst (0-90 grader) tillates ikke.
- § 4.9 Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele, men med variasjon. Bygningene må ha minst like høy arkitektonisk

kvalitet som vist på illustrasjoner fasader, dokument 5217745, 5217746 og 5217747 og perspektiver dokument 5217751. Farge og materialbruk skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner fasader og perspektiver nevnt i forrige setning. Utformingen skal bidra til å redusere høydevirkningen av bygningsvolumene.

§ 4.10 Bebyggelsen skal ha minimum 50 % grønne tak.

§ 4.11 Første etasje mot gate og torg innenfor felt BFK 1-3 skal ha trappefri adkomst fra tilstøtende fortau/torg og en åpen karakter med utstrakt bruk av glass i fasaden. Bruken skal være detaljhandel, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.

Energi

§ 4.12 Bebyggelsen skal tilrettelegges for energiforsyning med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegg.

Parkering

§ 4.13 Det kan for forretning etableres inntil 1 parkeringsplass og for kontor inntil 0,25 parkeringsplasser for bil pr. 100 m² BRA.

§ 4.14 Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100m² BRA bolig.

§ 4.15 Krav til antall parkeringsplasser kan reduseres med inntil 20 % dersom det etableres bildelingsordning.

§ 4.16 Minst 10 % av plassene skal være tilgjengelig for besøkparkering.

§ 4.17 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede.

§ 4.18 Alle parkeringsplasser i parkeringsanlegg skal tilrettelegges med eget ladepunkt for elbil.

§ 4.19 Det skal etableres 3 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA.

§ 4.20 Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler, som lastesykkel og sykkelvogn.

§ 4.22 Sykkelparkering skal plasseres nær oppganger og innganger.

Støy

§ 4.23 Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 70 dB.

Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

- Alle boenheter har en stille side.

- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side.

- Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.

Krav om stille side kan frafalles dersom det gjennomføres bygningsmessige tiltak slik at støynivået blir L_{den} 55 dB eller mindre (utenfor vindu). Dette kravet gjelder for minst 50 % av antall rom med støyfølsom bruk og minst ett soverom.

Renovasjon

§ 4.24 Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Bolig – blokkbebyggelse, felt B1

§ 5.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2700 m².

Bolig – blokkbebyggelse, felt B2

- § 6.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 1600 \text{ m}^2$.
Bygget skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

Bolig – blokkbebyggelse, felt B3

- § 7.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $12\,400 \text{ m}^2$ BRA.
Bygg 1 og 2 skal utformes med saltak med minimum 10 grader takvinkel med fasader som i hovedsak skal ha trekledning.

Bolig/ forretning/ kontor, felt BFK1

- § 8.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige $2\,700 \text{ m}^2$ BRA.
§ 8.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 8.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Bekkestuveien.

Bolig/forretning/kontor, felt BKF 2 og BKF 3

- § 9.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige 6000 m^2 BRA.
§ 9.2 På gateplan er det kun tillatt med detaljhandel og bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet.
§ 9.3 Kundeadkomst til den enkelte virksomhet og adkomst til boligene skal være direkte fra Gamle Ringeriksvei. Avstand mellom innganger skal være maksimalt 15 meter.

Uteoppholdsareal, felt fU

- § 10.1 Feltet skal være felles for felt B1-3 og felt BFK1-3
§ 10.2 Feltet skal være tilgjengelig for allmenhetens ferdsel og opphold.
§ 10.3 Bygningene innenfor hensynsone bevaring kulturmiljø (H570) skal brukes som felleslokale for beboerne innenfor planområdet og/eller publikumsrettede funksjoner.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Gang- /sykkelveg, felt oSGS1 og oSGS2

- § 11.1 Gang- og sykkelveier skal opparbeides med maksimal stigning 1:12.

Annet veiareal, felt oA

- § 11.2 Trafo og to parkeringsplasser for omsorgstjenesten ol. kan plasseres innenfor feltet.

Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

Sikringssone for veikulvert, H190

- § 12.1 Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Innenfor sikringssonen 20 m til

hver side av senterlinje til veikulvert skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av veimyndigheten før tiltaket kan godkjennes.

