PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

KJØRBOKOLLEN 37

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Kommunale opplysninger

Grunnbok, tinglyst seksjonering og reseksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA

BÆRUM kommune

gnr. 52, bnr. 144, snr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1647 **Eiendomsverdi ref nr:** PF7087

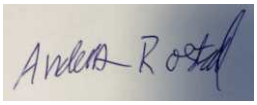
Foretak: Boa Takst AS

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

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje i et bygg oppført i 2003.
Leiligheten anses som pent brukt alder tatt i betraktning.
Fra stuen er det utgang til en ca 10m2 balkong.
Med leiligheten følger den en kjellerbod og en garasjeplass.

Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2003.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.

Balkong med utgang fra stue på ca 10m2.
Rekkverk av stål og plexiglass.
Støpt gulv/dekke med sluk/avrenning i hjørnet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,48m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med blandebatteri.
Speil og overskap over servant.

Toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med lyse fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i bod.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdbehov.

Boligen er ventilert via et balansert anlegg fra byggeår.

Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med alder, tilstand eller annen nyttig informasjon.
Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Siste service var i 2025.
Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Vannbåren varme i flere gulv fra byggeår.
Fordelerskap plassert i bod.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2003.
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Det er ukjent om det har vært tilsyn og/eller når det har vært.

Det er brannvarsler(e), brannslange og pulverapparat.

Arealer

Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

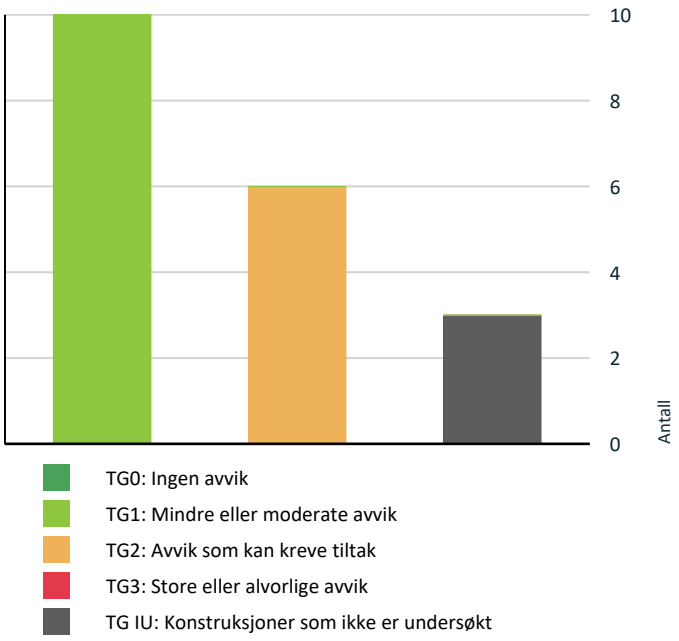
Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Bærum kommune 3. juli 2001.
Tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er inntegnet en bod bak kjøkken som ikke eksisterer i dag. (innlemmet i kjøkken)

Det innebærer at dette arealet etter dagens forhold ikke kan legges til grunn som godkjent oppholdsrom. Forholdet kan få betydning ved salg, forsikring, fremtidige søknader og eventuell bruk av rommet. Kjøper bør undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom godkjenningsstatus eller fremtidig bruk av rommet er av betydning for den enkelte. Eventuelle tiltak for å oppnå godkjent bruk må påregnes.

Endring fra tillegsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring, dette er ikke kjent om er utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater innvendig** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Avvik: Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkken, dette var heller ikke et krav i 2003. Gå til side
- Det er synlig enkelte løse stikkontakter (disse er ikke tilstrekkelig festet)
- Det mangler samsvarserklæring på anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

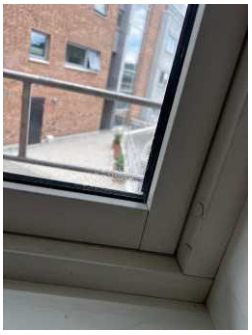
UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass fra 2003.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.



Det er registrert optiske forstyrrelser og begynnende delaminering/løsning i kantsonen av glasset.
Dette er et kjent fenomen på vinduer fra denne tiden og er vurdert til å være av estetisk karakter.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med isolerglass fra byggeår.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er dårlig fall på beslag over terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Beslaget over terrassedøren bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig fall. Mangelfullt fall kan føre til opphopning av vann og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan gi skader på bygningsdeler over tid.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 10m2.
Rekkverk av stål og plexiglass.
Støpt gulv/dekke med sluk/avrenning i hjørnet.

INNVENDIG

TG IU Overflater innvendig

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.
Romhøyde i stue er ca 2,48m.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.
Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

Men det er registrert mye bilder/oppheng på vegger noe som raskt kan ha ført til lysskjolder.

Radon

Beskrivelse

Ukjent om sameie har foretatt radonmåling.
Det foreligger ingen opplysninger om radonduk/radonsperre eller gjennomførte radonmålinger.

Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

I og med det er flere underetasjer/kjellere er det vurdert til at leiligheten ligger over 3 etasjer opp i bygget og derfor ikke i en risikoetasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med blandebatteri.
Speil og overskap over servant.

Toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

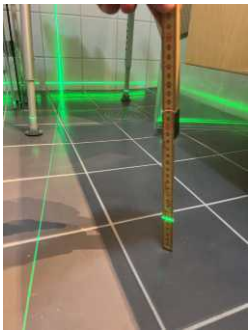
• Det er registrert noe slakt fall på deler av gulvet. Også stedvis tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene på gulvet, slik at vann ledes effektivt mot sluk og risiko for vannskader reduseres. Slakt fall kan medføre at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk uten synlig membranløsning av en type smøremembran.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 25mm.
Veggmembran er ukjent.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Selv om det er synlig membran ved sluket er det meste av membranen skjult i konstruksjonen, det kan derfor ikke sies noe om kvaliteten på arbeidene eller utførelsen på membraner ellers på rommet. Membranene har passert halvgått brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten og utførelsen av membranen.

Videre bruk av badet skjer på eiers/kjøpers risiko, da membranen har passert halvgått brukstid og det ikke kan utelukkes at det finnes skjulte feil eller mangler.

Dersom membranen er mangelfull, øker dette risikoen for lekkasjer og påfølgende kostbare utbedringer.

Badet vurderes til å ha usikker fremtid.

Tilstandsrapport







Ingen synlig membran ved gjennomføring av rør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasje sett mot alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold men, det var ikke mulighet med fuktmåling i trevirke.
Dersom gipsen hadde vært våt ville dette ha slått ut med en gang.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet, og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.
Undersøkelsen gir kun et øyeblikksbilde, og kontroll på et senere tidspunkt kan gi andre resultater.

Det ble utført en supplerende undersøkelse med fuktindikator uten unormale utslag. Dette er ikke en fuktmåling, og det gis ingen garantier for tettheten. Et indikasjonsinstrument fungerer ved at man låser en verdi der man mener det er tørt, og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man får da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere enn referansepunktet.

Det kan likevel være forhold i konstruksjonen som gir forstyrrelser i instrumentet, slik som armering, elektriske komponenter m.m.

En slik undersøkelse må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.

Tilstandsrapport









KJØKKEN

2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med lyse fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkken, dette var heller ikke et krav i 2003.

Konsekvens/tiltak
• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i fordelerskap i bod.

Vurdering av avvik:
• Kurser er ikke merket

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes. Uten korrekt merking kan det være vanskelig å identifisere og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet, noe som kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og økt risiko for feil ved fremtidig arbeid.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdbehov.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert anlegg fra byggeår, ventilasjonsanlegget tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.

Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Agregatet er plassert i bod.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på service på anlegget. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt tilstand og vedlikehold, noe som gir økt risiko for svikt og redusert inneklima.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Felles sentralanlegg for varme, plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen.
Eier er ikke kjent med alder, tilstand eller annen nyttig informasjon.
Ansvaret for eventuell kontroll ligger på sameiet/borettslaget/aksjeselskapet og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Den siste servicen ble utført i 2025, betalingen er fremvist.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i flere gulv fra byggeår.
Fordelerskap plassert i bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget og fremtidig funksjon anses som usikker.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for vedlikehold.
Manglende vedlikeholdshistorikk medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for driftsstans, redusert effekt eller kostbare reparasjoner på kort eller mellomlang sikt ink risiko for fuktskader.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og er oppgitt installert i 2003.
Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Det er ukjent om det har vært tilsyn og/eller når det har vært.

Vurdering av avvik:

• Det er synlig enkelte løse stikkontakter (disse er ikke tilstrekkelig festet)

• Det mangler samsvarserklæring på anlegget.

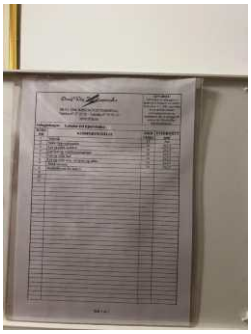
Konsekvens/tiltak

• Løse stikkontakter bør festes forsvarlig av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt, varmgang eller brann. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade og skade på bygning.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget, både for opprinnelig installasjon og senere endringer.
Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil og mangler.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av kvalifisert elektrofagpersonell.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.
Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).





Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarsler(e), brannslange og pulverapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikke montert lekkasjesikring på kjøkken, dette var heller ikke et krav i 2003.

• Det er synlig enkelte løse stikkontakter (disse er ikke tilstrekkelig festet)

• Det mangler samsvarserklæring på anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Waterguard e.l. bør monteres.
En slik installasjon stopper automatisk vanntilførselen ved en lekkasje så lenge sensoren slår ut.
Dette bidrar til å begrense skadeomfanget.

• Løse stikkontakter bør festes forsvarlig av kvalifisert elektriker for å unngå fare for elektrisk støt, varmgang eller brann. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for personskade og skade på bygning.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget, både for opprinnelig installasjon og senere endringer.
Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet om anleggets kvalitet og sikkerhet, samt risiko for skjulte feil og mangler.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av kvalifisert elektrofagpersonell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

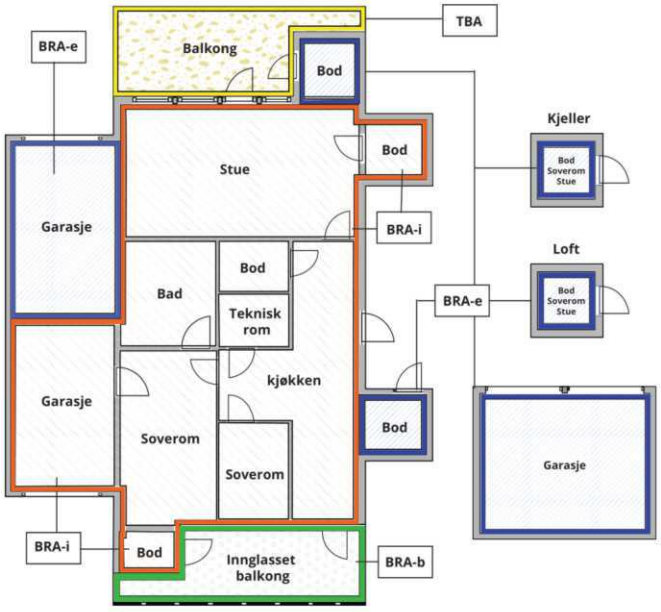
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	74			74	10
Kjeller		5		5	
SUM	**74**	**5**			**10**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, spisestue/kjøkken, soverom, stue, bad, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler stemplet av Bærum kommune 3. juli 2001.
Tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk, men det er inntegnet en bod bak kjøkken som ikke eksisterer i dag. (innlemmet i kjøkken)

Det innebærer at dette arealet etter dagens forhold ikke kan legges til grunn som godkjent oppholdsrom. Forholdet kan få betydning ved salg, forsikring, fremtidige søknader og eventuell bruk av rommet. Kjøper bør undersøke forholdet nærmere med kommunen dersom godkjenningsstatus eller fremtidig bruk av rommet er av betydning for den enkelte. Eventuelle tiltak for å oppnå godkjent bruk må påregnes.

Endring fra tillegsdel til hoveddel og motsatt krever bruksendring, dette er ikke kjent om er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Trym Johannesen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	52	144		104		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjørbokollen 37

Hjemmelshaver
Johannessen Erling

Eierandel
74 / 13661

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, parkeringsareal og trapper.

Det er tilhørende garasjeanlegg hvor plass nr 161 medfølger iflg. eier.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt kun beskrevet og ikke virdert:

Leiligheten ligger i 2. etasje i et bygg på 5 etasjer pluss 3x underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur og stål.

Ukjent fundamentering, men sannsynligvis til fjell.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i betongelementer.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige informasjon i den, da boligen selges med fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger gitt av selger på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260183
Addresse	Kjørbokollen 37		
Postnr.	1337	Sted	SANDVIKA
Selgers navn	Erling Johannessen		
Selgers navn	Trym Johannessen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Trym Johannessen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

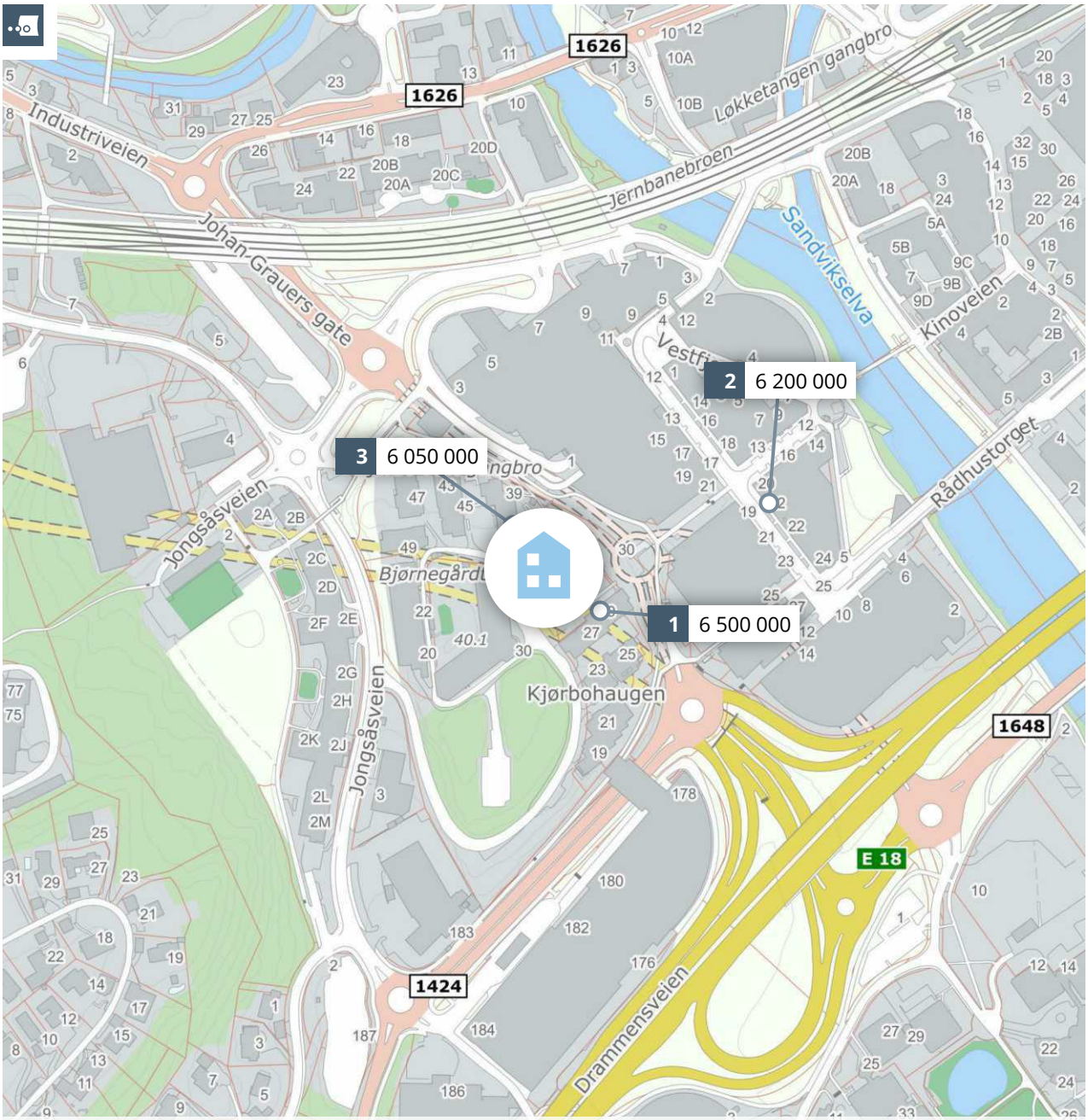
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

Signert av *Trym Johannessen*

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KJØRBOKOLLEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 27.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristian Fjeld.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 52 BNR 144 FNR 0 SNR 104 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Jong 15

Verdivurdert til

5 800 000

0	5 800 000	78 378
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	4 509
Formue	0
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjørbokollen 29 65 m²	2006	1. etg	2 sov	09.04.2026	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**100 000**
2	Claude Monets alle 22 69 m²	1998	2. etg	2 sov	14.06.2026	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**89 855**
3	Kjørbokollen 41 63 m²	2002	2. etg	2 sov	25.08.2026	6 100 000	**6 050 000**	0	6 050 000	**96 032**

Stor 2-roms leilighet med 10 kvm veranda og egen parkeringsplass. Heis. Direkte adkomst til Sandvika Storsenter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2009	28.10.2009	03.03.2010	2 950 000	3 030 000	-	3 030 000	2
19.03.2004		19.03.2004	-	2 200 000	-	2 200 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenlignbare omsetninger i nærområdet.

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

Leiligheter til salgs i Jong 15 grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 505 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i Jong 15 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

5.9M
5.7M
5 491 000 Prisantydning i snitt
5 353 000 Salgspris i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

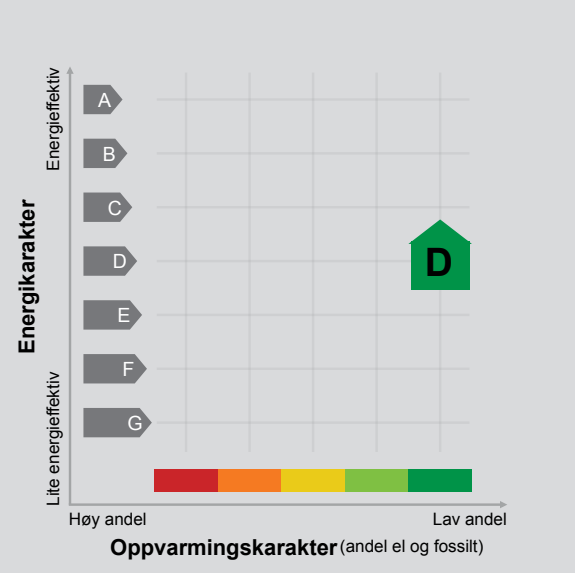
for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

90 750 Jong 15 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
88 464 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
78 378 Kjørbokollen 37 Totalpris 5 800 000

ENERGIATTEST

Adresse	Kjørbokollen 37
Postnummer	1337
Sted	SANDVIKA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	104
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18614057
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-224521
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kjørbokollen 37	18614057	H0201	104	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	185 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,68
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.12.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	47,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	125,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 774 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 850 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,11 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 774 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 055 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 720 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 774 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,6 %

Solli & Partnere AS
PrivatMegleren Solli & Partnere v/Kristian Fjeld
Askerveien 50, 1384 ASKER
E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

Deres ref.: 18260183 . Vår ref.: 1270-1-104 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kjørbokollen 31-49
Organisasjonsnr:	985643415
Seksjonseier:	Johannessen, Erling
Medeier:	
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	104
Gnr.	52
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91026888.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 173 seksjoner, hvorav 169 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Utleie av seksjon må meldes til styret for registrering, jfr. vedtektenes §6. Avregning for varmt vann blir gjort 1 gang per år. Regningen går til ny eier. Avlesning bør foretas på overtagelsesdato, slik at kjøper/selger kan gjøre opp seg imellom. Avregning av gass mellom kjøper og selger må gjøres på overtagelsesdato, avlesning meldes til styret/forretningsfører. Styrets epost: kjorbokollen31-49@styrerommet.no I forbindelse med salg av leiligheter skal p-kortene overdras til kjøper. De fleste seksjonene har parkeringsplass i Kjørbokollen Garasjesameie, gnr 352 bnr 1 i Bærum Kommune. Se sameiets vedtekter. Felleskostnader for garasjeplassen faktureres 2 ganger i året. Kr 973,- i januar og kr 973,- i juli. pr.01.01.2022. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse pr. plass etter gjeldende priser. Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 508,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	474,00	
Felleskostnader	4 034,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	472,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	6 309,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Christian Engelstad, e-post: kjorbokollen31-49@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1270
SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Møterom "Kunnskapshjørnet" i Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Signering av protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomité
9. Sak om Unlock

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vibeke Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Signering av protokoll

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges på Årsmøtet

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1270 Sameiet Kjørbokollen 31-49 årsregnskap 2025.pdf
2. 1270 Sameiet Kjørbokollen 31-49.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

Roller og kandidater

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

- Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

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

- Erik Nilsson, Kjørbokollen 45
- Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49

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

- Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

Vedlegg

1. Innstilling fra Valgkomiteen.pdf
2. AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER.pdf

Sak 8

Valgkomité

Valgkomiteen har ikke meldt inn kandidat.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Sak om Unlock

Forslag fremmet av:
Hans Petter Frimann Paulsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak til orientering

Forslag til vedtak

Sak til orientering

Vedlegg

5. Sak om Unlock.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31–49

Tillitsvalgte

Styret

Styret valgt på årsmøte 10.04.2025:

- Styreleder: Thy Nguyen Brenna
- Styremedlem: Tor Magnus Kveldsvik
- Styremedlem: Tommy Dino Eliassen
- Styremedlem: Marius Min Soo Svendsen

Marius Min Soo Svendsen trådte ut av styret 18.05.2025 av personlige årsaker. Styret har etter dette bestått av tre medlemmer, i samsvar med vedtektene.

Generelle opplysninger om Sameiet Kjørbokollen 31–49

Sameiet består av 173 seksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 643 415. Sameiet ligger i Bærum kommune

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS

Styrets arbeid i 2025

I 2025 har styret hatt 14 ordinære styremøter samt arbeidsmøter, prosjektoppfølging og befaringer. Styret har arbeidet strukturert med både løpende drift og større strategiske vurderinger.

Følgende hovedområder har vært prioritert:

Vedlikehold og tekniske tiltak

Rør og vannhåndtering

- Utbedring av rør under garasjeanlegget
- Håndtering av større vannlekkasje i Kjørbokollen 45 i mars 2025
- Oppfølging av forsikringssak og tekniske undersøkelser
- Forebyggende vurdering av rørsystem og drenering

Styret har hatt særskilt fokus på å redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Takrenner og nedløp

Flere saker knyttet til feilmontering og vannavrenning er behandlet og fulgt opp. Enkeltsaker er avsluttet og gjennomført

Fasade og utvendig vedlikehold

- Rens av fasade

- Kartlegging av råteskader
- Oppretting av støttemur og Trollstigen
- Maling av ståldører i oppganger
- Oppstart maling av ett bygg (to oppganger) i 2025

Vedlikeholdet er gjennomført planmessig og i tråd med vedlikeholdsplanen.

Heisprosjekt – langsiktig investering

Oppgradering av heisene har vært den mest strategiske saken i 2025.

Det er gjennomført:

- Teknisk vurdering av alle heiser
- Innhenting av tilbud fra flere leverandører
- Konkret tilbud på oppgradering av 10 heiser

Styret har nå:

- Oppdatert tilstandsvurdering
- Konkret kostnadsramme
- Prosjektstruktur delt i faser

Det gjenstår å ta stilling til finansieringsmodell (egenkapital, lån eller kombinasjon). Dette vil være en sentral sak videre inn i 2026.

OTE – fordeling av felleskostnader

Sameiet har i 2025 hatt en omfattende juridisk og økonomisk gjennomgang av fordeling av felleskostnader med OTE Eiendom.

Det er avdekket at:

- OTE betaler 4,43 % av felleskostnader
- Eierbrøken er 7,36 %

Styret har innhentet juridisk vurdering fra OBOS

Det er per 31.12.2025 ikke fattet endelig beslutning i saken.
Saken vil bli videre behandlet i 2026 med mål om å sikre korrekt og rettferdig kostnadsfordeling i tråd med regelverket.

HMS

- Halvårlig HMS-runde gjennomført
- Kontroll og godkjenning av gasspeiser
- Gasstilsyn gjennomført og avvik lukket

Styret har videreført systematisk HMS-arbeid og dokumentasjon.

Leverandøravtaler og drift

- Samarbeidsmøte med vaktmesterselskap ABVK

- Gjennomgang og reforhandling av leverandøravtaler
- Oppfølging av ventilasjonsavtale

Målet har vært bedre kostnadskontroll og kvalitet i leveransene.

Økonomisk gjennomgang

Resultat

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 88 357, jf. resultatregnskapet

Årsresultat 2025

Underskuddet vurderes som moderat og håndterbart, og må sees i sammenheng med:

- Omfattende utbedring av rør under garasjetak
- Håndtering av vannlekkasjer
- Økte kommunale avgifter
- Generell kostnadsvekst

Styret vurderer at underskuddet ikke svekker sameiets økonomiske bæreevne.

Driftsinntekter – avvik mot budsjett

Sum driftsinntekter: 9 588 809 kr
Budsjett: 9 825 000 kr
Avvik: -236 191 kr

Årsresultat 2025

Avviket skyldes i hovedsak lavere «andre inntekter» enn budsjettert. Innkrevede felleskostnader ligger i praksis på budsjett. Avviket vurderes som moderat og innenfor normal variasjon.

Arbeidskapital

Omløpsmidler pr. 31.12.2025: 2 624 572 kr
Kortsiktig gjeld: 1 398 207 kr

Arbeidskapital: **kr 1 226 365**

Likviditeten er noe redusert sammenlignet med 2024, men vurderes fortsatt som forsvarlig og stabil.

Energikostnader

Sameiet gikk over til **Norgespris fra 15. oktober 2025**, og styret ser allerede innsparinger på energikostnadene. Dette gir økt forutsigbarhet fremover.

Felleskostnader

Styret har vedtatt 6 % justering fra 01.01.2026 for å møte:

- Økte kommunale avgifter
- Generell kostnadsvekst
- Forventede vedlikeholdsforpliktelser

Lån

Sameiet har fortsatt ingen lån

Dette gir økonomisk handlefrihet, særlig i forbindelse med kommende heisprosjekt.

Styrets samlede vurdering

2025 har vært preget av:

- Strukturering av økonomi
- Håndtering av teknisk risiko (rør og heis)
- Juridisk avklaring knyttet til OTE
- Systematisk HMS-arbeid
- Planmessig vedlikehold

Sameiet står økonomisk solid, men 2026 vil kreve strategiske beslutninger knyttet til finansiering av heisprosjektet.

Styret vurderer at sameiet er godt forberedt på kommende investeringer, og at drift og økonomi er under kontroll.

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49
ORG.NR. 985643415, KLIENTNR. 1270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 039 594	8 744 043	9 040 000	9 556 000
Andre anlegg	9	53 200	38 100	25 000	0
Andre inntekter	3	496 015	1 243 736	760 000	850 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 588 809**	**10 025 879**	**9 825 000**	**10 406 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-64 225	-50 287	-56 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-21 819	-14 313	-19 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-292 820	-281 560	-297 000	-310 500
Konsulenthonorar		-185 553	-288 396	-100 000	-195 000
Drift og vedlikehold	7	-1 647 771	-2 279 106	-1 999 000	-1 916 120
Forsikringer		-704 725	-606 345	-704 000	-771 861
Kommunale avgifter	8	-1 785 468	-1 335 356	-1 570 000	-1 805 500
Andre anlegg	9	-4 409	-4 166	-25 000	-25 000
Kostnader sameie		-82 677	-87 084	-85 000	-85 000
Energi/fyring	10	-2 721 296	-2 666 552	-3 000 000	-2 670 000
TV-anlegg/bredbånd		-850 164	-733 275	-730 000	-897 542
Andre driftskostnader	11	-1 003 209	-1 184 041	-681 000	-876 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 764 137**	**-9 830 481**	**-9 666 000**	**-10 025 523**
DRIFTSRESULTAT		**-175 328**	**195 398**	**159 000**	**380 477**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	86 970	84 342	0	0
Finanskostnader		0	-170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**86 970**	**84 172**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-88 357**	**279 570**	**159 000**	**380 477**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	279 570		
Fra opptjent egenkapital:		-88 357	0		

SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49
ORG.NR. 985643415, KLIENTNR. 1270

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 607	21 118
Forskuddsbetalte kostnader		73 346	61 704
Andre kortsiktige fordringer	13	506 718	506 718
Driftskonto OBOS-banken		1 630 384	1 088 847
Sparekonto OBOS-banken		176 497	170 548
Sparekonto OBOS-banken II		219 020	208 094
SUM OMLØPSMIDLER		**2 624 572**	**2 057 028**
SUM EIENDELER		**2 624 572**	**2 057 028**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 226 364	1 314 722
SUM EGENKAPITAL		**1 226 364**	**1 314 722**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 723	106 016
Leverandørgjeld		1 236 820	636 291
Skyldige offentlige avgifter	14	121	0
Annen kortsiktig gjeld	15	543	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 398 207**	**742 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 624 572**	**2 057 028**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 11.02.2026
Styret i Sameiet Kjørbokollen 31-49

Thy Nguyen Brenna/s/ Tommy Dino Eliassen7s/ Tor Magnus Kveldsvik/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 821 840
Forretningslokale	362 952
TV/Internett	854 802
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 039 594**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning gass	40 194
Bodleie	6 000
Nøkler	125
Skilt	375
Avregning vann	413 217
Viderefakturering	36 104
SUM ANDRE INNTEKTER	**496 015**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 000
Påløpte feriepenger	-858
Arbeidsgiveravgift	-57 367
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 225**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 819
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 819**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-668 779
Drift/vedlikehold VVS	-348 662
Drift/vedlikehold elektro	-162 260
Drift/vedlikehold heisanlegg	-274 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 381
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 618
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-30 620
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 647 771**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-945 104
Renovasjonsgebyr	-827 298
Kommunale avgifter	-13 065
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 785 468**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG

Leieinntekter Hybel	53 200
KOSTNADER	
Strøm og nettleie	-1 469
Diverse kostnader	-2 941
SUM KOSTNADER	**-4 409**
SUM ANDRE ANLEGG	**48 791**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-313 040
Fjernvarme	-2 209 262
Andre fyringskostnader	-198 994
SUM ENERGI / FYRING	**-2 721 296**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-699
Vaktmestertjenester	-543 990
Renhold ved firmaer	-431 637
Andre driftskostnader	-14 469

Trykksaker	-1 367
Andre kontorkostnader	-236
Porto	-2 525
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-5 086
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 003 209**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	65 200
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 157
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 291
Andre renteinntekter	1 047
SUM FINANSINNTEKTER	**86 970**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt avregning vann, gass og strøm	506 718
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**506 718**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-121**

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-858
Gebyr og fakturaomkostninger til gode	315
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-543**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZY5SK-GUUM1-MF2JQ-6T8EM-3KC1K-MEKXK

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-17 20:15:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZY5SK-GUUM1-MF2JQ-6T8EM-3KC1K-MEKXK

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Fra: Kjell Gunnar Rohde-Moe <kjell.gunnar.rohde-moe@outlook.com>
Sendt: fredag, februar 20, 2026 3:36:40 p.m.
Til: Thy Brenna <nththy@hotmail.com>
Kopi: Tor magnus kveldsvik <tormkv81@live.no>; Tommy Dino Eliassen <tommy@eliassen.me>; Vibeke Karlsen <vibeke.karlsen@obos.no>; Styrets epost Styrerommet <kjorbokollen31-49@styrerommet.no>
Emne: Sameiet Kjørbokollen 31-49, innstilling av kandidater til styreleder og styremedlemmer

Hei;

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

styreleder:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

styremedlemmer:
Johnny Karlsen, Nr 49
Erik Nilsson, Nr 45

Tor Magnus er ikke på valg og fortsetter derfor i neste periode.

på vegne av valgkomiteen:

Vennlig hilsen,
Kjell Gunnar Rohde-Moe
Telefon 99 49 78 29

AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom

X

og

Christian Engelstad (15.12.80)

er det inngått følgende avtale:

§ 1 Oppdragets varighet

Christian Engelstad velges som ekstern styreleder for X for styreperioden 2026/2027.

Avtalen opphører automatisk etter årsmøte 2027.

§ 2 Oppdragets innhold

Engelstad skal i sin rolle som styreleder i boligsameiet lede, og i samarbeid med resten av styret drifte sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.

Engelstad har et særskilt ansvar for oppfølgning av sameiets økonomi, organisering av styrearbeidet, tilrettelegging og igangsetting av prosjekter, samt kontroll av sameiets virksomhet (heriblant HMS).

Engelstad skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter og årsmøter (ordinære/ekstraordinære). Engelstad skal påse at det det blir ført protokoll fra alle møter.

Engelstad skal sammen med et øvrig styremedlem påse betaling av fakturaer.

Engelstad skal påse rapportering og oppfølgning opp mot forretningsfører og offentlige myndigheter.

Engelstad skal for øvrig utføre de arbeidsoppgaver som naturlig ligger til vervet som styreleder.

§ 3 Ferie

Ferieavvikling avtaler med de øvrige styremedlemmer for dermed å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og at styremedlemmene følger opp sine arbeidsoppgaver iht. internt avtalt arbeidsfordeling.

Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for sameiets beboere.

Sameiet skal ha et fungerende HMS/Internkontroll system.

Sameiet skal påse at styremedlemmene, heriblant styreleder, er forsikret.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse et styrehonorar stort kr. 200.000. Honoraret deles i to betalinger, der første betaling skjer i oktober/november 2026, og der siste betaling skjer etter årsmøte 2027.

Honorar utover det som fremkommer av første ledd, eksempelvis dersom arbeidsoppgavene utvides, må avtales særskilt og skriftlig med styret.

§ 6 Andre tjenester

Engelstad benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom sameiet ønsker utført rene advokatoppdrag må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter at det fattes et styrevedtak, og at styreleder ikke deltar i behandlingen av saken.

_____ _____

styremedlem 1 Christian Engelstad

_____

Styremedlem 2



Vedr. årsmøtet.

jeg at en representant for R.Bergersen kunne komme og informere om muligheten for unlock - som vi jo allerede har tilgang til i alle våre felleslåser, men som vi ikke har tatt i bruk.
Representanten fra R. Bergersen vil da kunne bekrefte at "det nesten er gratis" å aktivere denne muligheten for alle i sameiet.
Som tidligere nevnt var en representant fra R.Bergersen tilstede på årsmøtet og informerte, da vi i sin tid fikk nøkkelbrikker.
Det er derfor fint om styret kan bekrefte at en representant fra R.Bergersen kan få komme, også på årets årsmøte.
Det er viktig at styret svarer på dette så raskt som mulig,
så R. Bergersens representant i så fall kan få satt av tid til årsmøtet vårt.
Jeg kan ta meg av kommunikasjonen med R.Bergersen vedr. dette, om ønskelig fra styret.
Mvh.
Hans Petter Friman Paulsen.
Tlf : 960 15 010.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 1270 **Selskapsnavn:** SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Organisasjonsnummer: 985643415
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Møterom "Kunnskapshjørnet" i Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1338 Sandvika.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Vibeke Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Signering av protokoll

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges på Årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Svarverud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Det ble reist innsigelse mot møteinnkallingen vedrørende sak 9, da forslagsstiller mente at saken ikke var korrekt fremstilt. Innsigelsen ble presentert for årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt. (Enstemmig vedtatt)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Her er valgkomiteens innstilling til styreleder og styremedlemmer:

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

Følgende stilte til valg:
Christian Engelstad, Brækhus Advokatfirma AS

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49
Erik Nilsson, Kjørbokollen 45

Følgende stilte til valg:
Johnny Karlsen, Kjørbokollen 49
Erik Nilsson, Kjørbokollen 45

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

Følgende stilte til valg:

Tommy Dino Eliassen (ønsker å fortsette i styret 1 år til), Kjørbokollen 31

8. Valgkomité

Valgkomiteen har ikke meldt inn kandidat.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen ble valgt

9. Sak om Unlock

Fremmet av: Hans Petter Frimann Paulsen

Sak til orientering

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Sak til orientering.
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Under behandlingen av saken besluttet årsmøtet og heller votere over om styret skulle arbeide videre med saken, fremfor at saken ble tatt til orientering. Forslag om at styret skulle arbeide videre med saken ble ikke vedtatt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET KJØRBOKOLLEN 31-49

Organisasjonsnummer: 985643415
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Kommunegården (Kunnskapshjørnet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Christian Engelstad

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Engelstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 57 oppmøte, 7 fullmakter**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges i årsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Per Langballe og Bjørn Rolf Eng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ **Vedtatt.**

5. Vedlikeholdsetterslep

Det vises til tidligere utsendt vedlikeholdsrapport fra OBOS (vedlagt). Sameiet har et vedlikeholdsetterslep som det på høy tid å få gjort noe med.

Styrets vurdering er at følgende oppgaver bør prioriteres de neste par årene.

1. Fasade - vask/maling og reparasjon av råteskader

2. Heiser - Modernisering/utskiftning

3. Elektro - lukking av avvik

4. Oppganger - utskifting av lamper

5. Øvrige fellesarealer - utskiftning av lamper

Disse oppgavene foreslår finansiert ved låneopptak, og salg av utleieleilighet.

Nærmere presentasjon av de enkelte arbeidene, tilbud mm. følger under.

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fasade - vask/maling og reparasjon av råteskader

Arbeidene omfatter vask og oppmaling av all utvendig trepanel, vinduer og balkongdører, samt utbedring av råteskader.

Nærmere beskrivelse av arbeidene:

Beskrivelse panelte flater:

Påføring av såpe med soppdreper, skånsom høytrykksvask, løstsittende maling skrapes og bart trevirke grunnes med visir grunning. Påføres 2 strøk Nordsjø one supertech i eksisterende farge.

Løstsittende maling på panel med branntrygg kledning skrapes, grunnes med Teknosafe 2407. Påføres 2 strøk Nordsjø one supertech i eksisterende farge.

Beskrivelse vinduer og dører:

Påføring av såpe, skånsom spyling med varmt vann, løstsittende maling skrapes, bart trevirke grunnes med visir, males 2 strøk med Jotun power clean vindusmaling i eksisterende farge.

Snekkerarbeider i forbindelse med utskifting av råte eller andre skader utføres som timearbeider. Omfanget er uvisst, det foreslår avsatt kr 500 000 til dette arbeidet.

Tilbudsinnhenting

Styret har hentet inn tilbud fra fire entreprenører:

BUMA AS Kr 3 559 000,- eks mva

BUER Kr 3 885 000,- eks mva

MEYER-MØRCH Kr 3 165 000,- eks mva

ALFAMALER Trakk seg

Styret er tilfreds med at det skiller så vidt lite på tilbudene, hvilket gir oss en trygghet ift. at vi i hvert fall ikke betaler høyere enn markedspris.

Etter en konkret vurdering falt styret ned på Meyer-Mørch, særlig grunnet pris og deres kjennskap til bygningsmassen. Meyer-Mørch har utført tilsvarende arbeider hos nabosameiet.

Vedlegg – Tilbud fra Meyer Mørch

Pris for arbeider er kr. 3 956 250 inkl mva. I tillegg tilkommer anslåtte kr 500 000 til utskiftning av råte og øvrige skader. Samlet kostnader utgjør etter dette kr 4 500 000.

Styrets innstilling
Styret innstiller på valg av Meyer Mørch som entreprenør for fasadearbeidene.

> **Forslag til vedtak:**
> Det inngås avtale med Meyer Mørch om vask og maling av fasade, samt reparasjon av råteskader. Tiltaket har en kostnad på kr 4 500 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt (63, stemmer for, 1 stemme i mot)**

7. Heiser - Modernisering/utskiftning

Tidligere styrer har hentet inn tilstandsvurdering for heisene, med gjennomgang av alle heisene. Heisrådgiveren AS er tydelig i sin anbefaling om å igangsette nødvendige arbeider.

Vedlegg – Tilstandsrapport og vurderinger fra Heisrådgiveren AS

Tilbudsforespørsel har blitt sendt ut til tre leverandører, der KONE vant frem.

Vedlegg – Tilbudssammenstilling

Erik Kristiansen fra Heisrådgiveren AS vil delta i årsmøtet.

Modernisering av heisene har en kostnad på 1.035.625 inkl. mva per heis.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at heisene i nr. 35, 33, 45 moderniseres i år 2026. Nr. 39 og 47 moderniseres i år 2027.

31, 37, 41, 43, 49 vil bli fulgt opp i årene fremover. Det vises til følgende vurdering fra Helserådgiveren: «ved å beholde deler fra de moderniserte over tenker vi at disse heisene kan fungere tilfredsstillende i flere år uten å måtte modernisere og at man har en backup hvis motorstyring eller andre deler skulle bryte sammen ukontrollert.»

> **Forslag til vedtak:**
> Det inngås avtale med Kone om modernisering av heisene i Kjørbokollen 35, 33, 45, 39 og 47. Tiltaket har en kostnad på kr 5 200 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt (59 for, 5 stemmer i mot)**

8. Elektro - Lukking av avvik

Gjennomført internkontroll har avdekket 177 avvik som må lukkes.

Vedlegg – Avviksliste

Alle avvik må lukkes.

Styret har mottatt et estimat på kr. 312.500 inkl. mva fra Ørnulf Wiig.

Kostnaden er for høy til å dekkes over vanlig driftsbudsjett, og det haster å få utført dette arbeidet. Det skal ikke voteres over dette tiltaket, da det må utføres.

Styrets innstilling
Til orientering

> **Forslag til vedtak:**
> Til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Elektro - Utskiftning fellesrom

Lysstoffrørene som benyttes i disse lampene har gått ut av produksjon, lampene må derfor uansett skiftes ut løpende. Det vises for øvrig til vedlikeholdsrapport der det fremgår at belysningen i fellesarealer bærer preg av dårlig oppfølging. Det er flere defekte lamper, lyskilder bestående av lysrør og defekte eller manglende fotoceller.

Vedlegg – Tilbud fra Ørnulf Wiig/Granitor

Mottatt tilbud er på 235.000 inkl .mva.

Styrets innstilling
Lampene må uansett løpende skiftes ut når lysstoffrørene gir etter, og flere steder er det dårlig/mangelfull belysning. Sensorstyring vil redusere strømkostnader. Styret innstiller på at arbeidene utføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Det inngås avtale med Ørnulf Wiig/Granitor om utskiftning av lamper iht. tilbud. Tiltaket har en kostnad på kr. 235 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Elektro - Utskiftning belysning oppganger

Tilbud fra Ørnulf Wiig/Granitor for innfelte lamper i himlinger for 260 lamper av typen Switch Soft 21W er på kr. 429 000 inkl mva. Lampene vil være bevegelsesstyrte.