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø, H570

- § 13.1 De to bygningenes eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie.
- § 13.2 Ved vedlikehold og utbedring skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de to bygningenes ytre bevares. Byggets takform, form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer skal bevares. Originale bygningsdeler skal bevares.
- § 13.3 Eksisterende store trær vist på illustrasjonsplan, dokument 5217750, skal bevares/erstattes.
- § 13.4 Vekstjordlaget skal ha en minimums tykkelse over den underjordiske konstruksjonen på 100 cm og en utstrekning på minimum 10m² per tre som erstattes.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

- § 14.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse gis skal:

- § 15.1 Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.
- § 15.2 Ombygging av Gamle Ringeriksvei fra krysset med Jens Rings vei til og med krysset med Bekkestuveien til bygate og torg være sikret.
- § 15.3 Høyder på gate/fortau/torg i Gamle Ringeriksvei og Bekkestuveien være avklart.
- § 15.4 Etablering av fordrøyningsbasseng for overvann i krysset mellom Bekkestuveien og Gamle Ringeriksvei være sikret.

Før bebyggelsen tas i bruk:

- § 16.1 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal tiltak i henhold til miljøoppfølgingsplanen være gjennomført
- § 16.2 Før bebyggelsen i det enkelte felt tas i bruk skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet, samt en forholdsmessig andel av tilstøtende felt (innenfor planområdet) være opparbeidet.
- § 16.3 Før bebyggelsen i siste byggetrinn tas i bruk skal felt fU og felt oGS1 og 2 og felt oA være ferdig opparbeidet.
- § 16.4 Før bebyggelsen tas i bruk skal regulert fortau langs Bekkestuveiens sørside fra krysset med Gamle Ringeriksvei til Kleivveien være opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøprogram, dokument 4801819
- Illustrasjonsplan, dokument 5217750
- Takplan, dokument 5217748
- Illustrasjon fasader A og B, dokument 5217745
- Illustrasjon fasader C og D, dokument 5217746
- Illustrasjon fasade E, dokument 5217747
- Perspektiver, dokument 5217751

Nabolagsprofil

Ringshaugveien 1 - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 109 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Stabekk skole	3 min 
Linje 145, 150, 213, 214, 216	0.2 km
 Bekkestua	4 min 
Linje 1, 2, 3, 5	0.4 km
 Stabekk stasjon	20 min 
Linje L1, L2, R21	1.7 km
 Sollerud	8 min 
Linje 13	4.3 km
 Oslo S	18 min 
Totalt 24 ulike linjer	11.9 km

Skoler

Stabekk skole (1-7 kl.)	3 min 
497 elever, 22 klasser	0.2 km
Oslo International School (1-10 kl.)	9 min 
415 elever, 29 klasser	0.8 km
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	14 min 
545 elever, 25 klasser	1.2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	11 min 
410 elever, 28 klasser	1 km
Bekkestua skole (8-10 kl.)	14 min 
561 elever, 40 klasser	1.2 km
Oslo International School	9 min 
90 elever	0.8 km
Nadderud videregående skole	16 min 
460 elever	1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

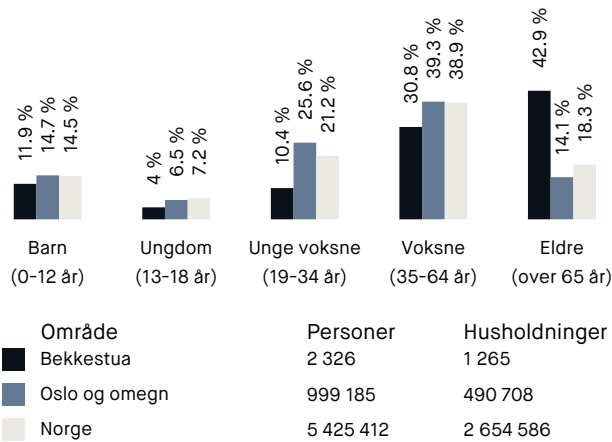
Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år)	3 min 
92 barn	0.3 km
Gartnerveien barnehage (2-5 år)	4 min 
10 barn	0.4 km
Søråsen barnehage (1-5 år)	8 min 
68 barn	0.8 km

Dagligvare

Meny Bekkestua	3 min 
Coop Extra Bekkestua	4 min 
PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog/t-bane

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

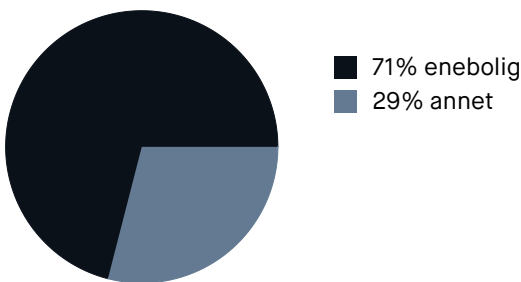
Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Stabekk skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Stabekkbanen	10 min	🚶
Fotball	0.9 km	
🚴 SATS Bekkestua	2 min	🚶
🚴 GYM Bekkestua	4 min	🚶