Vedlegg – produktblad lampe

Styrets innstilling
Styret innstiller på at arbeidene utføres

> **Forslag til vedtak:**
> Det inngås avtale med Ørnulf Wiig/Granitor om utskiftning av lamper i oppganger. Tiltaket har en kostnad på kr. 429 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Finansiering

Overnevnte vedlikehold vil ikke kunne finansieres over sameiets alminnelige vedlikeholdsbudsjett.

Styret foreslår at arbeidene finansieres gjennom låneopptak og salg av utleieleiligheten.

Utleieleiligheten har begrensede inntekter (kr. 30.300 i 2023, kr. 38.100 i 2024), og bærer preg av manglende vedlikehold. Styrets vurdering er at tilbudet ikke benyttes av mange nok til å forsvare administrasjonsarbeidet og de lave inntektene på denne seksjonen.

Styret har mottatt en verdivurdering fra megler (Andreas Bock fra Eie Sandvika) som anslår salgsverdien på mellom 3,250-3.750 mill.

Vedlegg – E -takst og verdirapport for utleieleilighet

Salg av utleieleilighet vil utløse gevinstbeskatning som dekkes av den enkelte seksjonseier.

Styret vil i forbindelse med at arbeidene fullføres fremme forslag om innføring av IN-ordning for individuell nedbetaling av forholdsmessig del av fellesgjeld.

Vedlagt er oversikt om virkningen låneopptak vil ha for den enkelte seksjonseiers felleskostnader.

Vedlegg - Oversikt felleskostnader ved lån på MNOK 7,7, ved salg av leilighet (MNOK 3), og ved lån på MNOK 10,7.

Forutsetningene for beregningene er 30 års løpetid og 6,75% nom. rente.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på MNOK 7,7 , samt fullmakt til å selge sameiets utleieseksjon.

✓ **Vedtatt. Vedtatt (54 stemmer for, 10 stemmer i mot)**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på MNOK 10, 7 (alminnelig flertall)

✗ **Ikke vedtatt.**

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kjørbokollen 31 - 49, org. nr. 985643415

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.07.2002

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen 31 - 49. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Bærum kommune, tinglyst 28.06.2002.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 169 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 144 i Bærum kommune.

(2) Bruksenheten og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale med boder, garasjeplass etc. som er knyttet til bruksenheten.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige husordensregler for eiendommen. Endringer av husordensreglene skal vedtas på årsmøtet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet eier 8 utendørs gjesteparkeringsplasser på egen tomt. I tillegg eier sameiet 10 parkeringsplasser som inngår i et felles parkeringsregime styrt av Kjørbokollen Velforening.

Alle sameiere som eier en parkeringsplass er også sameiere i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg. Dette sameiet har eget styre med tilhørende vedtekter og ordensregler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier skal kontrollere sluk inne i leiligheten og på terrassen minst to ganger årlig (vår og høst).

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. Vedlikeholdsplikten omfatter anlegg for gulvvarme frem til og med varmestokken som er plassert inne i leiligheten.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Utgifter til varmtvann i boligseksjoner betales i henhold til målt forbruk. Utgifter til gassforbruk betales etter måler(e) i de enkelte bruksenheter med innlagt gass.

(6) Utgifter til Kabel-TV/Bredbånd og filtre til ventilasjonsanleggene betales likt pr. boligseksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-5 Vedlikeholdsfond
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommer. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at bruksenheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 mnd. fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

(7) Sameiet skal ha en valgkomite bestående av 2 medlemmer.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene.

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
m) vindu er karm med glass eller lignende i ramme.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET

KJØRBOKOLLEN 31 – 49

INNHOLD:

punkt 1	RO OG ORDEN
punkt 2	LEILIGHETER
punkt 3	DYREHOLD
punkt 4	BALKONGER- TERRASSER- UTEOMRÅDER
punkt 5	FELLESAREALER
punkt 6	AVFALL
punkt 7	GARASJE
punkt 8	KONFLIKTER OG KONSEKVENSER

Husordensregler har til formål å fremme et godt bomiljø med trivsel og trygghet for alle, samt forebygge tap eller skader som kan medføre unødvendige kostnader.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameiere er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjør seg kjent med reglene og overholder disse

Informasjon om sameiet finnes i elektronisk portal www.vibbo.no

Punkt 1 RO OG ORDEN

1.1 I tiden mellom 23 og 07 gjelder regler for vanlig nattero

1.2 Ved større oppussing / rehabilitering skal naboer varsles i god tid, direkte eller ved informasjon på oppslagstavle

1.3 Lydanlegg skal ikke tas med ut på terrasse / balkong / uteplass

Punkt 2 LEILIGHETER

2.1 Beboere i leilighetene plikter å sette opp navneskilt på eller ved inngangsdøren som viser hvem som bor i leiligheten. Skilt til postkasse og ringetablå skal være ensartet og skal bestilles fra styret.

2.2 Leilighetene må holdes oppvarmet ved fravær eller flytting i den kalde årstiden for å unngå at vann og avløp fryser

2.3 Avtrekksventiler på kjøkken/bad skal holdes åpne for å unngå kondens og muggdannelse

2.4 Sluk må rengjøres jevnlig. Unngå å helle produkter i avløpssystemet som kan medføre at rør tettes, eksempelvis fett, kaffegrut o.l.

2.5 Brannvarslingsklokke, vanligvis plassert ved inngangsdør, og varmedetektor, plassert ved tak eller vegg ved et av soverommene, må ikke fjernes eller frakobles. Disse er koblet til felles brannvarslingssystem. Evt. feil må meldes til styret.

2.6 Oppdages skadedyr i leiligheten som veggdyr- kakerlakker ect. må styret straks informeres. Kostnad med nødvendig desinfeksjon vil belastes seksjonseier.

2.7 Skader som oppstår eks. vannlekkasje, sprekker i konstruksjon o.l skal meldes til styret for vurdering av omfang, og hvorvidt skaden kan være forsikringsdekket

2.8 Sameiere som leier ut sine leiligheter plikter å melde dette til styre

2.9 Nøkler og port-åpner og overleveres leietaker. Eier er ansvarlig for å informere leietaker om husordensregler og som plikter å rette seg etter disse.

Punkt 3 DYREHOLD

3.1 Dyrehold er tillatt så fremst det ikke sjenerer naboer

Punkt 4 BALKONGER- TERRASSE- UTEOMRÅDER

4.1 Sluk på terrassene må holdes åpne for å unngå overflatevann og vann inntrengning

4.2 Blomsterkasser skal henges på innsiden av rekkverk

4.3 Må tøy tørkes på terrassen, skal det henges så lite synlig for andre som mulig.

4.4 Det er ikke tillatt å ristes tepper eller sengetøy ut fra balkonger, terrasser eller vinduer.

4.5 Det er ikke tillatt å henge tøyvask ute på helligdager.

4.6 Glass- og levegger på terrasser og balkonger skal være av samme type og farge som i byggene for øvrig.

4.7 Markiser og utvendige persienner skal følge den standard som er fastsatt av styret.

4.8 Grilling på terrasser/balkonger er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill

4.9 Det er skal ikke legges ut fuglemat på terrasser/ balkong eller uteområde. Fuglemat er også mat for rotter.

4.10 Plante kasser utenfor leilighetene på bakkeplan tilhører den enkelte seksjonseier og skal vedlikeholdes av eier

4.11 Det er ikke tillatt å montere parabolantenner på terrasser/balkonger eller bygninger uten at særskilte grunner og tillatelse fra styret foreligger.

PUNKT 5 AVFALL

5.1 I avfallsrommene kastes husholdningsavfall, biologisk avfall og papp/papir. Husholdningsavfall og biologisk avfall skal være pakket i sammenknyttede avfallsposer og legges i tilegnede kontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp slik at pappen fyller minst mulig og legges i container merket papp/papir

5.2 Gjenvinningsplast kastes i egen kontainer ute, mellom blokk 45 og 49.

5.3 Elektriske artikler, kjemikalier og større gjenstander vil ikke bli fjernet i felles avfallssystem.

PUNKT 6 TRAPPEGANGER – FELLESAREALER

6.1 Inngangsdører til oppganger og ut til garasjene skal alltid holdes låst. Ved anrop på dør port telefon skal det kun åpnes for personer som man har til hensikt å slippe inn i egen leilighet eller som man selv tar ansvar for å følge

6.2 Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som hindrer fri ferdsel i gangene. Det er rømningsvei ved brann. Naboer i samme etasje kan enes om å henge bilder eller andre dekorasjoner på veggene.

6.3 Det er ikke tillatt å utvide uteareal på bakkeplan utover det området som tilhører leiligheten ifølge byggetegninger.

6.4 Uteområder skal holdes ryddig og ikke benyttes som lagringsplass for annet enn det som hører til på disse steder. Sportsutstyr, barnevogner, handlevogner ect. må oppbevares i boder eller leilighet.

6.5 Sykler settes i sykkelstativer. Sykler som sjelden er i bruk, bes lagres i egen bod

PUNKT 7 GARASJE

7.1 Hver sameier som har garasjeplass plikter å bidra økonomisk til driften samt holde sin parkeringsplass ryddig.

7.2 Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten må ikke åpnes for uvedkommende.

7.3 Sameiet disponerer gjesteparkeringsplasser på uteområdet. Hver husstand får to gjesteparkeringskort. Regler for gjesteparkering er beskrevet i vibbo.no

PUNKT 8 KONFLIKTER OG KONSEKVENSER

Eventuelle konflikter mellom naboer forutsettes i første omgang å bli ordnet opp partene imellom. Skal styret involveres må forholdet meldes inn skriftlig. Brudd på husordensregler er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7588

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. juni kl. 09:00 og lukker 14. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7588

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler leveres/sendes til styreleder på epost; randarzan@hotmail.com innen fristen, eller levere skjemaet i postkassen til
Homan Randarzan, Kjørbokollen 21,1337 Sandvika.

Analoge stemmesedler finnes bakerst i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Garasjen beredskap
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Ekornhol og Arild Marthinsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7588 årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

Sak 6

Garasjen beredskap

Forslag fremmet av:
Vibeke Dalseg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Skal garasjesameiet ha en beredskapsplan
- Skal det utarbeides en konsekvensanalyse for en eventuell beredskapssituasjon

I en krisesituasjon vil sannsynligvis beboerne søke tilflukt i garasjeplan U3.
Har Styret i Garasjesameiet en beredskapsplan?
- Tenker på toalett (nødtoalett-løsning)
- Noe å sitte på
- Instruks til beboerne vedr vann

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget og vil bemerke følgende:

- Garasjeanlegget er ikke prosjektert eller godkjent som tilfluktsrom etter gjeldende regelverk. Tilfluktsrom er underlagt egne myndighetskrav, og etablering eller tilrettelegging av dette ligger utenfor sameiets ansvarsområde.
- Det foreligger ingen lovpålagt plikt for sameiet til å utarbeide beredskapsplan eller gjennomføre konsekvensanalyse av den typen som foreslås.

- Sameiets ansvar er å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og ivaretakelse av sikkerhet knyttet til ordinær bruk av eiendommen, herunder blant annet brannsikkerhet og tekniske installasjoner.
- Forslaget innebærer tiltak som går utover sameiets naturlige ansvarsområde, og vil kunne medføre kostnader og oppgaver som normalt tilligger offentlige myndigheter eller den enkelte beboer.
- Styret mener at eventuelle beredskapstiltak på samfunnsnivå bør håndteres gjennom offentlige beredskapsmyndigheter, ikke gjennom et garasjesameie.
- Garasjen vår er alt for stor og at et styret skal sitte med en slik ansvar for flere sameier er ikke å anbefale. Det er alt for mange risikoer slik vi ser det. Eks. bare det å rydde unna biler i garasjen for unødvendig brennbart materiale. Garasjen kan ikke ha nødtoalett-løsning for over 268 boliger/seksjoner fordelt på to boligsameier.
- Styret mener likevel at det er viktig å ivareta grunnleggende sikkerhet og god informasjon til beboerne innenfor sameiets naturlige ansvarsområde. I denne sammenheng vises det til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som anbefaler at den enkelte husstand selv sørger for nødvendig egenberedskap

På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Skal det utarbeides beredskapsplan og konsekvensanalyse for for garasjesameiet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Homan Randarzan - Kjørbokollen 21 2026-2027

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Jacob Gade - Gulleråsveien 30 A 2026-2027

Wincent Haga Jørgen - Kanitz gate 18 2026-2027

Bjørn Hagen - Kjørbokollen 41 2026-2027

Synnøve Kvernmo - Kjørbokollen 19 2026-2027

Tommy Dino Elisassen - Kjørbokollen 31 2026-2027

Roller og kandidater

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

- Homan Randarzan

Valg av 5 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Hagen

- Jacob Gade
- Synnøve Kvernmo
- Tommy Dino Elisassen
- Wincent Haga Jørgen

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Homan Randarzan	Kjørbokollen 21
Styremedlem	Wincent Haga	Jørgen Kanitz gate 18
Styremedlem	Bjørn Hagen	Kjørbokollen 41
Styremedlem	Synnøve Kvernmo	Kjørbokollen 19
~~Styremedlem~~	~~Thy Nguyen Brenna~~	~~Kjørbokollen 43~~
~~Styremedlem~~	~~Kine Eid Refsdal~~	~~Sætreskogveien 18 B~~
Styremedlem	Jacob Gade	Gulleråsveien 30 A

* Kine E Redsdal gikk ut av styret i ekstraordinært årsmøte den 15.12.2025 og ble erstattet av nytt styremedlem fra Jacob Gade (Thon gruppen)

* Thy Brenna valgte å fratre sitt styreverv i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg med virkning fra 12.03.2026.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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

Generelle opplysninger om SE Kjørbokollen Garasjeanlegg
SE Kjørbokollen Garasjeanlegg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917228892, og ligger i BÆRUM kommune.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiegjenstanden, men hvor sameierne eier en ideell del knyttet opp mot seksjoner i Sameiet Kjørbokollen 31-49 med gnr. 52, bnr. 144 i Bærum kommune og Sameiet Kjørbokollen 19-29 med gnr. 52 bnr. 147 i Bærum kommune.

Sameiegjenstanden består av 381 parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

SE Kjørbokollen Garasjeanlegg har inngått avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Sameiets revisor er Tell Norge AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2025/2026

Styret har i løpet av perioden 2024/2025 deltatt i et par møter og deltatt i andre relevante møter, herunder med Kjørbokollen Vel, med ulike leverandører og i samarbeid med de andre sameiene. Dette har bidratt til å sikre en helhetlig og koordinert tilnærming til sameiets drift og vedlikehold.

Årsregnskap og drift

Sameiets økonomiske situasjon ved årsskiftet vurderes som tilfredsstillende etter vårt niende driftsår.
Resultatet for året fremgår av resultatregnskapet og viser et overskudd på kr 115 576.
Styret foreslår at dette overskuddet tilføres egenkapitalen.

OBS!

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad, med unntak av følgende forhold:

- **Påkjørsel av garasjeport, kr 47.068**
  Det ble foretatt utlegg for reparasjon av skader på porten 2024, og styret venter tilbakebetaling som er bekreftet fra Gjensidige. Disse kostnadene ville ha økt overskuddet for regnskapsåret 2025, men blir i stedet bokført i 2026. Purring er sendt for utbetaling.
- **Energikostnader**
  Energikostnader knyttet til 2025 ble mottatt og bokført etter regnskapsårets avslutning. Kostnadene vil derfor bli regnskapsført i 2026 og vil påvirke neste års regnskap. Som følge av dette viser regnskapet for 2025 et noe høyere overskudd enn det ellers ville gjort.

Etter styrets vurdering gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter et fyllestgjørende bilde av årets drift og den finansielle stillingen ved årsskiftet.

Styret forventer et aktivitetsnivå i 2026 som er på linje med 2026. De siste 4-5 årene har vi opplevd ekstraordinære kostnader, særlig knyttet til strøm og energi. Det er imidlertid tegn til stabilisering i markedet, samtidig som vi har mottatt strømstøtte og nå har gått over til Norgespris gjennom boligsameiene. I tillegg påløper enkelte større kostnader til drift og vedlikehold som tas fortløpende.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for avleggelsen av årsberetning og regnskap, og regnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med denne forutsetningen.

Det ble besluttet at det ikke foretas noen økninger fra 01.01.2026. Styret følger imidlertid den økonomiske situasjonen nøye og vil varsle eventuelle behov for endringer dersom situasjonen tilsier det.

Foruten de ordinære drifts- og vedlikeholdsoppgavene har styret arbeidet med følgende punkter:

- Gjennomgang av budsjett, regnskap og diverse saker i forkant av årsmøtet den 11.06.2026.
- Vedtak og godkjenning av budsjettet for perioden fra 01.01.2026.
- Videre arbeid og kartlegging knyttet til helse-, miljø- og sikkerhetsdokumentasjonen (HMS). Ekstra oppfølging av ladeanlegg er gjennomført, og det er fremforhandlet en avtale der leverandøren dekker alle kostnader.
- Løpende gjennomgang og vurdering av avtaler.
- Løpende vurdering og håndtering av saker og henvendelser fra eiere.

- Feiing i garasjen.
- Ingen vesentlige ekstra kostnader utover den ordinære driften i 2025.
- **Industriportspesialisten AS** (leverandør porter) ble meldt konkurs den 9. september 2025.
  Det er brukt en del tid for å finne ny leverandør. Styret har inngått ny service avtale med Port Øst AS som vi tester ut nå.
- Oppfølging av tyveri og øvrige skader.
- Gjennomgang av saker mot utbygger JM- saker følges fortsatt opp fortløpende
  NB! Vi vil gjøre alle oppmerksomme på at beløp på kr 124.794 vil trekkes i fra mot gjelden til JM når alle saker er ferdig og vi har blitt enige om avslutning av saker som gjenstår
  (Ref. Installering av brannklokker mot sprinkleranlegg nevnt i styrets arbeid i 2020-2021)

Vedlikehold og rehabilitering for 2025

- **Feiing av garasje:** Utført i mai 2025
- **Kontroll av elektroinstallasjoner og termografikontroll:**
  Oppfølging av avvikskiste på ladeanlegg med Elaway, de står for kost og utbedringer mot elektriker firma som satte opp anlegget. En del mangel på merking av kurser etc.
  Totalt 7 avvik ble meldt inn til Elaway etter kontroll
- **Alle hovedfordelinger i forhold til garasje/hovedfordeling er termografert i forhold til Elbil:**
  Det ble ikke funnet noen punkter med unormal varmgang i de termograferte objektene.
- **Utbedring av punkter på sprinkleranlegget:** Stoppekraner for pressostater på alarmkurs er klargjort for overvåkning, og nå tilkoblet.
- **Montering av sprinklerkontrollboks:** Det er montert en kontrollboks med testfunksjon for å forenkle ukentlig ettersyn som skal utføres av vaktmester. Dette tiltaket vil eliminere behovet for å tømme hele anlegget ved kontroll. Arbeidet ble gjennomført i 2025.
- **Det er utført diverse asfaltarbeider** ved innkjøringen til garasjen, blant annet ved rist/sluk samt enkelte utbedringer i U3. Det var innledningsvis bekymring for at hele innkjøringen måtte graves opp og reasfalteres, da en kabel stakk opp i kjørebanen. (Grunnet hjulspor)
  Etter flere vurderinger og dialog med involvert parter ble problemet løst med en lokal utbedring. Dette medførte at sameiet unngikk en estimert kostnad på ca. kr 400.000–500.000 for nye kabler og full reasfaltering.



Planlagt vedlikehold og rehabilitering for 2026

- Det planlegges ny kontroll av alle hovedfordelinger knyttet til strømfordeling for elbillading, samt termografering av anlegget i desember 2026.
- Feiing av garasje: Utført mai 2026
- Det vil bli fulgt opp rengjøring av enkelte vifter i garasjeanlegget.
  Det er samtidig gjennomført inspeksjon (stikkprøver) av ventilasjonskanalene i garasjen, og disse ble vurdert til ikke å ha behov for rengjøring på nåværende tidspunkt. Dette ble avklart ved tilbuds befaring 12.05.2026.

Større foreløpige og uforutsette drifts- og vedlikeholdsoppgaver som er utført

- Tilkobling av sprinkleroverv̊åkning i garasjeanlegg U3 til eksisterende brannmeldersystem.
  Kostnad: kr 41.503,- inkl. mva.

- Utbedring av utkjoringsport grunnet problemer med lys, radar og magnetsløyfe. Det ble gjennomført feilsøking i samarbeid med IPS og elektriker, hvor feilen ble sporet til en eldre lampe fra 2001 som deretter ble skiftet ut.
  Kostnad: kr 13.805,- + kr 1.625,- inkl. mva.

- Diverse service- og vedlikeholdsarbeider på garasjeporter.
  Kostnad: kr 6.603,- inkl. mva.

- Utbedring og reasfaltering ved kjøreporter samt ved rampe i U3, i henhold til avtale.
  Kostnad: kr 11.513,- inkl. mva.

- Merking og skilting ved garasjeporter.
  Kostnad: kr 8.710,- inkl. mva.

Andre hendelser i 2025 og 2026

- Kine E Redsdal gikk ut av styret i ekstraordinært årsmøte den 15.12.2025 og ble erstattet av Jacob Gade (styremedlem fra Thon gruppen)

- Thy Brenna valgte å fratre sitt styreverv i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg med virkning fra 12.03.2026. Egenfratreden ble registrert via Samordnet registermelding i Altinn, slik at endringen ble formelt registrert i Enhetsregisteret. (tidligere styreleder SK 31-49)

- Tommy D. Eliassen har siden 12.03 deltatt aktivt som observatør og bidratt i styrearbeidet frem mot årsmøtet i juni. Han er i tillegg innstilt til valg som styrets representant i SK 31–49.

  Styret takker Thy og Kine for samarbeidet.

Sandvika, 18.05.2026

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2026 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 745 966.
- Ingen økning av felleskostnader fra 01.01.2024
- Ingen økning av felleskostnader fra 01.01.2025
- Ingen økning av felleskostnader fra 01.01.2026
  Styret har varslet i at de følger med på utviklingen

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr -671 291.
Større kostander er i hovedsak knyttet til drift/vedlikehold.
Det informeres om at energikostnader knyttet til 2025 ble mottatt og bokført etter regnskapsårets avslutning. Kostnadene vil derfor bli regnskapsført i 2026 og vil påvirke neste års regnskap. Som følge av dette viser regnskapet for 2025 et noe høyere overskudd enn det ellers ville gjort.

Resultat
Årets resultat på kr 115 576 vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 362 860.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2025".

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet, med unntak av følgende forhold:

- **Påkjørsel av garasjeport, kr 47.068**
  Det er foretatt utlegg for reparasjon av skader på porten 2024, og styret venter tilbakebetaling som er bekreftet fra Gjensidige. Disse kostnadene ville ha økt overskuddet for regnskapsåret 2025, men blir i stedet bokført i 2026.
  Purring er sendt for utbetaling.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.
- Ingen økning av felleskostnader fra 01.01.2026

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 138 00.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste 4- 5 årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men stabilt i 2026, strømstøtten videreføres og Norgespris er innført i nov. Samtidig har alle fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025, men de første mnd i 2026 har det vært økning. Begge boligselskapene har inngått Norgespris som påvirker garasjen

Forsikring
Forsikringspremien ble varslet for 2026 med en økning på 5,5

Vi fikk et kundeutbytte i 2025 på kr 9.663,-.
Utbytte beløp for året 2026 er bekreftet og utbetales med kr 11.040,- i mai 2026

Styret fortsetter fokuset på skadeforebyggende arbeid, i tillegg må
begge styrene i SK 31-49 og 19-29 også ha fokus på dette.

Lån
SE Kjørbokollen Garasjeanlegg har ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG
ORG.NR. 917228892, KLIENTNR. 7588

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	745 966	737 468	745 000	741 000
Andre inntekter	3	7 872	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**753 838**	**737 468**	**745 000**	**741 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 700	-8 656	-14 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-104 070	-99 315	-102 000	-107 000
Konsulenthonorar		-8 965	-728	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-108 690	-159 032	-146 000	-138 000
Forsikringer		-100 159	-87 250	-100 200	-105 720
Energi/fyring	8	-13 966	-57 273	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	9	-252 576	-268 104	-153 000	-149 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-671 291**	**-737 408**	**-739 660**	**-736 960**
DRIFTSRESULTAT		**82 547**	**61**	**5 340**	**4 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 029	33 424	27 800	27 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**33 029**	**33 424**	**27 800**	**27 800**
ÅRSRESULTAT		**115 576**	**33 484**	**33 140**	**31 840**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		115 576	33 484		

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG
ORG.NR. 917228892, KLIENTNR. 7588

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 267	556
Forskuddsbetalte kostnader		10 223	13 406
Andre kortsiktige fordringer	11	7 134	2 728
Driftskonto OBOS-banken		143 444	135 626
Sparekonto OBOS-banken		664 328	641 938
SUM OMLØPSMIDLER		**828 396**	**794 254**
SUM EIENDELER		**828 396**	**794 254**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		362 860	247 283
SUM EGENKAPITAL		**362 860**	**247 283**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 643	53 635
Leverandørgjeld		371 546	489 768
Annen kortsiktig gjeld	12	33 348	3 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		**465 536**	**546 971**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**828 396**	**794 254**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2026
Styret i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

Homan Randarzan | Bjørn Christian Hagen | Wincent Haga

Synnøve Kvernmo | Jacob Gade

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	745 642
Leie/felleskostnader tidl.år	324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**745 966**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring av tidligere års avsetninger	1 135
Skadeoppgjør fra tidligere år	6 737
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 872**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 165**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-65 000

SUM STYREHONORAR	**-65 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 700
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 700**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold brannsikring	-86 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 033
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-108 690**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-13 966
SUM ENERGI / FYRING	**-13 966**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 531
Vaktmestertjenester	-108 424
Andre driftskostnader	-12 751
Trykksaker	-1 793
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-1 490
Kontingenter	-110 000
Bank- og kortgebyr	-2 529
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-252 576**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 693
Renter av driftskonto i OBOS-banken	876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 390
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINNTEKTER	**33 029**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	7 134
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 134**

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-33 348
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-33 348**

Annen informasjon om sameiet

Styrerommet har e-post: *se-kjorbokollen-garasjeanlegg@styrerommet.no*
Se Sameiet Kjørbokollen Garasjeanleggs hjemmeside på Vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Styret har inngått samarbeid med ABVK for sameiets fellesarealer.

Port åpner
Port åpner kan bestilles gjennom styret v /styreleder

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86884363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Ca periode	Arbeider	Kommentarer
2025	Utbedring av asfalt Utbedret asfalt ved kjøreporter ute + ved rampe i U3	Utført oktober 2025
2025	Nødlyskontroll Kjørbokollen garasjeanlegg 2025	Utført oktober 2025
2025	*Utbedring punkter sprinkler* Stoppekraner for pressostater på alarmkurs er koblet for overvåkning Arbeider utført av Schneider og Ørnulf Wiig Installasjon AS Samt montering av sprinklerkontrollboks med testfunksjon for å forenkle ukentlig ettersyn for vaktmester (slipper å tømme hele anlegget)	Utført oktober 2025
2025	Utkjøringsport i fellesgarasje Lys, radar, magnetsløyfe virker ikke. Feilsøkt og det ligger ingen feil i loggen. Feil i gammel lampe fra 2001 Skiftet og lampe og kabel til varsellys.	Utført Aug 2025
2025	Det skal utføres kontroll av elektroinstallasjoner samt termografikontroll av el fordelinger som gjelder ladeanlegget garasjeanlegget. Kostander dekkes av leverandør	Utført Aug 2025
2025	Garasje feiing.	Mai 2025
2024	Nye porter installert	Reklamasjon mot produsent
2024	Garasjevask/feiing. vask av garasjegulv samt	Mai 2024
2023	Avviksliste sprinkleranlegg	Utbedret sept 2023
2023	Skifte av Inn/ut kjøringsporter	Utbedret og oppgraderer etter større påkjørsel.
2022	Merking av rømnings veier fra parkeringskjeller, med installasjon av nye nød/lede lys + installasjon av KAC-bokser	
2021	Installering av brannklokker mot sprinkleranlegg	
2020-2021	Skifte av defekte varmekabler + asfaltering + styringsenhet vær	Innkjøring garasje
2020	Rep av garasjeporter	Porter innebærer feil, skifte av deler, rep av porter etter påkjørsel etc
2020	Utskiftning av drensrenner garasje + midlertid asfaltering	
2019	Skifte av 32.stk defekte nødlys	
2017-2018	Rens av ventilasjonsanlegg	Fellesanlegg og leiligheter
2017-2018	Skifte av ca 240. lamper til LED	
2017-2018	Malearbeid innkjøring + rampe	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.26
Selskapsnummer: 7588 **Selskapsnavn:** SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Diego Berg Hernandez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Ekornhol og Arild Marthinsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Garasjen beredskap

Skal det utarbeides beredskapsplan og konsekvensanalyse for for garasjesameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Homan Randarzan

Styremedlem (kun 5 skal velges)

☐ Bjørn Hagen

☐ Jacob Gade

☐ Synnøve Kvernmo

☐ Tommy Dino Elisassen

☐ Wincent Haga Jørgen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

Organisasjonsnummer: 917228892
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 09:00 til 14. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Diego Berg Hernandez er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Ekornhol og Arild Marthinsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Garasjen beredskap

Fremmet av: Vibeke Dalseg

- Skal garasjesameiet ha en beredskapsplan
- Skal det utarbeides en konsekvensanalyse for en eventuell beredskapssituasjon

I en krisesituasjon vil sannsynligvis beboerne søke tilflukt i garasjeplan U3.
Har Styret i Garasjesameiet en beredskapsplan?
- Tenker på toalett (nødtoalett-løsning)
- Noe å sitte på
- Instruks til beboerne vedr vann

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget og vil bemerke følgende:

- Garasjeanlegget er ikke prosjektert eller godkjent som tilfluktsrom etter gjeldende regelverk. Tilfluktsrom er underlagt egne myndighetskrav, og etablering eller tilrettelegging av dette ligger utenfor sameiets ansvarsområde.
- Det foreligger ingen lovpålagt plikt for sameiet til å utarbeide beredskapsplan eller gjennomføre konsekvensanalyse av den typen som foreslås.
- Sameiets ansvar er å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og ivaretakelse av sikkerhet knyttet til ordinær bruk av eiendommen, herunder blant annet brannsikkerhet og tekniske installasjoner.
- Forslaget innebærer tiltak som går utover sameiets naturlige ansvarsområde, og vil kunne medføre kostnader og oppgaver som normalt tilligger offentlige myndigheter eller den enkelte beboer.
-

Styret mener at eventuelle beredskapstiltak på samfunnsnivå bør håndteres gjennom offentlige beredskapsmyndigheter, ikke gjennom et garasjesameie.

- Garasjen vår er alt for stor og at et styret skal sitte med en slik ansvar for flere sameier er ikke å anbefale. Det er alt for mange risikoer slik vi ser det. Eks. bare det å rydde unna biler i garasjen for unødvendig brennbart materiale. Garasjen kan ikke ha nødtoalett-løsning for over 268 boliger/seksjoner fordelt på to boligsameier.
- Styret mener likevel at det er viktig å ivareta grunnleggende sikkerhet og god informasjon til beboerne innenfor sameiets naturlige ansvarsområde. I denne sammenheng vises det til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), som anbefaler at den enkelte husstand selv sørger for nødvendig egenberedskap

På bakgrunn av ovenstående anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Skal det utarbeides beredskapsplan og konsekvensanalyse for for garasjesameiet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **2**
Antall stemmer mot vedtaket: **97**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Homan Randarzan - Kjørbokollen 21 2026-2027

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Jacob Gade - Gulleråsveien 30 A 2026-2027

Wincent Haga Jørgen - Kanitz gate 18 2026-2027

Bjørn Hagen - Kjørbokollen 41 2026-2027

Synnøve Kvernmo - Kjørbokollen 19 2026-2027

Tommy Dino Elisassen - Kjørbokollen 31 2026-2027

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Homan Randarzan (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Homan Randarzan

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Dino Elisassen (96 stemmer)
Jacob Gade (97 stemmer)
Bjørn Hagen (97 stemmer)
Wincent Haga Jørgen (95 stemmer)
Synnøve Kvernmo (97 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Dino Elisassen
Jacob Gade
Bjørn Hagen
Wincent Haga Jørgen
Synnøve Kvernmo

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG

I BÆRUM KOMMUNE

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 352 bnr 1 i Bærum kommune som er en anleggseiendom under bakkenivå innenfor utbyggingsområdet Kjørbokollen i Sandvika.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiegjenstanden, men hvor sameierne eier en ideell del knyttet opp mot seksjoner i Kjørbokollen 31-49 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 144 i Bærum og Kjørbokollen 19-29 Boligsameie med gnr. 52 bnr. 147 i Bærum.

Anlegget er fordelt på tre plan; øvre plan (U1), midtre plan (U2) og nedre plan (U3)). De aktuelle plan, arealer og grenser mot øvrige eiendommer fremgår av vedlagte tegninger.

Sameiegjenstanden består av 381 parkeringsplasser, boder og tekniske rom.
Til hver sameieandel skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet ihht. sameiebrøken.

§ 3
Formål

Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser i drift og administrasjon av sameiegjenstanden til beste for sameierne.

§ 4
BRUKSRETT

En sameieandel med rett til parkeringsplass eller bod gir rett til en bestemt parkeringsplass eller bod i eiendommen i henhold til vedlagte oversikt, jfr. vedlegg x.

Sameieeiendommen kan, uten hensyn til om det er gitt enerett til bruk av arealer eller om det er fellesarealer, bare nyttes til det den er beregnet brukt til og innenfor de rammer og begrensinger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det kan ikke fattes vedtak av sameiermøtet eller styret om å endre parkerings- eller bodfordelingen uten at de berørte sameiere har gitt sitt samtykke.

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av eiendommen.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod tilknyttet seksjon kan bare overdras sammen med den seksjon den er knyttet til eller til andre seksjonseiere i SK 19-29 eller SK 31-49.
Der bod er plassert i bakkant av parkeringsplass, kan parkeringsplassen bare overdras sammen med boden.

Parkeringsplasser kan leies ut til andre sameiere, beboere i SK 19-29, SK 31-49, ansatte i butikkene på Sandvika Storsenter og leietakere hos Andenæs Eiendom på Kjørbokollen.

Salg skal meldes til forretningsfører.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel.

Sameieren kan ikke kreve oppløsing eller bruksdeling av sameiet/sameiegjenstanden i hht. Sameielovens § § 14 og 15.

§ 6
SAMEIERMØTE

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai.

Styret skal senest 1 måned før møtet varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med mint to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.
Bare saker som er nevnt i innkallingen kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskapet
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 7
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10 av stemmene i sameiet skriftlig krever det og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8
SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til avgitte stemmer for parkeringsplasser, slik at hver parkeringsplass gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er av avgitt for.

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiegjenstanden som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 13.
3) endring av § 5 rettslige disposisjoner
4) endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Ingen sameiere kan delta i avstemningen i saker hvor sameieren er inhabil etter reglene i Sameieloven § 7, 2. ledd. Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

§ 9
STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av 4-6 medlemmer. Av medlemmene skal ett oppnevnes av styret i SK 19-29, ett av styret i SK 31-49, ett oppnevnes av Olav Thon Eiendom og ett av Andenæs Eiendom. Eventuelle øvrige medlemmer velges av sameiermøtet.
Styret velger selv sin leder.

Styrets oppgaver er å sørge for forsvarlig vedlikehold og drift av sameiegjenstanden og ellers sørge for forvaltning av sameiernes anliggender i samsvar med sameieloven, disse vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder.
Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styre å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret har fullmakt til å representere sameierne i de forhold som ligger innenfor styrets oppgaver å utføre. Sameierne forpliktes av et flertall av styrets medlemmer i fellesskap.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes av sameiermøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmene kan gis en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Denne fastsettes av sameiermøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

§ 10
INNKALLING TIL STYREMØTER

Styrets leder har ansvar for at det innkalles til styremøter så ofte som det trengs, eller når ett styremedlem forlanger det.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede, og styremøtet er lovlig innkalt. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjøres avstemmingen ved loddtrekning, såfremt ikke samtlige tilstedeværende er enig om å avgjøre stemmelikheten på annen måte.

Styremedlem og eventuelt forretningsfører må ikke delta i behandling av eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11
REGNSKAP OG REVISJON

Styret har ansvar for at det føres regnskap og at årsberetning utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

§ 12

Sameieeiendommen skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdstiltak med tilhørende budsjett som skal fremlegges for det ordinære sameiermøte til godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegge gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 13
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter relatert til sameieforholdet og sameiegjenstanden skal fordeles på eierne av parkeringsandeler med lik fordeling på hver parkeringsplass.
Til dekning av fellesutgiftene innbetaler parkeringsplasseierne et à kontobeløp, månedlig eller kvartalsvis, fastsatt av sameiermøtet eller av styret.

Tekniske anlegg som er plassert i eiendommen, men som helt eller i det vesentlige betjener andre eiendommer eies av de de betjener. Eierne av disse anleggene har selv ansvar for drift og vedlikehold av anleggene og arealene som er avsatt til anleggene.
Eieren har rett til nødvendig adkomst for ettersyn og vedlikehold.

Som følge av at deler av sameiegjenstanden eies og disponeres av næringsseksjoner, skal merverdiavgift spesifiseres på fakturaene som underlag for fradrag på inngående merverdiavgift.

§ 14
ANSVAR

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameierbrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett til å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere, jfr. Sameieloven § 8.

§ 15
Sameieloven

Sameielovens regler gelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

- - -

Vedlegg 1: P-plassoversikt (foreløpig, under arbeid)

P-plass nr	SNR	Boligselskap/firma
1	66	Sameiet 19-29
2	51	Sameiet 31-49
3	52	Sameiet 31-49
4	53	Sameiet 31-49
5	50	Sameiet 31-49
8	56	Sameiet 31-49
9	66	Sameiet 31-49
10	58	Sameiet 31-49
11	59	Sameiet 31-49
12	60	Sameiet 31-49
13	61	Sameiet 31-49
14	62	Sameiet 31-49
15	63	Sameiet 31-49
16	49	Sameiet 19-29
17	65	Sameiet 31-49
18	57	Sameiet 31-49
19	33	Sameiet 31-49
20	87	Sameiet 31-49
21	84	Sameiet 31-49
22	85	Sameiet 31-49
23	86	Sameiet 31-49
24	51	Sameiet 19-29
25	29	Sameiet 31-49
26	30	Sameiet 31-49
27	31	Sameiet 31-49
28	32	Sameiet 31-49
29	68	Sameiet 31-49
30	64	Sameiet 31-49
31	35	Sameiet 31-49
32	36	Sameiet 31-49
33	37	Sameiet 31-49
34	46	Sameiet 31-49
35	39	Sameiet 31-49
36	40	Sameiet 31-49
37	41	Sameiet 31-49
38	42	Sameiet 31-49
39	108	Sameiet 19-29
41	67	Sameiet 31-49
42	44	Sameiet 31-49
43	45	Sameiet 31-49
44	46	Sameiet 31-49

45	47	Sameiet 31-49
46	48	Sameiet 31-49
47	38	Sameiet 31-49
49	70	Sameiet 31-49
50	71	Sameiet 31-49
51	92	Sameiet 31-49
52	91	Sameiet 31-49
53	90	Sameiet 31-49
54	89	Sameiet 31-49
55	76	Sameiet 31-49
57	114	Sameiet 19-29
58	111	Sameiet 31-49
59	34	Sameiet 31-49
60	7	Sameiet 31-49
61	98	Sameiet 31-49
62	82	Sameiet 31-49
64	105	Sameiet 31-49
65	176	Sameiet 31-49
66	177	Sameiet 31-49
67	95	Sameiet 31-49
69	69	Sameiet 31-49
70	80	Sameiet 31-49
71	99	Sameiet 31-49
72	112	Sameiet 31-49
73	120	Sameiet 31-49
74	99	Sameiet 19-29
76	100	Sameiet 19-29
77	94	Sameiet 31-49
78	93	Sameiet 31-49
79	72	Sameiet 31-49
80	73	Sameiet 31-49
81	74	Sameiet 31-49
82	75	Sameiet 31-49
83	103	Sameiet 19-29
84	77	Sameiet 31-49
85	78	Sameiet 31-49
86	79	Sameiet 31-49
87	109	Sameiet 31-49
89	103	Sameiet 31-49
90	102	Sameiet 31-49
91	108	Sameiet 31-49
92	123	Sameiet 31-49
94	101	Sameiet 31-49

95	64	Sameiet 19-29
96	152	Sameiet 31-49
97	63	Sameiet 19-29
98	29	Sameiet 19-29
99	35	Sameiet 19-29
100	23	Sameiet 19-29
101	25	Sameiet 19-29
103	21	Sameiet 19-29
104	26	Sameiet 19-29
106	24	Sameiet 19-29
107	22	Sameiet 19-29
108	57	Sameiet 19-29
109	56	Sameiet 19-29
110	55	Sameiet 19-29
111	58	Sameiet 19-29
114	104	Sameiet 19-29
115	86	Sameiet 19-29
116	110	Sameiet 19-29
117	113	Sameiet 19-29
118	112	Sameiet 19-29
119	83	Sameiet 19-29
120	84	Sameiet 19-29
121	81	Sameiet 19-29
122	85	Sameiet 19-29
123	77	Sameiet 19-29
125	74	Sameiet 19-29
126	73	Sameiet 19-29
127	68	Sameiet 19-29
128	69	Sameiet 19-29
129	106	Sameiet 19-29
137	76	Sameiet 19-29
140	18	Sameiet 19-29
141	19	Sameiet 19-29
142	37	Sameiet 19-29
143	30	Sameiet 19-29
144	65	Sameiet 19-29
145	17	Sameiet 19-29
146	36	Sameiet 19-29
147	43	Sameiet 19-29
148	44	Sameiet 19-29
149	144	Sameiet 31-49
150	154	Sameiet 31-49
151	151	Sameiet 31-49
152	173	Sameiet 31-49