Boligmasse

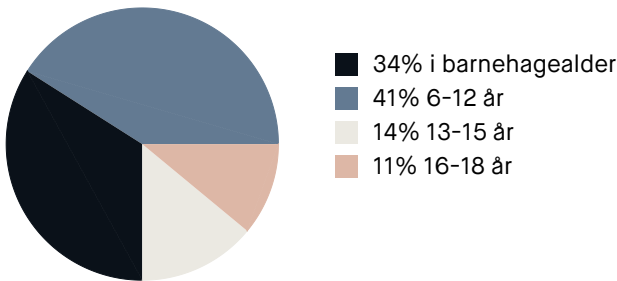


«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»
Sitat fra en lokalkjent

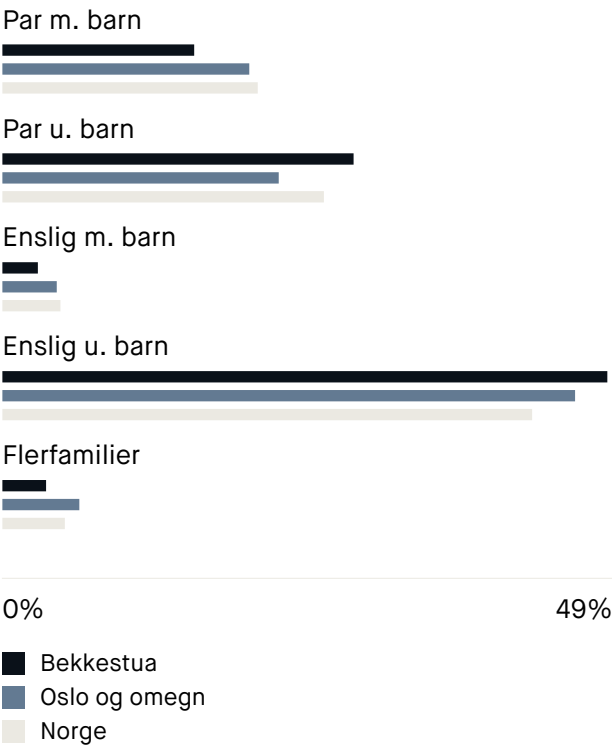
Varer/Tjenester

📍 Bekkestua Senter	2 min	🚶
📍 Apotek 1 Bekkestua	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