153	153	Sameiet 31-49
154	147	Sameiet 31-49
155	146	Sameiet 31-49
156		Sameiet 19-29
158	107	Sameiet 31-49
159	106	Sameiet 31-49
160	122	Sameiet 31-49
161	104	Sameiet 31-49
162	116	Sameiet 31-49
163	113	Sameiet 31-49
166	121	Sameiet 31-49
167	82	Sameiet 19-29
168	115	Sameiet 31-49
169	114	Sameiet 31-49
171	110	Sameiet 31-49
173	148	Sameiet 31-49
174	149	Sameiet 31-49
175	158	Sameiet 31-49
176	157	Sameiet 31-49
177	142	Sameiet 31-49
178	144	Sameiet 31-49
179	150	Sameiet 31-49
180	75	Sameiet 19-29
181	42	Sameiet 19-29
182	41	Sameiet 19-29
183	40	Sameiet 19-29
184	67	Sameiet 19-29
185	20	Sameiet 19-29
186	39	Sameiet 19-29
187	38	Sameiet 19-29
188	45	Sameiet 19-29
189	46	Sameiet 19-29
190	47	Sameiet 19-29
191	72	Sameiet 19-29
192	93	Sameiet 31-49
193	70	Sameiet 19-29
194	131	Sameiet 31-49
195	159	Sameiet 31-49
196	141	Sameiet 31-49
197	161	Sameiet 31-49
198	143	Sameiet 31-49
199	160	Sameiet 31-49
200	156	Sameiet 31-49
202	124	Sameiet 31-49

204	126	Sameiet 31-49
206	125	Sameiet 31-49
207	119	Sameiet 31-49
208	118	Sameiet 31-49
209	117	Sameiet 31-49
210	81	Sameiet 31-49
211	97	Sameiet 31-49
212	96	Sameiet 31-49
215	2	Sameiet 31-49
216	3	Sameiet 31-49
217	5	Sameiet 31-49
218	6	Sameiet 31-49
219	7	Sameiet 31-49
220	8	Sameiet 31-49
221	9	Sameiet 31-49
222	26	Sameiet 31-49
223	22	Sameiet 31-49
225	54	Sameiet 19-29
224	8	Sameiet 19-29
226	17	Sameiet 31-49
227	16	Sameiet 31-49
228	95	Sameiet 19-29
229	14	Sameiet 31-49
230	13	Sameiet 31-49
231	12	Sameiet 31-49
232	11	Sameiet 31-49
233	10	Sameiet 31-49
235	107	Olav Thon Eiendom Sør AS Prosjekt: Kjørbokollen Garasjesameie
236	20	Sameiet 31-49
237	21	Sameiet 31-49
238	73	Andenæs Eiendom
239	23	Sameiet 31-49
240	24	Sameiet 31-49
241	25	Sameiet 31-49
245	49	Sameiet 31-49
247	130	Sameiet 31-49
248	129	Sameiet 31-49
249	134	Sameiet 31-49
250	27	Sameiet 31-49
253	133	Sameiet 31-49
254	132	Sameiet 31-49
255	93	Sameiet 19-29
256	96	Sameiet 19-29

257	137	Sameiet 31-49
258	79	Sameiet 19-29
289	59	Sameiet 19-29
290	62	Sameiet 19-29
291	5	Sameiet 19-29
292	4	Sameiet 19-29
293	60	Sameiet 19-29
294	61	Sameiet 19-29
295	171	Sameiet 31-49
296	12	Sameiet 19-29
297	140	Sameiet 31-49
298	145	Sameiet 31-49
299	135	Sameiet 31-49
300	139	Sameiet 31-49
301	138	Sameiet 31-49
302	52	Sameiet 19-29
308	136	Sameiet 31-49
309	1	Sameiet 31-49
311	18	Sameiet 31-49
312	18	Sameiet 31-49
313	75	Sameiet 19-29
316	101	Sameiet 19-29
317	19	Sameiet 31-49
318	78	Sameiet 19-29
319	98	Sameiet 19-29
320	43	Sameiet 31-49
321	111	Sameiet 19-29
327	94	Sameiet 19-29
328	50	Sameiet 19-29
329	102	Sameiet 19-29
330	170	Sameiet 31-49
331	13	Sameiet 19-29
332	14	Sameiet 19-29
333	15	Sameiet 19-29
334	16	Sameiet 19-29
335	10	Sameiet 19-29
336	9	Sameiet 19-29
337	80	Sameiet 19-29
341	15	Sameiet 31-49
347	106	Sameiet 19-29
349	109	Sameiet 19-29
351	83	Sameiet 31-49
381	97	Sameiet 19-29
-	7	Sameiet 19-29
-	8	Sameiet 19-29

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG (SKG)

ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

Vedtatt i styremøte 25.05.2016, endret på ordinært årsmøte 29.06.2020

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen. Brukere av garasjeanlegget skal påse at garasjeport holdes lukket, at dører er låst og at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjen. Alle dører med montert lås, skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot adgang for uvedkommende.

2. Inn og ut kjøringsportene **skal ikke** brukes til gangtrafikk. Derved reduseres muligheten for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, og det blir mindre slitasje på portene.

3. Oppdages alvorlige feil og mangler i garasjeanlegget skal et av styremedlemmene varsles snarest mulig. Det er **ikke tillatt** for brukere av anlegget til å skru/reparere på felles installasjoner.

4. Ved tap av garasjeportåpner/nøkler kan ny kun bestilles gjennom styret. Garasjeportåpner må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjene eller på sameiets parkeringsplasser.

5. Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.

6. Det skal tas hensyn og holdes lav fart i garasjeanlegget.

7. Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakkering inne i garasjen og bod anlegget. Det er ikke tillatt med puss/vask av kjøretøy. Vanlig polering og dekkskift er tillatt. Den enkelte plikter å fjerne evt. oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen og bod anlegget, samt forebygge dette. Styret kan pålegge garasjeplasseier/bileier å fjerne oljesøl o.a. fra garasjeplassen innen 1-en måned. Dersom oljesøl o.a. ikke er fjernet etter pålegg innen fristen, kan oljesøl o.a fjernes for garasjeplasseiers/bileiers regning.

8. Ved felles rengjøring av garasjeanlegget, og der dette er varslet, plikter den enkelte å rydde/fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

9. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til lagring av forskjellige ting. Dekk, bilutstyr ol. skal evt. lagres i privat bod. Unntak fra denne regelen gjelder for de som har mulighet til å henge opp dekk på veggen i fronten eller side av parkeringsplassen. Ved slik lagring av dekkene, må dekkene ha en klaring fra gulvet på 30 cm, eieren lagrer dekkene på egen risiko. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel. Gjenstander vil bli fjernet 1. gangs varsel.

10. Ladepunkt/oppkobling av el/hybrid- biler er tillatt i Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg.
    For oppsett av nye ladepunkter på p-plass og oppkobling til infrastruktur kan seksjonseier kun benytte leverandøren som har levert infrastrukturen i garasjeanlegget

    Eksklusivitet
    Ladeklar («Leverandøren») er den eneste le leverandøren som kan sette opp nye ladepunkter.
    Det er ikke tillatt med oppkobling til eget elektrisk anlegg.

11. Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger. Unntatt her er godkjent oppheng av bildekk på vegg. Opphengene må ikke komme i konflikt med kanaler/kabelbroer/kabler og sprinklerdyser. Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander i og på tekniske installasjoner i bod arealene. Det er heller ikke tillatt å dekke til sprinklerdyser i boder. Det skal være god avstand fra gjenstand til sprinklerdyser i boder.

12. Det er montert en del strømuttak i garasjen, disse skal kun benyttes kortvarig diverse vedlikeholdsarbeid eller lignende.

SAMEIET KJØRBOKOLLEN GARASJEANLEGG (SKG)

ORDENSREGLER FOR GARASJE- OG BODANLEGG

Vedtatt i styremøte 25.05.2016, endret på ordinært årsmøte 29.06.2020

13. Det er de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen (ref SKG vedtekter). Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Kjøretøy kan ikke parkere på ubenyttede plasser, eller langs veggene i garasjen. Se også skilting fra Europark ved innkjøring.
    Kjøretøy fra renholds firmaer, vaktmesterfirma og vedlikeholds firmaer må ha tillatelse fra styret for å kunne parkere i garasjen.

14. Boder: Følgende regler må følges for bruk av garasjebodene:

- Matvarer, eller produkter som kan forårsake utvikling av sopp eller råte, skal ikke oppbevares i bodene.
- Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i gangen utenfor bodene, da dette kan utløse brannalarmen/sprinkleranlegg.
- Det er forøvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene. Det er ikke tillatt å lagre gassflasker. EL-utstyr må ikke koples opp i bod arealer.
- Når boder forlates skal det kontrolleres at lys er slukket

15. Sykler skal hensettes i oppsatte sykkelstativ eller i sykkelbod. Styret vil utføre kontroll i sykkelparkeringen for å unngå opphopning av sykler som ikke er i bruk - for dermed å frigjøre plass til de som aktivt benytter sykkel. Kontrollen vil bli varslet og ved oppslag på infotavler i blokkene. Etterlatte sykler - og sykler hvor eier ikke melder seg - vil bli kastet eller gitt bort.

16. Det er ikke tillatt med båtopplag i SKG

17. Det vises for øvrig til vedtektene for Sameiet Kjørbokollen Garasjeanlegg

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



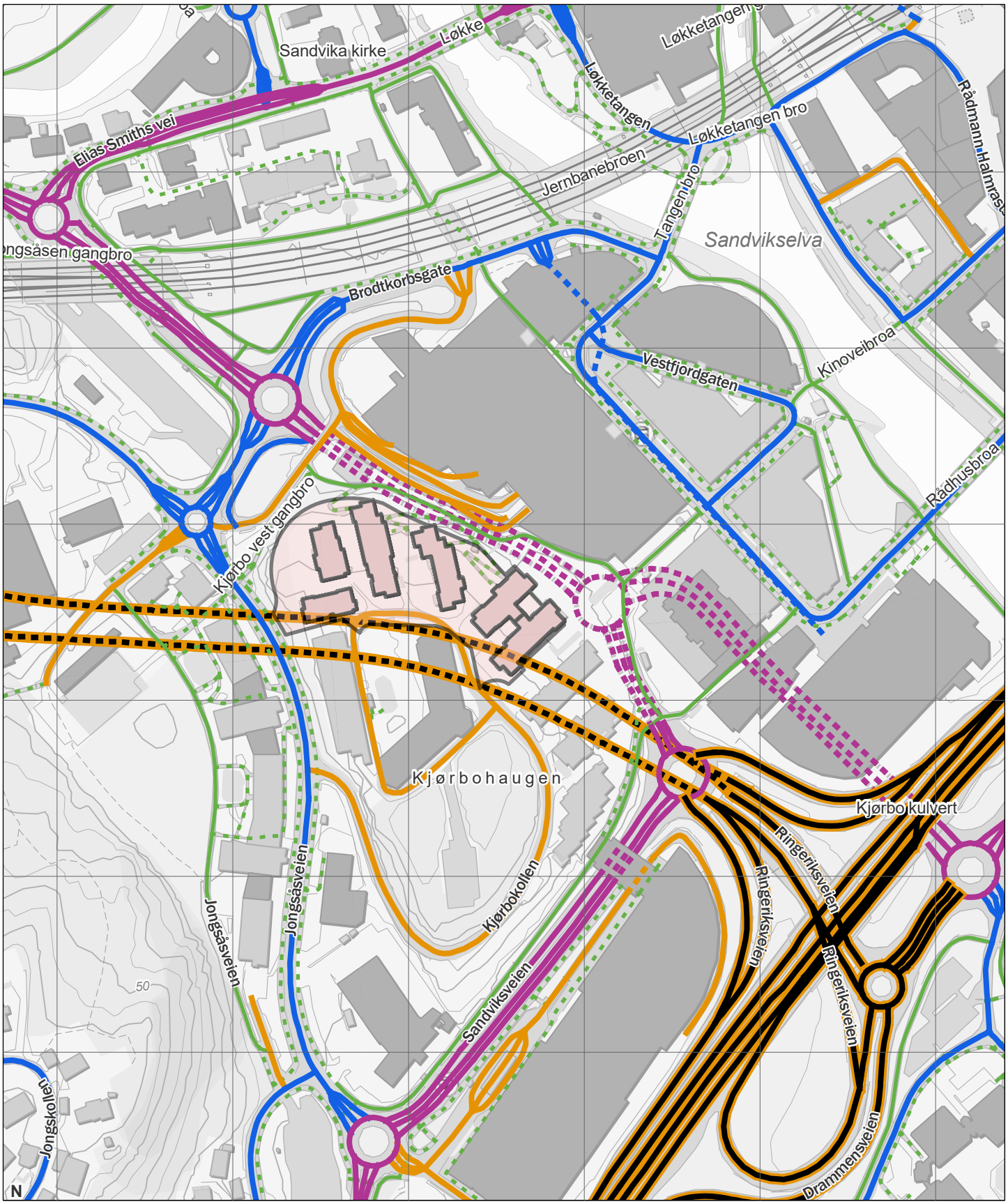
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/08/2026



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 52, Bruksnr 144, Seksjonsnr 104	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kjørbokollen 37, gatenr 2099	**Grunnkrets:**	1515	Jong 15
(fra bruksenhet)	1337 Sandvika	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	31.07.2002	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	74/13 661
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	9 732,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/52/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/52/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/25	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/26	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/27	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/28	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/29	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/30	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/31	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/32	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/33	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/34	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/35	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/36	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/37	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/38	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/39	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/40	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/41	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/42	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/43	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/44	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/45	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/46	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/47	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/48	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/49	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/50	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/51	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/52	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/53	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/54	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/55	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/56	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/57	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/58	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/59	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/60	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/61	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/62	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/63	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/64	0,0

Mottaker	3201/52/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/93	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/128	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/132	0,0

			Mottaker	3201/52/144/0/133	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/134	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/135	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/136	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/137	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/138	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/139	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/140	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/141	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/142	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/143	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/144	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/145	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/146	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/147	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/148	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/149	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/150	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/151	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/152	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/153	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/154	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/155	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/156	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/157	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/158	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/159	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/160	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/161	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/162	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/163	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/164	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/170	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/171	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/172	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/173	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/174	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/175	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/176	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/177	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/178	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/52/144	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/52/144/0/1	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/2	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/3	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/4	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/5	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/6	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/7	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/8	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/9	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/10	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/11	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/12	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/13	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/14	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/15	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/16	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/17	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/18	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/19	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/20	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/21	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/22	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/23	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/24	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/25	0,0

Mottaker	3201/52/144/0/26	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/27	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/28	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/29	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/30	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/31	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/32	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/33	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/34	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/35	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/36	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/37	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/38	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/39	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/40	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/41	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/42	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/43	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/44	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/45	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/46	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/47	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/48	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/49	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/50	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/51	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/52	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/53	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/54	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/55	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/56	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/57	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/58	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/59	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/60	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/61	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/62	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/63	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/64	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/65	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/66	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/67	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/68	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/69	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/70	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/71	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/72	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/73	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/74	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/75	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/76	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/77	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/78	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/79	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/80	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/81	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/82	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/83	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/84	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/85	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/86	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/87	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/88	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/89	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/90	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/91	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/92	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/93	0,0

Mottaker	3201/52/144/0/94	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/95	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/96	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/97	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/98	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/99	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/100	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/101	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/102	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/103	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/104	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/105	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/106	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/107	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/108	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/109	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/110	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/111	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/112	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/113	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/114	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/115	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/116	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/117	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/118	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/119	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/120	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/121	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/122	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/123	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/124	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/125	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/126	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/127	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/128	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/129	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/130	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/131	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/132	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/133	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/134	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/135	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/136	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/137	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/138	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/139	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/140	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/141	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/142	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/143	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/144	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/145	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/146	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/147	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/148	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/149	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/150	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/151	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/152	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/153	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/154	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/155	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/156	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/157	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/158	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/159	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/160	0,0
Mottaker	3201/52/144/0/161	0,0

			Mottaker	3201/52/144/0/162	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/163	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/164	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/170	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/171	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/172	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/173	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/174	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/175	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/176	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/177	0,0
			Mottaker	3201/52/144/0/178	0,0
Seksjonering	Forretning:	31.07.2002	Avgiver	3201/52/144	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/52/144/0/104	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjørbokollen 37	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.02.2002
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 469,0	Igangset.till.:	22.11.2002
Energikilde:		BRA annet:	584,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 053,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	22.10.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	26
Bygningsnr:	18614057			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	3		363,0		363,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



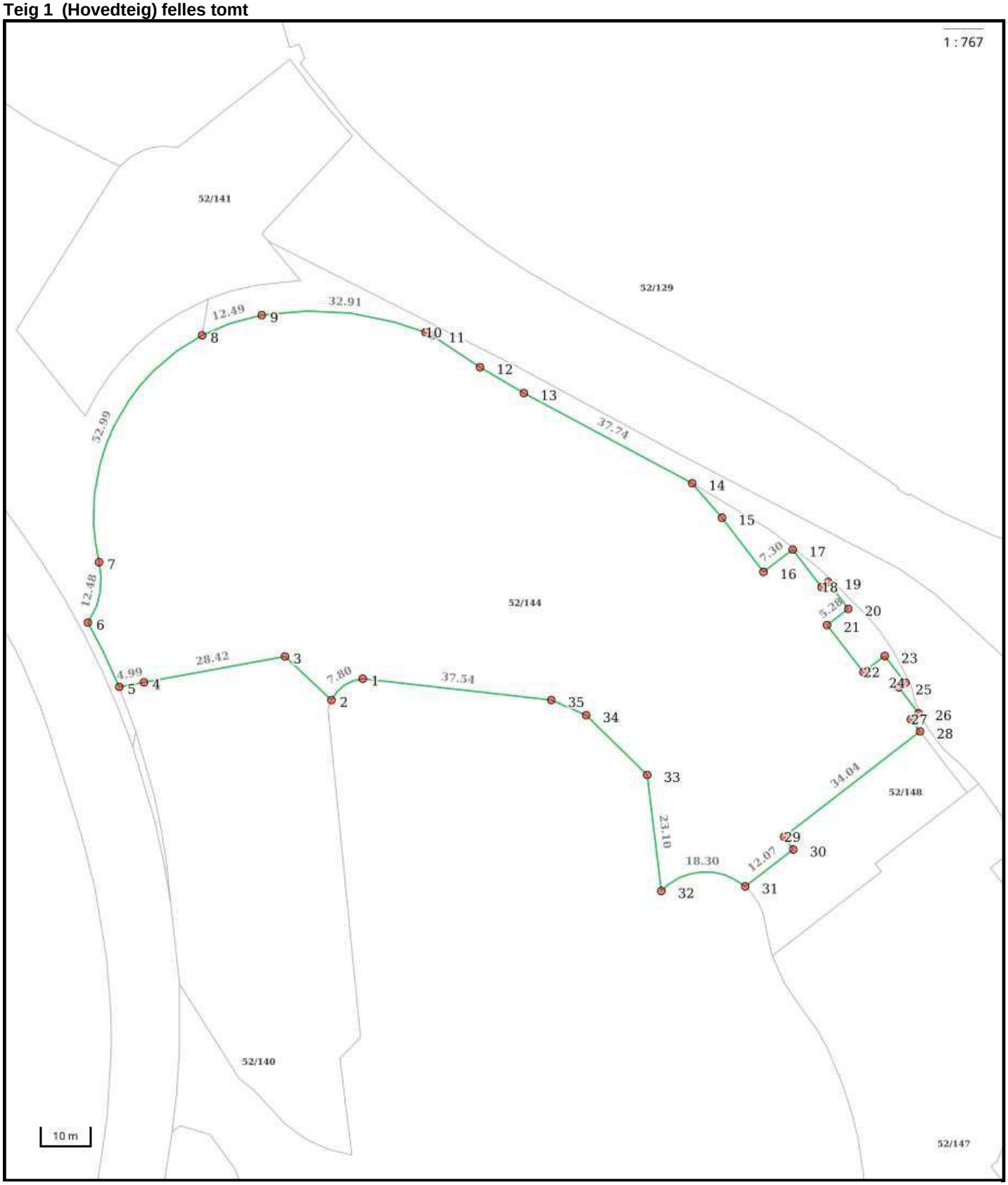
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 732,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 043,06	584 977,95	7,80m	Terrengmålt	13	-8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 038,30	584 972,16	12,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 046,01	584 962,28	28,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 038,41	584 934,90	4,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 037,07	584 930,09	14,11m	Terrengmålt	13	-136,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 049,17	584 922,85	12,48m	Terrengmålt	13	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 061,24	584 923,95	52,99m	Terrengmålt	13	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 107,69	584 940,19	12,49m	Terrengmålt	13	40,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 112,71	584 951,57	32,91m	Terrengmålt	13	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 112,23	584 984,07	1,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 111,81	584 985,46	11,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 106,38	584 995,45	10,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 640 102,09	585 004,57	37,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 640 087,38	585 039,33	9,03m	Terrengmålt	13	90,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 640 081,12	585 045,83	13,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 640 071,22	585 054,97	7,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 640 076,18	585 060,33	9,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 640 069,28	585 066,71	1,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 640 070,37	585 067,89	6,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 640 065,52	585 072,37	5,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 640 061,94	585 068,49	11,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 640 053,27	585 076,50	5,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 640 056,87	585 080,39	6,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 640 052,02	585 084,86	1,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 640 050,94	585 083,69	6,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 640 046,24	585 088,03	1,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 640 044,92	585 086,61	2,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 640 042,72	585 088,64	34,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 640 019,52	585 063,73	3,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 640 017,27	585 065,82	12,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 640 009,06	585 056,97	18,30m	Terrengmålt	13	-12,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 640 006,70	585 040,56	23,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 640 029,28	585 035,67	16,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 640 039,91	585 022,62	7,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 640 042,23	585 015,48	37,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	104
Adresse	Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner over bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 175 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 997 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Park,Framtidig
	Delareal 9 552 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	9 733 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#6
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200401 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=200401)
Navn	KOMMUNEDELPLAN SANDVIKA
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.10.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9261/200401.pdf
Delarealer	**Delareal** 175 m^2 **Arealbruk** Forretning,Nåværende
	Delareal 9 552 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Park/turvei,Framtidig **Områdenavn** F24

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 713 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 4
	Delareal 412 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 5
	Delareal 866 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 3
	Delareal 556 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 2
	Delareal 15 m^2 **Formål** Forretning/Kontor

	Delareal 396 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 6
	Delareal 560 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** 1
	Delareal 5 640 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** FELT A **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 4 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** T2
	Delareal 566 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** 05-06

Reguleringsplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** T2

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979050 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1979050)
Navn	SANDVIKA VEST
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22130/4852007.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **Formål** Garasjeanlegg
	Delareal 6 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 581 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** oVT1
	Delareal 2 363 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR6
	Delareal 242 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR3
	Delareal 5 081 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR7

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf

Bebyggelsesplaner over bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2004018)
Navn	KJØRBOKOLLEN
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9268/2004018.pdf

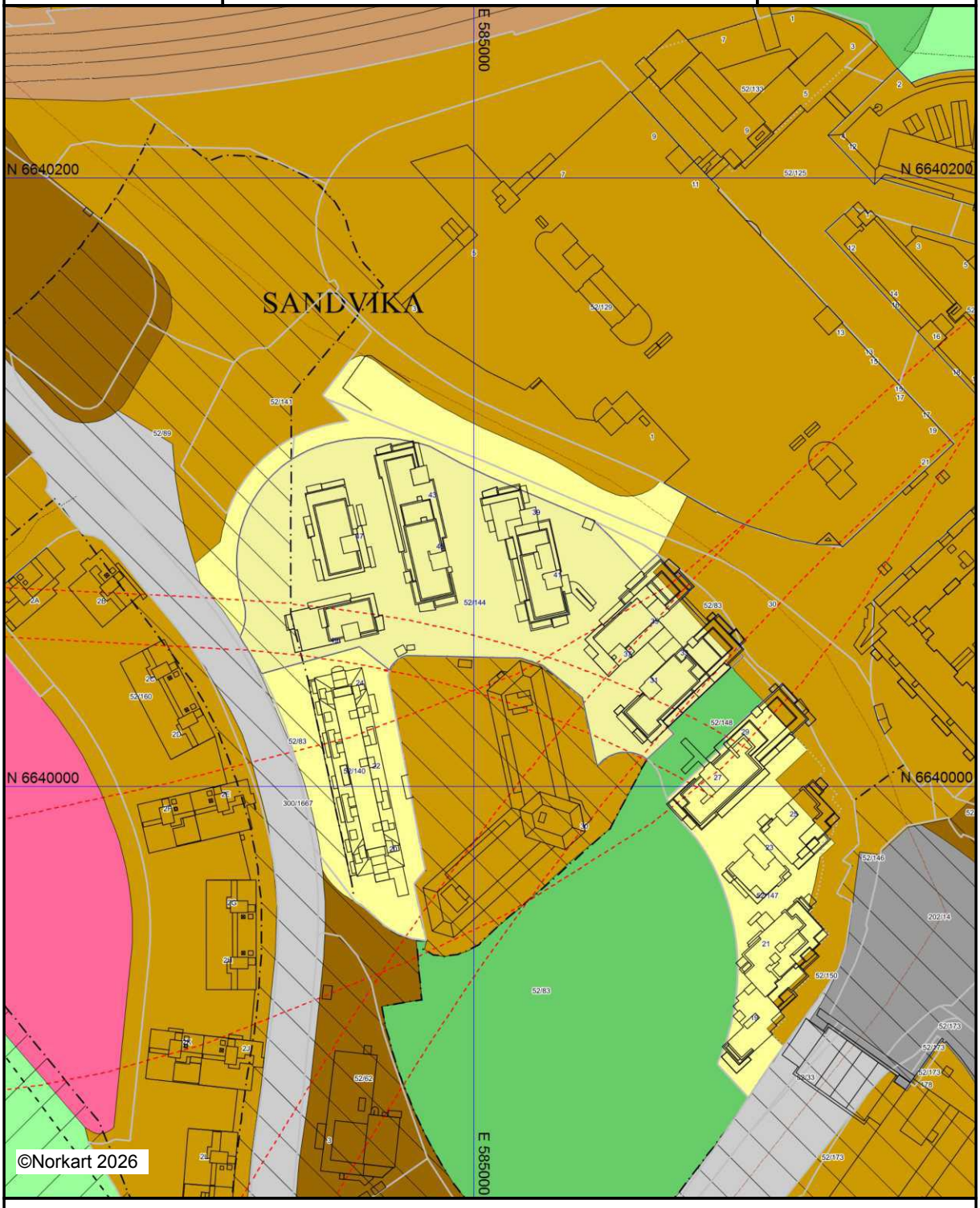
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

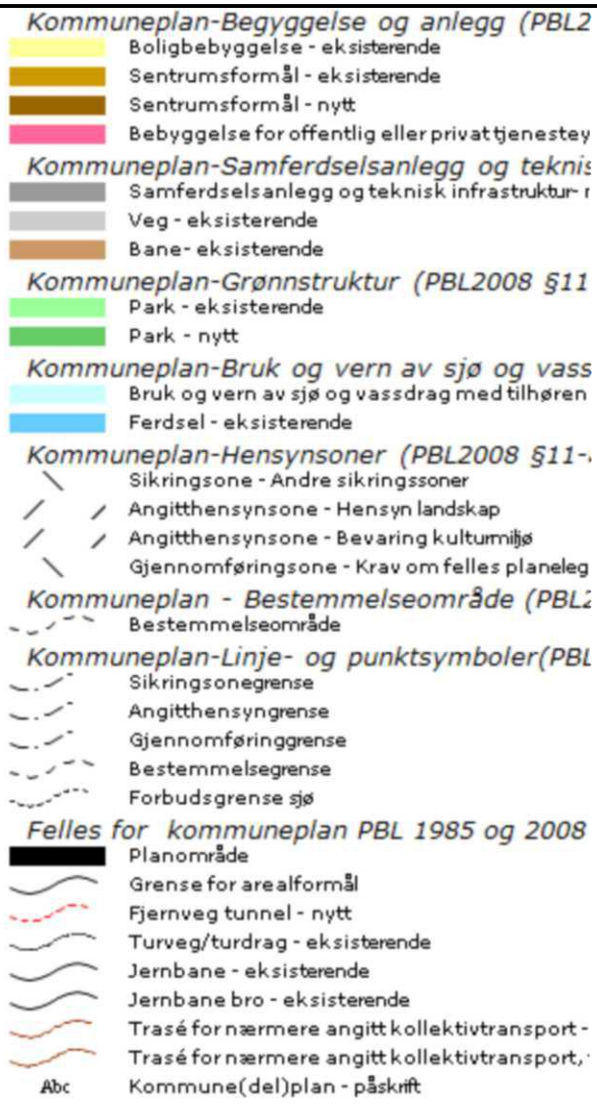
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



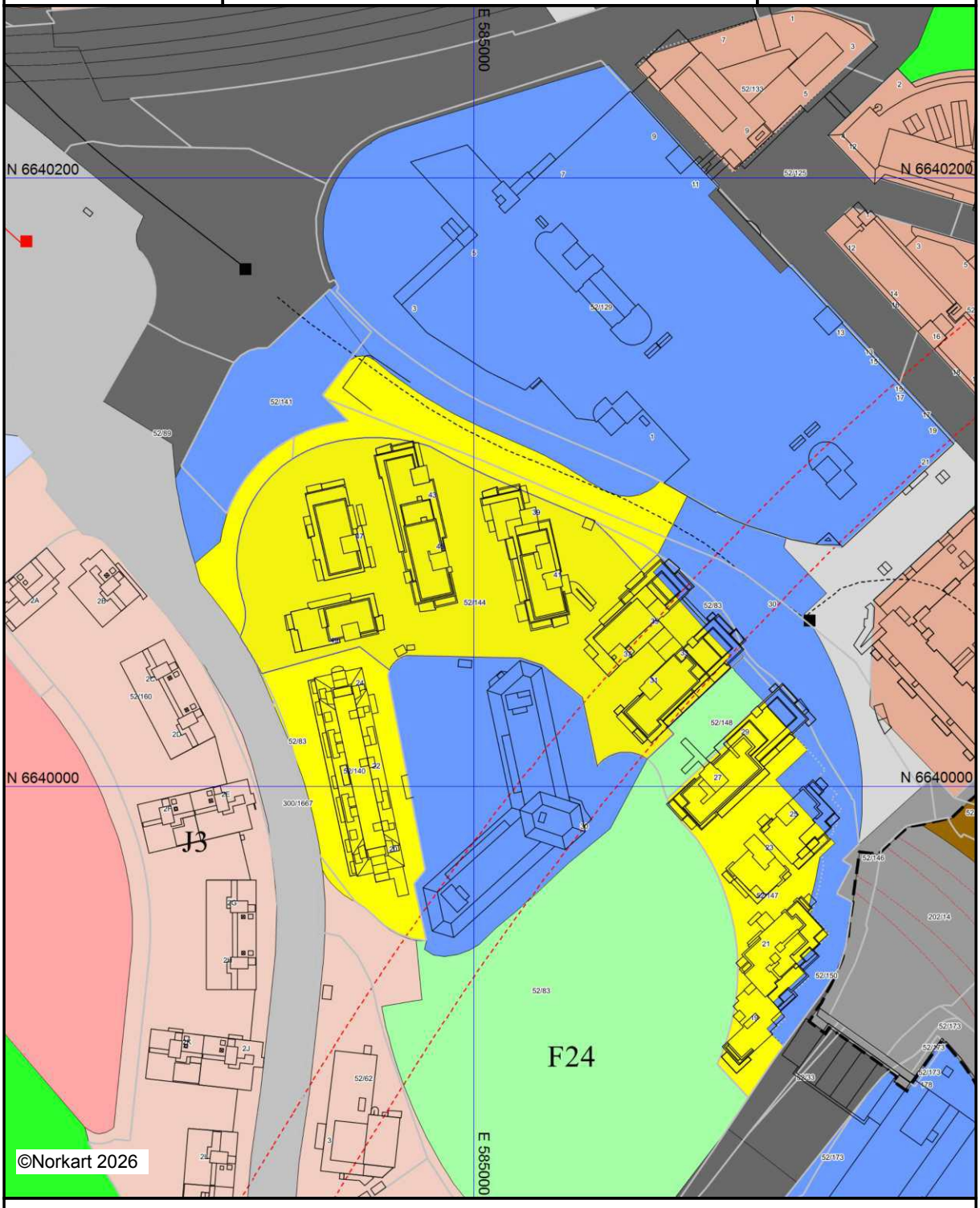
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



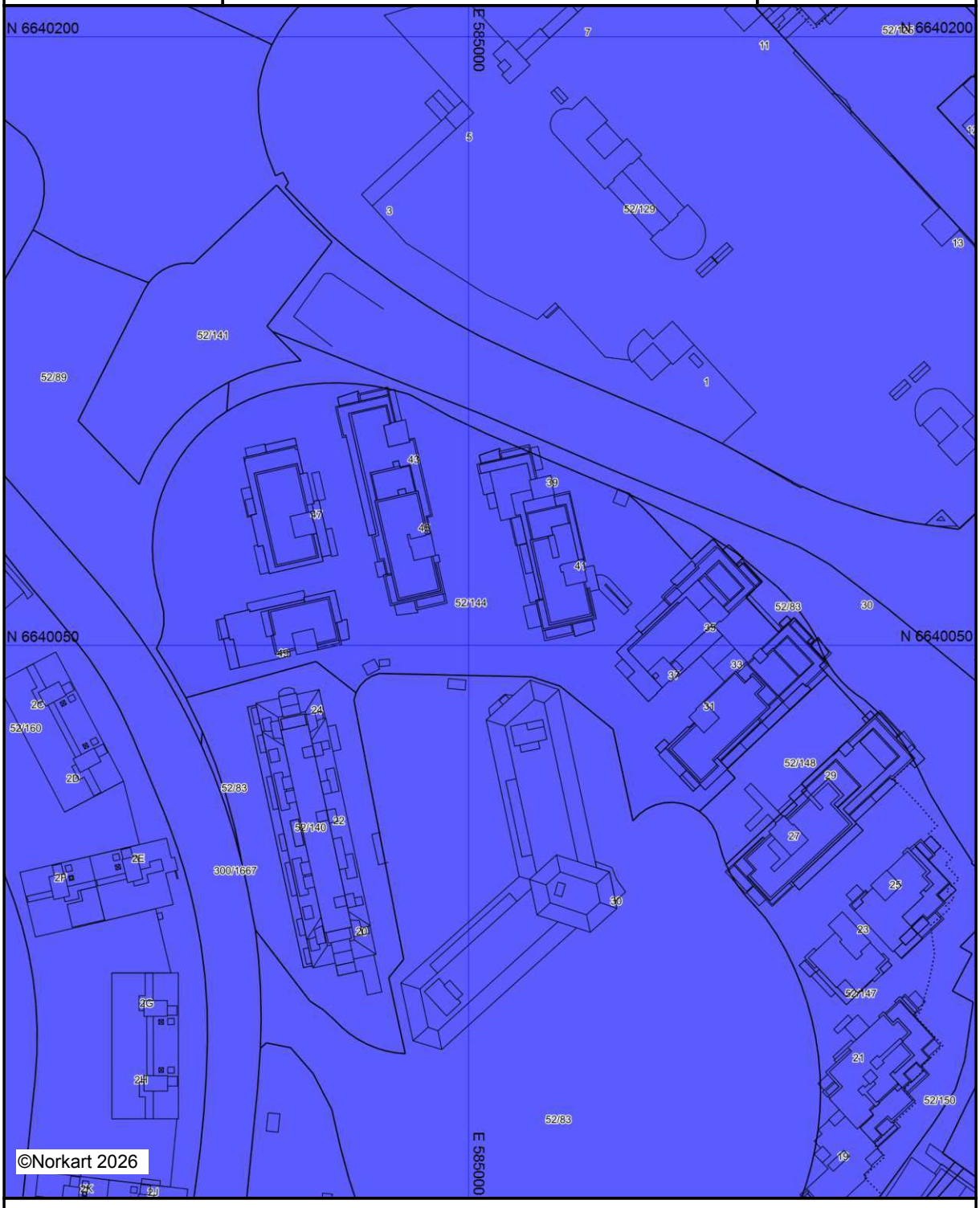
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

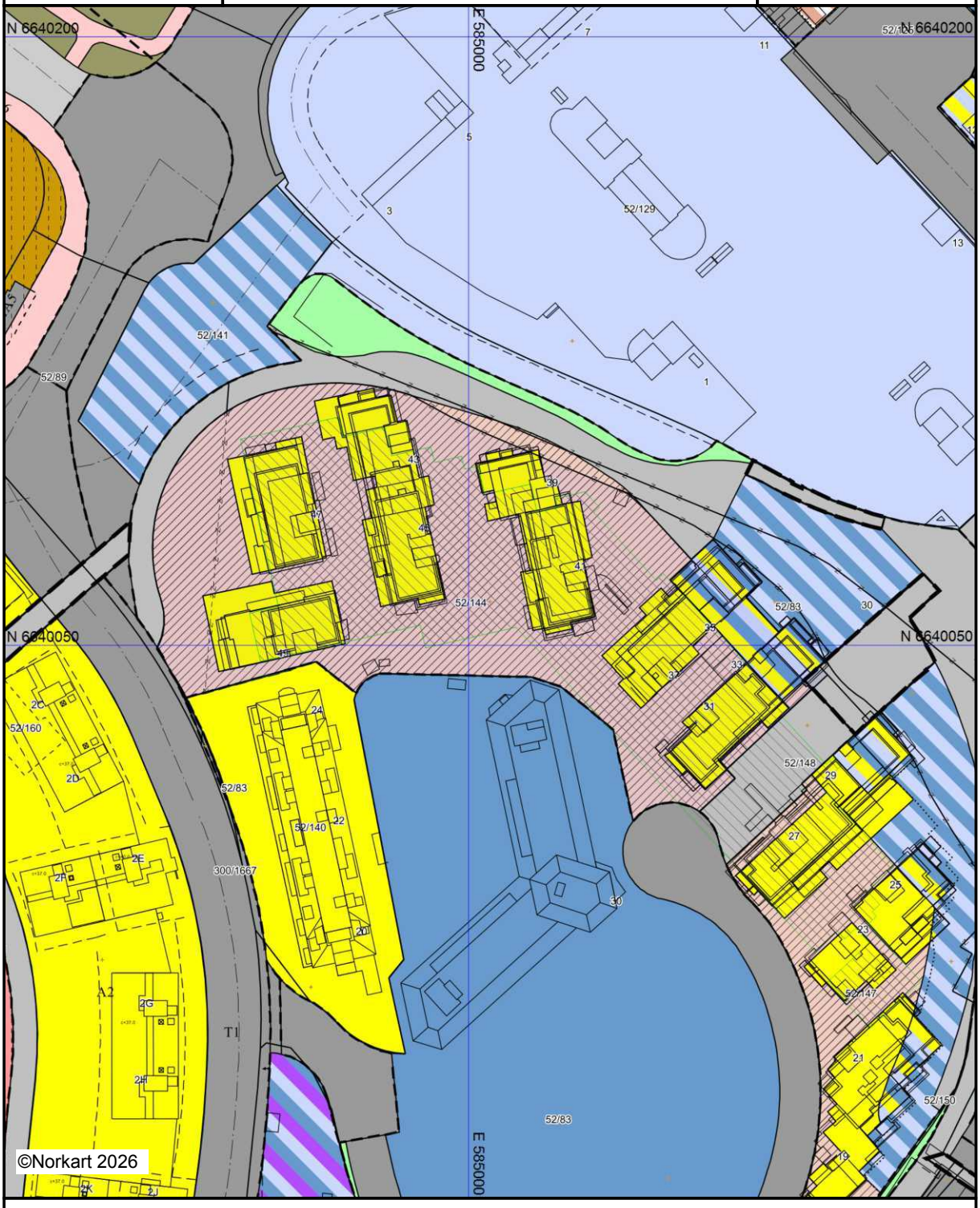
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 52/144/0/104
Adresse: Kjørbokollen 37
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

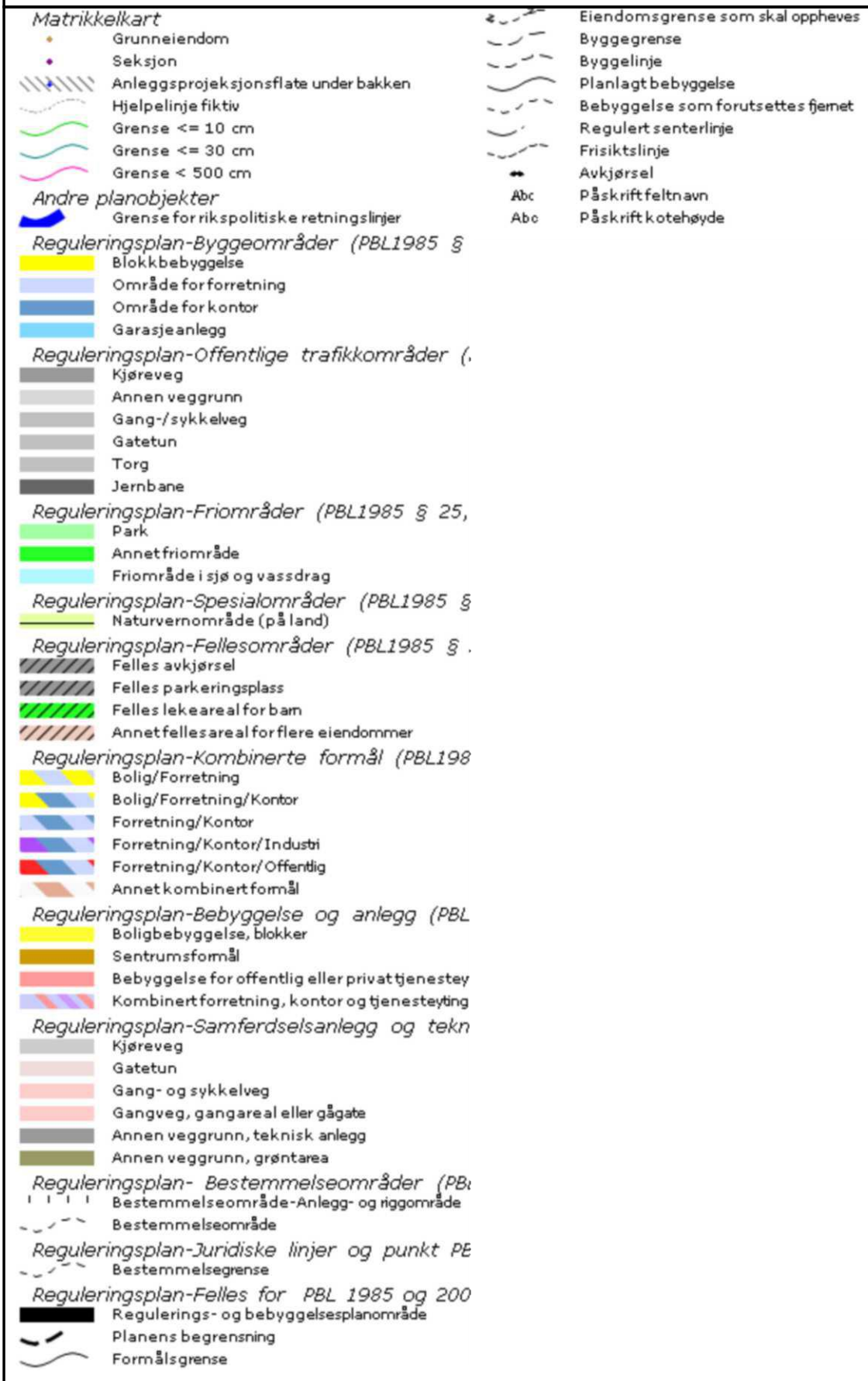
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2004018

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 30.06.2005 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KJØRBOKOLLEN

§ 1 GENERELT
Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankart med plangrense, journal nr. R 04-18 dok 92552

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:
Bebyggelsen tillates oppført med maksimale gesimshøgder som vist på plankartet. Samlet grad av utnytting innen planområdet skal ikke overstige 27 640 kvm T-BRA.
Boder og parkeringsarealer under planert terreng regnes ikke med i grad av utnytting.
Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset kollens vegetasjon, og som markerer et skille mot den i hovedsak hvite bebyggelsen i Sandvika Vest. Forretningsarealer i sokkel-etasjen skal tilpasses tilliggende bebyggelse men ha en transparent karakter. Forretningsvinduer tillates ikke tildekket.