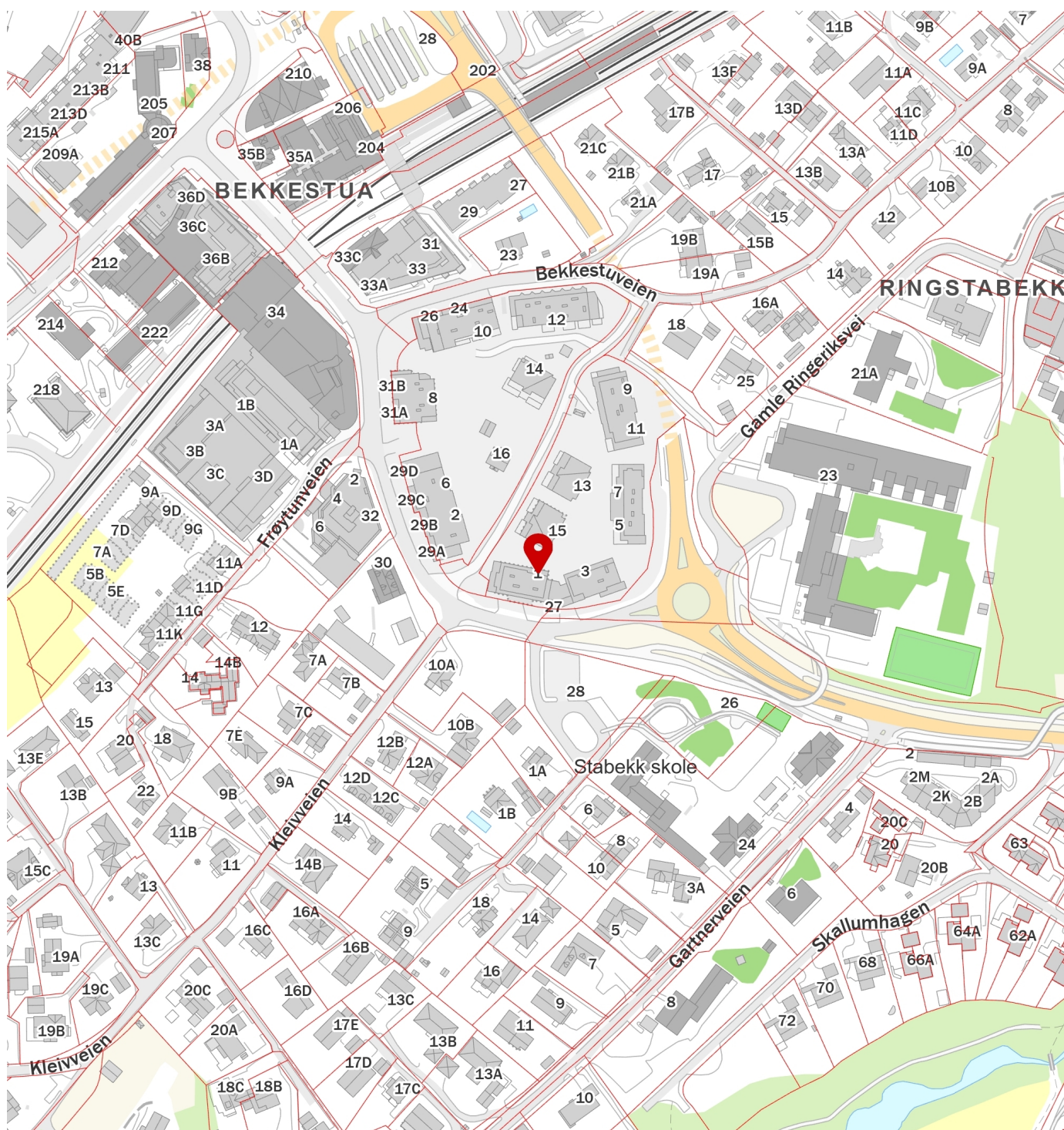
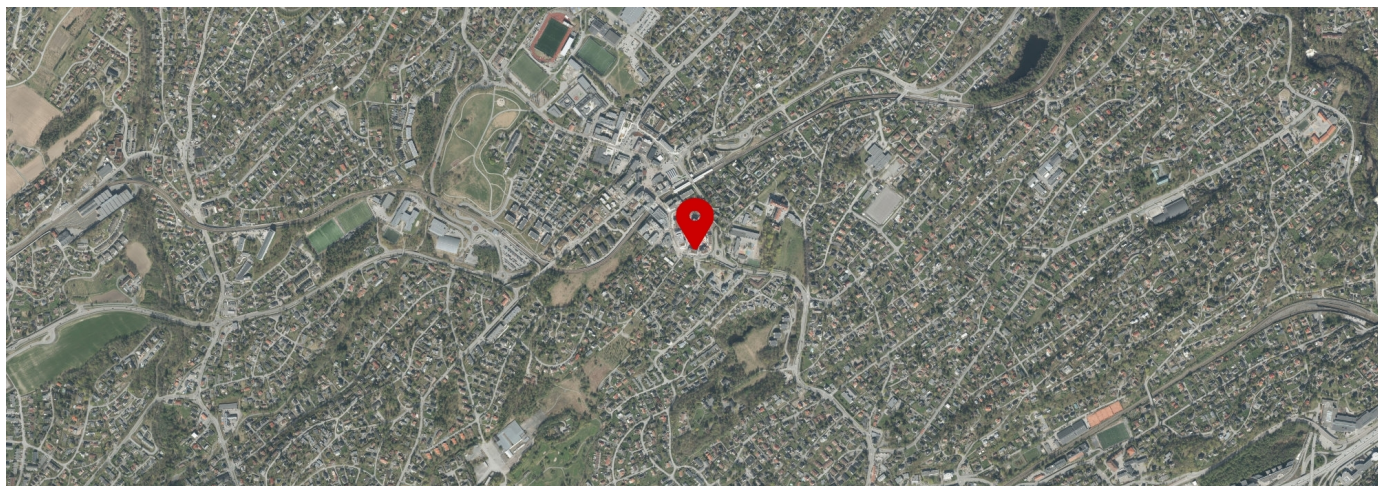


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ringshaugveien (G-204) 1, 1357

 BÆRUM kommune

 gnr. 17, bnr. 97, snr. 140



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 10.03.2025

Oppdragsnr.: 14422-2141

Referansenummer: GM1821

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon Ugland

Vår ref: Eie Nybygg



Gyldig rapport
10.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Leiligheten er ikke tatt i bruk.