§ 3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG, BYGG 01- 10, felt A og B
På cote +25,9 tillates etablert en tverrforbindelse på tvers av boliglamellene som vist på utomhusplanen vedlagt bebyggelsesplanen – gjennom bygg 03 til og med bygg 07.

§ 4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG / FORRETNING / KONTOR, BYGG 05-10
Av det totale bruksareal tillates inntil 1100 kvm T-BRA benyttet til forretninger / kontor. Forretnings- / kontorarealer skal ha direkte adkomst fra forretningsarealene i tilstøtende næringsbygg og fra torg T3. Inngangen til forretningen skal ikke ligge i hovedaksen Kinoveien /Kjørbokollen. Arealer eksponert mot det offentlige rom skal ikke tillates til brukt kontorer. Arealer i etasjene over skal benyttes til bolig. Ventilasjonsanlegg fra evt serveringsarealer må være godkjent av Bærum kommune.

§ 5 KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / KONTOR, BYGG 05-10
Av det totale bruksareal tillates inntil 3400 kvm T-BRA benyttet til forretninger / kontor. Arealene skal ha direkte adkomst fra forretningsarealene i tilstøtende næringsbygg og fra torg T3. Arealer eksponert mot det offentlige rom skal ikke tillates til brukt kontorer. Det forutsettes at deler av arealet regulert til forretning/kontor er åpne for allmenhetens bevegelse mellom Sandvika vest og Inforama.

§ 6 PARKERING:
Det skal opparbeides 375 parkeringsplasser i underjordisk parkeringsanlegg. Unntatt er overflateparkering for bevegelseshemmede som vist i endelig godkjent utomhusplan. Parkeringsanlegget er felles for bebyggelsen innen felt A, felt B og forretnings-/kontorarealene, og skal ha innkjøring fra felt B som vist på plankartet. Kundeparkering (85 p-plasser) for næringsarealene dekkes opp av overkapasiteten i Sandvika Storsenter.

§ 7 FRIOMRÅDE P1 – PARK- TURVEI

Friområde P1 skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 8 FELLESOMRÅDER, FELT A OG FELT B – FELLES UTEAREAL

Fellesområdet skal kunne benyttes som felles uteoppholdsarealer for alle boligene innen planområdet. Områdene skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan.

§ 9 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

9.1 Offentlig gangvei T1 og T2

Offentlig gangvei i allmenningen T2, og offentlig gangvei T1 skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Offentlig vei og offentlig gangvei T1 skal opparbeides i h.h.t. Bærum kommunes veinormaler med tilgjengelighet for maskinell brøyting og adkomst for brannbil. Stigningsforhold skal være tilpasset bevegelseshemmede i forhold min 1: 15. Det skal avsettes hvilereposer etter hver meter i vertikal stigning. Det skal ikke tillates kjøring til forretningen fra Kinoveien.
Monumentaltrappen T2 skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, belysning og beplantning og møbleres med benker.

9.2 Offentlig torg T3

Arealet skal opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Det er ikke tillatt med reklame mot torget. Arealene rundt og på torget skal opparbeides med dekke av høy kvalitet, belysning og beplantning og møbleres med benker.
Det forutsettes etablert en fontene i fondveggen.

§10 ANDRE BESTEMMELSER

Krav til dokumentasjon:
Før igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan for hele planområdet. I utomhusplanen skal det legges vekt på god landskapsarkitektur, med særlig vekt på god tilpasning mot tilgrensende områder, samt god fremkommelighet for orienteringshemmede og bevegelseshemmede. Det skal benyttes materialer med god kvalitet. Før igangsettingstillatelse for formål forretning / kontor gis, skal det foreligge godkjent skiltplan for denne del av bebyggelsen.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen planområdet, må tilgrensende utomhusarealer og lekearealer være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for 1. byggetrinn, må minst en gangforbindelse som vist på utomhusplanen fra boligområdet til Sandvika være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen felt A, må offentlig gangforbindelse T1 være opparbeidet.

Offentlig gangforbindelse T2 må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bygg 07, 08, 09, 10.

Krav til teknisk infrastruktur som følge av tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse for forretningsdelen kan gis.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979050

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA VEST

Disse bestemmelsene gjelder innenfor planområdet ved siden av plan-og bygningsloven med tilhørende vedtekter for Bærum kommune.

1. Planområdet er inndelt i soner avmerket med bokstav. For sonene Sl-S3, M, N og Q skal det utarbeides bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanen skal fastlegge:
A. Plassering av indre og ytre fasadeliv i kvartalene, og alle etasjenivåer og gesimshøyder.
B. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse. Der det legges til rette for at bebyggelsen kan endre innhold, skal det i nødvendig utstrekning redegjøres for dette.
C. Alle viktige allment tilgjengelige trafikkarealer og bruk av disse, samt høydeplasseringene med coteangivelser, herunder plassering av trapper og heiser. Det skal også redegjøres for utforming av tilknytningen til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene. Det skal spesielt redegjøres for hvordan økonomitransporten og atkomst for utrykningskjøretøyer søkes løst. Offentlige og fellesarealer for økonomitrafikk skal ha fri høyde på minst 4m.
D. Omfang, plassering og utforming av glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
E. Hovedtrekkene i bruken av utearealene.
F. Inndeling i enheter egnet for uavhengig detaljplanlegging.
G. Eventuell etappevis utvikling av området.
H. Omfang og utforming av parkeringsanlegg samt eventuell dekning av parkeringsbehovet utenfor sonen.
I. Omfang og utforming av ventilasjonsanlegg, og eventuell nødvendig samordning med anlegg i andre soner.
K. Støybegrensningstiltak for boligbebyggelse.
Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan også for de øvrige sonene.

2. Før det gis byggetillatelse for noe enkeltbygg skal det foreligge plan for de ubebygde deler av tomten i målestokk 1:200. (Utomhusplan). Planen skal bl.a. vise eksisterende terreng og vegetasjon som skal bevares.

3. Detaljplaner for veianleggene skal forelegges bygningsrådet og vise terrengbehandling og beplantning.

4. Sentrumsområdet - sonene Sl, S2 og S3
I området tillates oppført variert sentrumsbebyggelse (forretninger, boliger, kontorer m.v.) i 3-5 etasjer. Ved valg av utforming og materialbruk skal det tilstrebes helhet og innbyrdes harmoni.
Bebyggelse i Sl og S2 må utformes slik at Kjørbokollens silhuett bevares.

Parkering skal skje i hovedsak under terreng og i bebyggelse etter normen minimum 1 parkeringsplass pr. 30 m2 forretning, bank, post m.m, 1 plass pr. 40 m2 kontor. Endelig

parkeringskrav fastsettes i bebyggelsesplan. For boliger, hotell, spisesteder, skole, kinoer og annen sentrumsbebyggelse skal bygningsrådets normer være retningsgivende. Bygningsrådet kan kreve avsatt ytterligere plasser for allmenn parkering i området etter samlet vurdering av behov, muligheter, sambruk og veinettets kapasitet. På steder hvor parkeringsanlegget kan ligge til rette for omdisponering til annet formål, skal det gis en takhøyde og utforming forøvrig som muliggjør dette. (Ved søknad om slik omdisponering kan bygningsrådet vurdere en reduksjon i parkeringskravene).
Det redegjøres for bruken av utearealene: park, promenade, brygger, paviljongbebyggelse, møblering og beplantning. Spesielt redegjøres det for beplantning over underjordiske anlegg. For boligområdene skal det i rimelig grad avsettes egne utearealer som adskilles fra offentlige parkarealer.

5. Sone N - Kjørbokollen

I området tillates oppført kontorbygg i inntil 5 etasjer over terreng, og ikke høyere enn hovednivået på tak av eksisterende bygning. Materialbruk og formgivning skal harmonere med eksisterende bebyggelse.
Vegetasjon av betydning for kollens silhuett skal bevares.
Parkering skal skje under terreng og/eller i bebyggelse etter normen minimum 1 parkeringsplass pr. 40 m2 brutto gulvareal. Endelig parkeringskrav fastsettes i bebyggelsesplan.
Parkeringsanlegg også for andre soner tillates utført i området som fjellanlegg. Planer for slikt anlegg skal behandles av bygningsrådet senest samtidig med bebyggelsesplanen, avhengig av anlegget.

6. Sone A - Tomt for offentlig administrasjonsbygg

Utnyttelse og høyder
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=33 500m2. Parkeringsareal under terreng, inntil kote +9,7m skal ikke medregnes i BRA. I rom som strekker seg over flere plan (”glassgård”) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utforming
Ved utforming og materialbruk skal det legges særlig vekt på nærhet til og slektskap med Rådhuset. Bebyggelsens volumoppbygging, fasadeinndeling, materialvalg, og plassering og utforming av tekniske oppbygg skal være i henhold til hovedgrepene i illustrasjoner dokument 4673267 og fasader planforslag dokument 4673259.
Mindre konstruksjoner på tak tillates inntil 1 meter over maks kotehøyde, forutsatt at de trekkes tilbake med minimum 1 meter fra nærmeste gesims.

Forbindelser
Fotgjengerforbindelsen til Rådhuset skal ivaretas best mulig.

Parkering
Parkering tillates ikke på terreng. Det kan etableres maks 0,25 p-plasser for bil pr. 100 m2 BRA, hvorav minst 40 plasser for besøkende. Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmennhetens bruk. Biloppstillingsplasser for offentlige tjenester kommer i tillegg. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med eget ladepunkt for el-bil.
Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel pr. 100 m² BRA. Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal være på bakkeplan/gateplan og i nærheten av inngangen. Avstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstand til bilparkering.

Dokumentasjonskrav
De eksisterende fasader skal dokumenteres for ettertiden før riving. Dette innebærer fotodokumentasjon, opptegning og beskrivelse av materialbruk og bygningshistorikk.

7. Sone O - Rådhuset med omgivelser
Bebyggelsen skal bevares. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal det påses at bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

8. Sone P - Parkeringshus Rådhuset
I området tillates oppført parkeringshus. Huset skal utformes som del av landskapet rundt Rådhuset. Takplanet tillates ikke nyttet til parkering. Ingen del av bygget skal ligge høyere enn E18 langs dette.

9. Sone Q - Inforama/Sheraton
Området tillates ytterligere utbygget til formål som utvikler områdets spesielle forutsetninger for
store arrangementer, messer og beslektet virksomhet. Kontorbebyggelse uten tilknytning til slik virksomhet tillates ikke.
Bebyggelsen skal i mengde, tyngde, høyde og utforming tilpasses utformingen av sentrumsområdet. Parkering skal skje i hovedsak under terreng og bebyggelse etter bygningsrådets normer.

10. Sone R - Jongsåsveien Syd
Det kreves ikke samlet bebyggelsesplan for sonens eiendommer. Området tillates ytterligere bebygget til blandet ervervsvirksomhet, under forutsetning av at parkeringsplasser for ny og eksisterende bebyggelse opparbeides under terreng og i bebyggelse.
Parkering skal dekkes etter bygningsrådets bestemmelser.
Ved plassering og utforming av bebyggelse og vegetasjon i området skal det legges særlig vekt på helhet og sammenheng langs Jongsåsveien.

11. Sone M - Jongsåsveien Nord
Området tillates bebygget i plan over E68 med blandet ervervsvirksomhet i inntil 4 etasjer, eller parkeringshus.

12. Sone T - Elias Smiths vei
Området tillates ytterligere bebygget til blandet sentrumsvirksomhet, under forutsetning av at parkeringsplasser for ny og eksisterende bebyggelse opparbeides under terreng og i bebyggelse.
Parkering skal dekkes etter bygningsrådets bestemmelser.
Ved plassering og utforming av bebyggelse og vegetasjon i området skal det legges særlig vekt på helhet og sammenheng langs Elias Smiths vei.

RETNINGSLINJER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR SANDVIKA VEST

Disse retningslinjene angir kvaliteter som ønskes oppnådd ved den videre detaljplanlegging innenfor planområdet, samt forutsetninger og rekkefølge for fremleggelse av bebyggelsesplaner, trafikkplaner m.v.

1. Området langs elva

Området langs elva må ses som en helhet med hensyn til opparbeidelse av elvebredden med promenade, eventuelle brygger, møblering, belysning og beplantning. Ved behandling av bebyggelsesplaner som grenser til elva må det redegjøres for dette og hvordan planen inngår i helheten. For østbredden mellom Bybroen og jernbanen kan det vurderes innslag av ny bebyggelse.

2. Sentrumsområdet - sonene Sl, S2 og S3

Ved sammensetning og utforming av kategoriene boliger, forretninger, spisesteder, offentlige aktiviteter, andre by-rekreative funksjoner, private kontorer, bilservice og parkering skal det legges vekt på allsidig aktivitet og trivsel. Mot elva skal det anlegges en bypark. Det legges vekt på utformingen av uteområdene med betydelige innslag av trær og annen vegetasjon langs elva, i gater og gårdsrom.
Det skal legges stor vekt på tilgjengeligheten til tog- og bussterminal.
Det redegjøres for eventuell alternativ bruk og utforming av gatenettet.
Fotgjengerstrøkene skal være attraktive hele året.
Underjordiske trafikkanlegg skal i utforming, farge- og materialvalg betraktes som en interiøroppgave, hvor det legges vekt på tilgjengelighet, orienterbarhet, trivsel og kontroll.
Det innpasses lokaler som samlet gir et variert tilbud innen kultursektoren.
Byparken gis en utforming som ivaretar dens funksjon som senterets storstue, med rom for aktiviteter og rekreasjon.

3. Sone N - Kjørbokollen

Plassering og utforming av bebyggelsen skal ta hensyn til kollens topografiske karakter.
Planleggingen skal søkes samordnet med planene for sentrumsområdet.

4. Sone O - Rådhuset med omgivelser

Det forutsettes utarbeidet plan for området i 1:200 som viser Sandviksveiens omdisponering til fotgjengerområde før Sydbroen tas i bruk. Det skal i den forbindelse også redegjøres for eventuelle bussruter gjennom området.

6. Trafikkområdene og sone P

A. Ved utarbeidelse av trafikkplaner og bebyggelsesplaner forutsettes sone P med tilstøtende veier sett samlet, slik at planene for disse områdene utarbeides parallelt.
B. Sandviksveien fra Sheraton langs Inforama-tomten søkes opparbeidet som allé, med stram trerekke på begge sider, i samråd med eier av Inforama-tomten.
C. Elias Smiths vei opparbeides som strøksgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for fotgjengere langs og over gaten. Gaten søkes opparbeidet som allé, i samråd med tilgrensende grunneiere.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjoner dokument 4673267 (punkt 6. Sone A)
Fasader planforslag dokument 4673259 (punkt 6. Sone A)

oooOOOooo

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
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) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
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) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
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) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

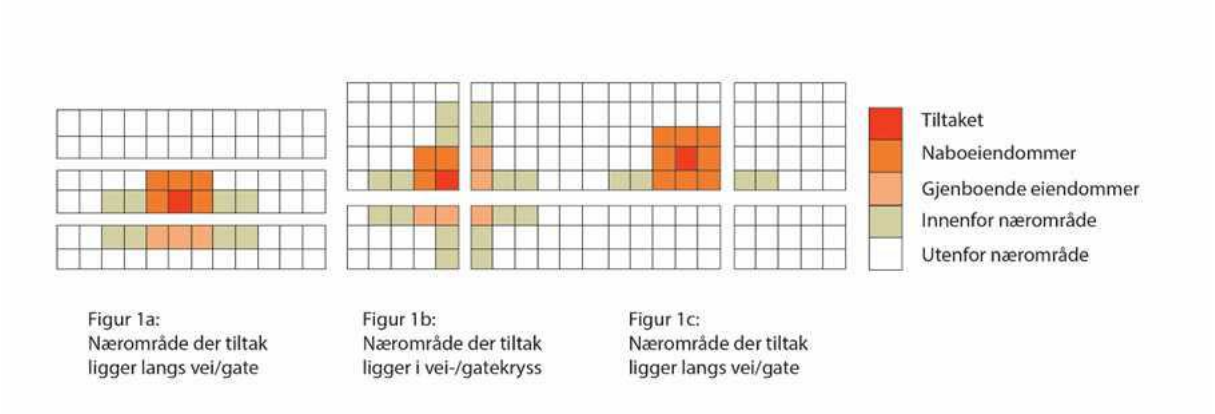
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

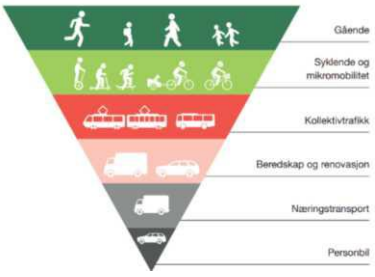
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[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.

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

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-52/144/0/104, Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	27.07.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	27.07.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	01.06.2026	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	20.07.2026	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.7 km
Flomfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	27.07.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.08.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.07.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	27.07.2026	Ikke funnet	5.7 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.15 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:	27.07.2026			
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

Aktsomhets-område

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 kapitel 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:	27.07.2026			
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

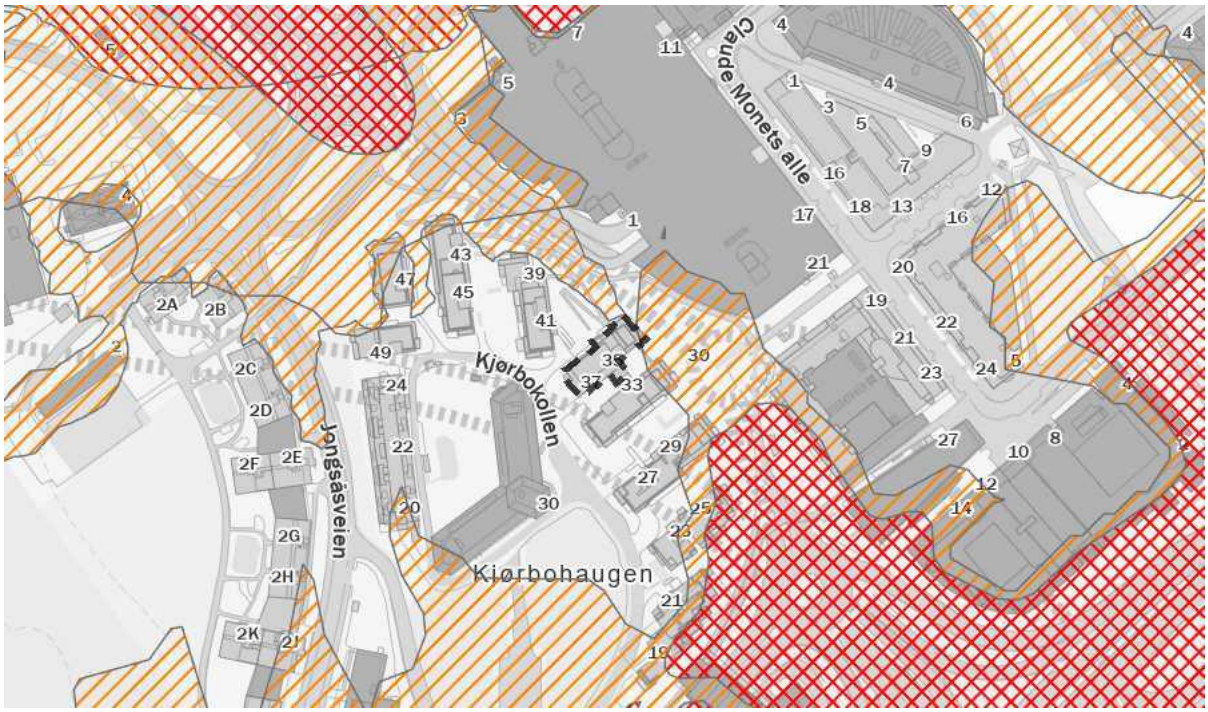
Beskrivelse

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) sin 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 forhøyde 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:	01.06.2026		
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

Gul støysone

Rød støysone

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 (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) 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 årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, 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 (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) 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 støyreduserende 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

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

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

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

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

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

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

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

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

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1

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

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kote for 200 års flom +0,5m er:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

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

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

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

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

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

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

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

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

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

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

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

Deler av felt oV07 og oV08 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oV10 og del av felt oV17 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

I forlengelsen av gangbro over Sandvikselven mellom Hamang og Industriveien ved gnr./bnr. 51/13 skal det legges til rette for trafikksikker gangkryssing over Industriveien, felt oV15.