Byggeår

2025

Kommentar

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

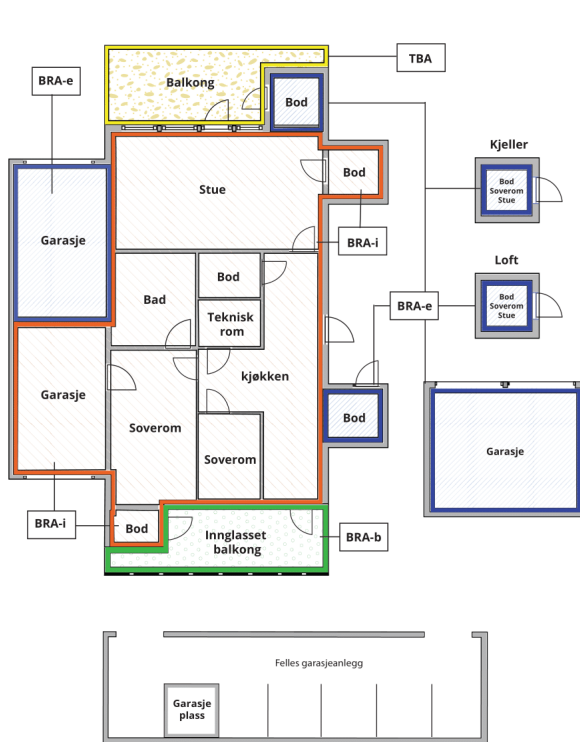
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	74			74	20
Kjeller		5		5	
SUM	74	5			20
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré/gang, Soverom 1, Bad/vaskerom, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom 2		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.3.2025			Jon Ugland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	97		140	15835 m ²	Seeiendom/Kartverket	Eiet

Adresse

Ringshaugveien 1

Hjemmelshaver

Robert William Moore

Sigfrid Moore

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Bekkestua Have

Eierandel

73 / 18591

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr

933010783

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgstegninger			Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	03.03.2025		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

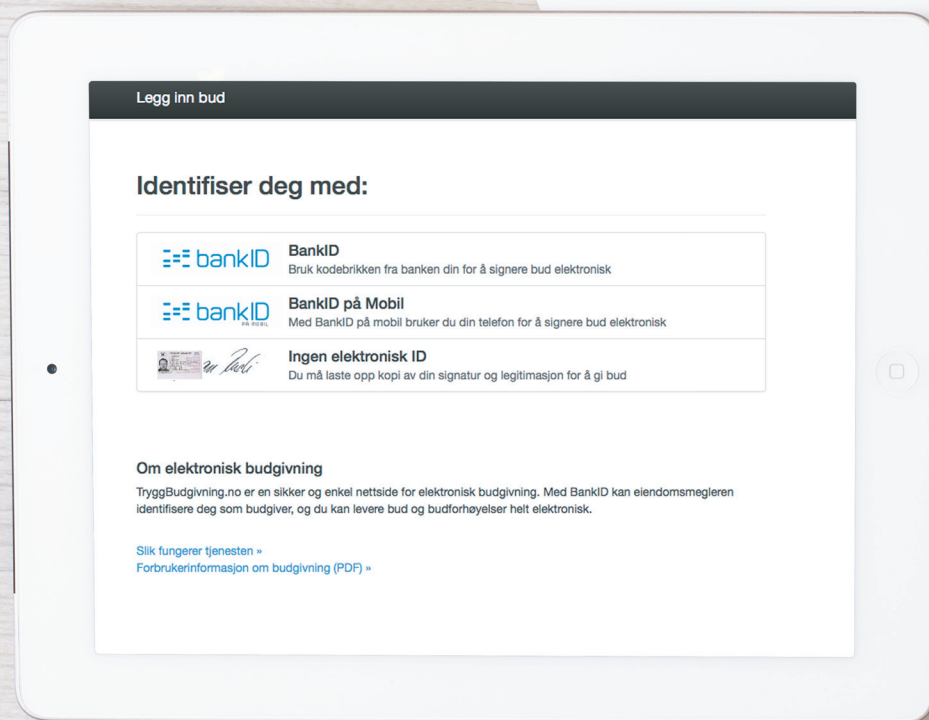
Takstmann har ikke gjort andre vurderinger enn å måle opp arealet på leiligheten.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

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

Lykke til!

For å gi bud må du gå inn på en enhet i prosjektet. Se nettside eller kontakt megler. Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

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



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)
Vi vedlegger her en link til IPID'er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her:

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

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS

Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemda. Her kan du kontakte Finansklagenemda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og vernetting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket vernetting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS



Lene Rasmussen

EIENDOMSMEGLER/PARTNER

99164636
rl@eie.no
EIE Sandvika

Premium rådgivning

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eieadvokat.no



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

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

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no