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.
a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

b) Feltene oVT1-2 omfatter volum for tunnel og er regulert til trafikkområde.

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.
oVTR8 er rømningstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.
Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.
Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

d) Feltene oVTR4-5 og oVTR10 er sikringssoner/restriksjonsområder i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart. Sikringssonene har en bredde på inntil 50m i alle retninger rundt tunnelen.

Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

e) **Strukturlyd.**
Maksimalt strukturlydnivå fra tunnel og kulvert skal ikke overstige L_{AFmax} = 32 dB i oppholdsrom i boliger.

f) **Vibrasjoner**
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride vw_{95} = 0,3 – 0,6 mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1
Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken. Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

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

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

oGS14 tillates benyttet som kjøreatkomst for landbruksområdet i felt LJORD1, gnr/bnr. 78/89 og felt oAVTA1 via oAVG02.

Felt oGS02 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av gang-/sykkelveien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen mellom feltene oAVG02 og oAVG03.

Deler av felt oGS11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGS14 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38

Felt oGS09, oGS13, oGS16 og del av felt oGS12, og er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17
Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

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

Deler av felt oG17 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Del av felt oG16 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1
Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.
Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02
Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.
Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og AVG1

I felt oAVTA5 tillates bygget en trappeatkomst til teknisk rom for tunnel.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oAVTA1 og deler av felt oAVTA2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oAVTA3, oAVTA5 og del av felt oAVTA4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2
Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for felt AVG1 og AVG2. Feltene er midlertidig regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde og forutsettes regulert til byggeområde når veianlegget er ferdigstilt.

Deler av felt AVG1 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt AVG1 og AVG2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Felt oAVG01, oAVG03 og deler av oAVG02, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oAVG08 og oAVG11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oAVG07 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

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

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1
Felles parkering.
Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

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

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3
Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Utbygging av felt oINE1 tillates ikke før, E16–kulvert under bakken, er ferdig bygget.

Felt oINE1 og deler av felt oINE2 og oINE3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde, jfr.§41

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12
Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

Felt oGNA12 og deler av oGNA04 og oGNA06 ligger over tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng.

Innen felt oGNA04 kan det opparbeides tursti langs elven tilpasset bevaring av kantsoner. Trasé og utforming må byggesaksbehandles med innhenting av tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen felt oGNA03 tillates tursti reetablert der denne blir endret på grunn av veianlegget.

Fra oGS08 tillates kjøreatkomst til pumpekum ved Dælibekken i felt oGNA03.

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

Feltene oGNA01, oGNA02, og deler av oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07, oGNA08, og oGNA09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4
Offentlig turvei.
Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3
Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3
Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1
Offentlig friområde, anlegg for lek.

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

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2
Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:
Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1-oNAELV4
Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.
Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.
Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)
§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31
HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02
HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1
HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1
HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2
HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1, oGPARK2, oGTUR3
HFF06-12 omfatter felt oGNA06
HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08
HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03
HFF16-22 omfatter felt oGNA04
HFF23 omfatter felt oGNA06
HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3
HFF25-26 omfatter felt oGNA08
HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08
HFF28 omfatter felt SENTR04
HFF29 omfatter felt SENTR03
HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09
HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

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

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1
HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.
Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7
HKM1 omfatter felt LJORD1
HKM2 omfatter felt oGS14
HKM3 omfatter felt FOKOT1
HKM4 omfatter felt FOKOT2
HKM5 omfatter felt FOKOT3
HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2
Feltene omfatter deler av felt FOKIN1
Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplanting tillates.
Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)
§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2
HBN1 omfatter oGNA11
HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§41 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.

- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.

- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.

- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.

- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**
  Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:
  Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

  Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

  Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.
  Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.
  Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.
  Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 200401

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR SANDVIKA (Alternativ 6)

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

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

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

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

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

§1.1 Plankrav

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

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

Tillatt bruksareal (BRA) ikke overstiger 400 m2.

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

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

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

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

§ 2.2 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

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

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

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

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

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

§ 2.3 Estetiske retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Arkade kan vurderes langs strøksgater, torg og møteplasser.

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

§ 2.4 Støy

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

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

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

> *Retningslinjer*
> *Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planlegging av ny støyfølsom arealbruk (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) og for etablering av nye tiltak som vil gi støy til slike områder.*
>
> *Alle planforslag for støyfølsom arealbruk i støysonene skal følges av en støyfaglig utredning med innhold i følge beskrivelsen i SFTs veileder TA-2115.*
>
> *I områder der støysonekart foreligger skal disse innarbeides i arealplaner for støyfølsom bebyggelse. Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet skal tiltakshaver utarbeide støysonekart.*
>
> *Rød sone*
> *I henhold til bestemmelsene til planen skal det ikke oppføres nye bygninger til støyfølsomt bruksformål i rød sone.*
>
> *Bruk av unntaksbestemmelsene for sentrumssone forutsetter at det utarbeides en reguleringsplan som viser nødvendige planmessige grep for å ivareta tilfredsstillende støyforhold. Som et minimum må følgende krav tilfredsstilles:*
> *alle boenheter er gjennomgående og har minst halvparten av oppholdsrommene og ett av soverommene mot en stille fasade (støynivå under L_{den} 55 dB utenfor fasade)*
> *alle boenheter skal ha balansert ventilasjon*
> *dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende*
>
> *Gul sone*
> *I områder som faller inn under gul støysone i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging (for veitrafikkstøy gjelder dette*

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

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

§ 2.5 Parkering

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

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

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

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

Med unntak av gateparkering skal nye parkeringsplasser lokaliseres under bakken.

§ 2.6 Innfartsparkering

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

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

§ 3.1 Byggeområde

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

§ 3.2 Annet byggeområde (områder med allsidig bybebyggelse)

Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boligene.

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

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

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

Områdene S1-S5 (Sandvika sentrum)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Område LT1 (Leif Tronstads plass)

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

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

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

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

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

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

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

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 kvm pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene ES1-ES3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i Elias Smiths vei 13, 18, 20, 25, 26, 27, 29, 31 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Innenfor område ES1 skal ny bebyggelse langs jernbanelinjen ha variasjon i byggehøydene.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene ES1-ES3 skal være kote +32.

Maksimalt 25 % av denne bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote + 32.

For område L1 skal maksimal gesimshøyde og mønehøyde være kote +22. Maksimalt 25 % av bebyggelsen kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +22.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene ES1-ES2, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F9 og F12 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene ES1-ES3 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1-ES3 og L1 skal opparbeiding av tilstøtende strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område ES3 skal opparbeiding av friområde F9 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene ES1 og ES2 skal opparbeiding av friområde F12 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område L1 skal opparbeiding av friområdene F14 og F15 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene ES1-3 og L1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område ES1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
ES 1 og ES 2		
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000
Innen område ES3		
R 1986 – 009	Limtomta	Vedtatt 19.11.1986
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1979 – 050	Sandvika vest	Vedtatt 21.10.1987
Innen område L1		
R 1986 – 005	Sandvika nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1991 – 001	Løkketangen og Sandvika vest	Vedtatt 20.11.1991

Område I1-I2 (Industriveien)

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

Det skal legges til rette for lokal handel i områdene. Kjøpesenter over 3000m2 tillates ikke.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene I1 – I2 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene I1 og I2 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i Industriveien 3, 5, 7, 8, 19 og deler av 20 skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område I1 skal være kote +38. Maksimalt 10 % av bebyggelsen innenfor området kan ha gesimshøyde og mønehøyde på kote +38.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området I2 skal være kote + 32.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene I1 og I2, tilstøtende trafikkarealer samt friområdene F6 og F7. Reguleringsplanen skal også omfatte miljøtunnel under områdene I1 og I2 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med områdeplanen innenfor områdene I1og I2 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av ny E16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 og I2 skal opparbeiding av miljøtunnel, tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser, samt felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område I1 skal opparbeiding av friområdene F6 og F7 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene I1-2 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område I1		
R 1980 – 022	Birkheim E68	Vedtatt 19.05.1981
Innen område I1 og I2		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 -007	Jong Østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor	Vedtatt 15.12.2000

Område H1-H4 (Hamang)

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

Det skal legges til rette for lokal handel i området. Kjøpesenter over 3000m2 tillates ikke.

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for arealbruk
Områdene H1-H3 skal i hovedsak utvikles til næringsformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være kontor. Det skal også tilrettelegges for boliger i området. Området H4 skal i hovedsak utvikles til boligformål, der minimum 50 % av bruksarealet skal være boliger.

Høyspentledning som går gjennom området I1 må fjernes før områdene H1-H4 kan bygges ut.

Retningslinjer for bevaring
Bygningene i tilknytning til Hamang papirfabrikk (Hamangskogen 19, Eyvind Lyches vei 7A – 7B, 19A-19C, 17, 15, 13A-13B, 11A-11B, 9A-C og 6; Deler av Gårdsnummer 82 og bruksnummer 1, 3, 13, 26, 27, 54) skal bevares.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H1 skal være kote + 29.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H2 skal være kote + 26.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor område H4 skal være kote + 26.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet områderegulering som minimum omfatter områdene H1, H2, H3 og H4, tilstøtende trafikkarealer, friområdene F1, F2, F3 og F26 samt felles parkeringsanlegg.

I forbindelse med reguleringsplaner innenfor områdene H1, H2, H3 og H4 skal det legges til rette for bruk av urbant jordskifte

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse for boliger kan gis innenfor område H1 skal ny E-16 i tunnel under Sandvika være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1-H4 skal felles parkeringsanlegg være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H3 og H4 skal opparbeiding av friområde F1 med tilhørende broforbindelse til parken på Kjørbotangen være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H2 skal opparbeiding av friområde F2 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område H1 skal opparbeiding av friområde F3 være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene H1 og H3 skal opparbeiding av friområde F26 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene H1-4 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område H1-H4		
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
Innen område H2-H3		
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985

Område BS1 (Bjørnegårdsvingen)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandet formål, bolig og barnehage (offentlig område). På bakkeplan skal det ikke tillates lukkede sokkeletasjer (f. eks. høy garasjekjeller).

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde innenfor området skal være kote +35.

Retningslinjer for videre planlegging
Det skal lages en samlet reguleringsplan som minimum omfatter områdene BS1 og F25, samt tilstøtende trafikkarealer.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkarealer være ferdigstilt.

Før brukstillatelse kan gis innenfor område BS1 skal ferdigstillelse av friområde F25 være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området BS1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1986 -007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987

Område J1-J3 (Jongsåsveien)

Områdenes bruk
Områdene J1 og J3 skal bygges ut med blandet formål; bolig, forretning, bevertning og kontor.

Området J2 skal bygges ut med kontor, service.

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

Uteopphold
Minste uteoppholdsareal pr. bolig (MUA) skal være minst 35 m2 pr. boenhet.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor områdene J1 skal være kote +30.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området J2 skal være kote +32.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor områdene J1 og J2 skal opparbeiding av tilstøtende trafikkområder, herunder strøksgater, torg og møteplasser være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor områdene J1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

Innen område J1

R 1988 – 003	Jongsåsveien, søndre del	Vedtatt 22.06.1988

Område KJ1(Kjørbo)

Områdets bruk
Området skal bygges ut med blandede formål, herunder kontor, bevertning, kulturelle formål, offentlige og allmennyttige formål.

Retningslinjer for arealbruk
Området skal bidra til å aktivisere promenaden langs Sandvikselva og Kjørboparken.

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +20.

Bestemmelser om rekkefølge
Før brukstillatelse kan gis innenfor område KJ1 skal torg/møteplass i området være ferdigstilt.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området KJ1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1975 -012	Kjørbo	Vedtatt 06.08.1979

Område SK1 (Skytterdalen)

Områdets bruk
Området SK1 skal bygges ut med formål kontor, service

Retningslinjer for byggehøyder
Maksimal gesimshøyde og mønehøyde innenfor området skal være kote +22.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området SK1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1981 -002	Skytterdalen	Vedtatt 19.04.1989

§ 3.3 Offentlig bebyggelse

O1 Industriveien

Områdets bruk
Skole, nærmiljøanlegg, idrettshall, barnehage

Retningslinjer for arealbruk
Ved regulering skal det legges til grunn at området på nordsiden av Slependveien kan benyttes til uteareal for skolen og gis en enkel tilrettelegging for skolens uteaktiviteter. Større tekniske inngrep skal ikke forekomme.

Planskilt kryssing av Slependveien i form av et lokk eller lignende kan etableres dersom kryssingen underordnes kulturlandskapet og kulturmiljøet på Bjørnegård. Etablering av skolebygninger og -anlegg i området på nordsiden av den eksisterende Slependveien kan kun tillates dersom Slependveien legges om og skoleanlegget samles på sørsiden av veien.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O1 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 042	Jong vestre/Emma Hjort Syd	Vedtatt 28.07.1982
R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1975 – 007	Jong østre/Bjørnegård	Vedtatt 27.09.1979
R 1998 – 029	Nytt dobbeltspor Sandvika – Lars Jongs vei	Vedtatt 15.12.2000

O2 Jongsåsveien:

Områdets bruk
Offentlig formål, herunder pleieinstitusjon, barnehage

O3 Elias Smiths vei

Områdets bruk
Menighetshus

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor området O-3 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk:

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984

§ 3.4 Friområder

Friområder
På Kadettangen (friområdene F21 og F22) skal det utvikles et allment tilgjengelig rekreasjons- og aktivitetsområde. Idrettens anlegg opprettholdes og kan utvikles/moderniseres innenfor dagens arealbegrensning.

Friområdene Kjørbokollen F24, Hamangsletta F1 og Rådhusparken F4 skal opparbeides parkmessig.

Parkområdet på Hamangsletta F1 skal kobles til eksisterende park på Kjørbotangen med broforbindelse.

Innenfor nye friområder Kjørbo F23 og Kjørbotangen F8, eller i tilstøtende eksisterende friområder, kan en mindre del av området avsettes til hundelufting.

I friområder tillates ikke oppført bygg eller anlegg som hindrer områdenes bruk som rekreasjons-og friluftsområde.

Friområdene skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Kantsone (Vannressursloven § 11)
Der elvebredden ikke skal ha et urbant preg, skal det legges til rette for kantsone på begge sider av Sandvikselva. Kantsonen skal ha stedegen vegetasjon. I friområdene utenfor kantsonen kan det etableres turveier og park.
I friområdene F1-F3 og F6, F7 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 4 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I friområde F13 skal det opprettes kantsone med minimumsbredde 2 meter, jf. Vannressursloven § 11.

I øvrige nye friområder skal eksisterende kantsone bevares. Der det er mulig og kantsonen er mindre enn 4 meter skal den utvides til 4 meter.

Turveier
Det skal etableres nye turveier innenfor friområdene F1-F3, F5-F7, F9, F11,F12, F14-F22, F24, F25 og F26. Turveisystemet er vist i temakart for bystruktur (grønnstruktur og rekreasjon).

Ved etablering av turveier langs elvebredden og ved kryssing av vassdraget skal eventuell belysning utformes slik at hensynet til fisken i elven ivaretas. Ved utforming av belysning skal fiskefaglig rådgivning innhentes.

Turveiene med tilstøtende arealer skal etableres etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Forholdet til andre bebyggelses- og reguleringsplaner
Innenfor friområdene F1-F12, F15, F19-F21 og F23-F26 settes følgende regulerings-/bebyggelsesplaner ut av kraft på grunn av konflikt med kommunedelplanens arealbruk

R 1979 – 022	Hamang	Vedtatt 10.10.1984
R 1985 -011	Hamang, endring Fabrikkområdet	Vedtatt 28.11.1985
R 1986 – 007	Hamang, omregulering	Vedtatt 02.01.1987
R 1986 – 005	Sandvika Nord	Vedtatt 19.04.1989
R 1990 – 010	Sandvika Øst	Vedtatt 13.12.1991
R 1979 -050	Sandvika Vest	Vedtatt 21.10.1987
R 1986 – 009	Limtomten	Vedtatt 19.11.1986
R 1980 – 008	Kadettangen	Vedtatt 24.05.1989

§ 3.5 Trafikkområder

Strøksgater
Strøksgatene skal tilrettelegges særskilt for myke trafikanters ferdsel og opphold, og fungere som handlegater og opplevelsesstrøk. Strøksgatene skal være viktige sammenbindende ferdselsårer til fots. I strøksgatene kan det gjennomføres trafikkreduserende tiltak.

Strøksgatene med tilstøtende arealer skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.

Torg og møteplasser
Det skal etableres torg/møteplass innenfor hvert av delområdene H1-H4, I1-I2, ES1-ES3, J1, J3 og KJ1, i henhold til temakart for bystruktur.

Torg og møteplasser skal være allment tilgjengelige og ha rolle som møteplass for hele eller deler av befolkningen og brukerne av Sandvika.

Torg og møteplasser skal opparbeides etter plan som viser høy kvalitet i utforming, gatebelegg, belysning, møbler og beplantning m.m.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	144	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	104
Adresse	Kjørbokollen 37, 1337 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
22411485	71983	25.11.2025	Årsavlesning - målt	7552	25.11.2025
09004436	409	29.12.2025	Årsavlesning - målt	7552	-
23069632	5148	28.11.2025	Årsavlesning - målt	5135	28.11.2025
09004433	245	29.12.2025	Årsavlesning - målt	5135	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 52/144		
Utskriftsdato	03.08.2026	**Antall datasett**	6

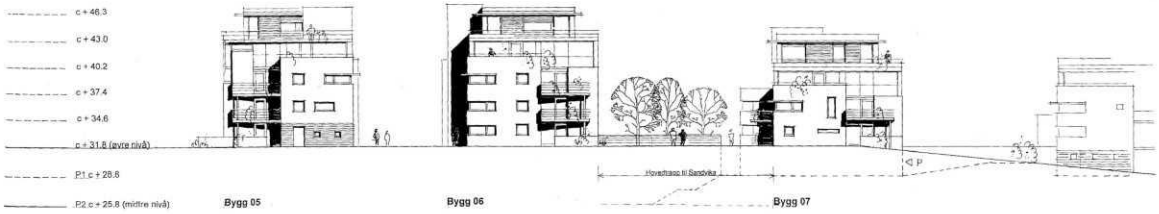
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

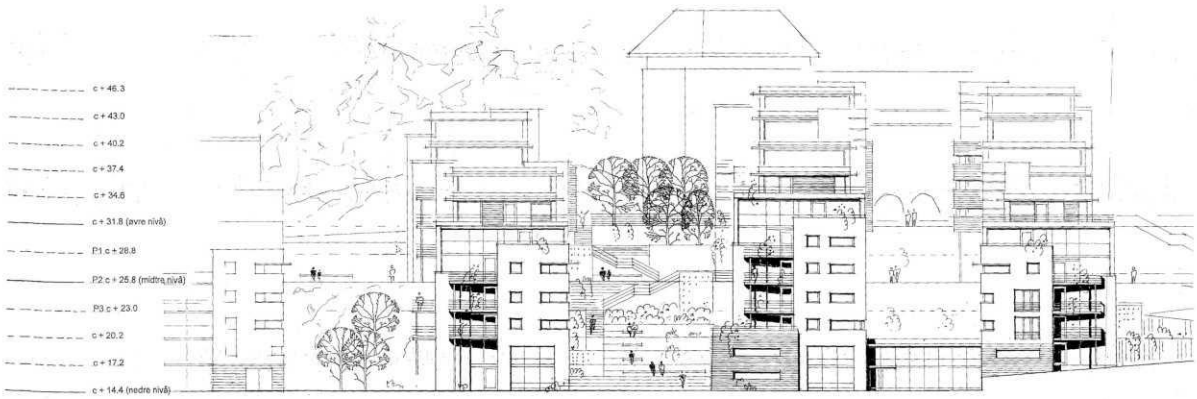
0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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





RAMMESØKNAD 04.07.01

TEGN.NR. A.161 INDEKS

TILTAKSHAVER: KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS

ENTREPRENØR: ARBEIDSFELLESSKAPET KJØRBOKOLLEN

ARKITEKT: LINK ARKITEKTER

KJØRBOKOLLEN / BYGGETRINN 2

PLAN N TYPISK SNITT

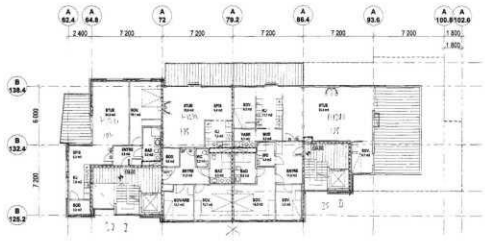
GRUNNLAGSTEGNING | INDEKS |

LINK arkitekter as

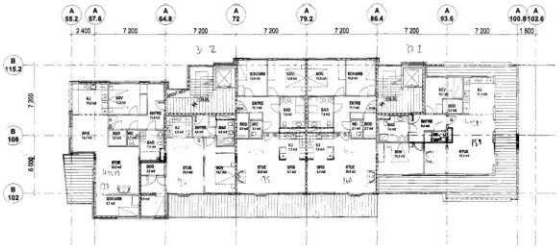
BYGG O5-07
SAMLETEGNING FASADER MOT NORD / ØST OG SYD / VEST

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 03 JUL 2007
SAK 06/1908
LØPE 143

PROSJEKTNR. 415.KJO | MÅL 1:200 | DATO 04.07.01 | TEGNET IEP | KONTROLLERT BG | GODKJENT IEP | ANSVARLIG GOV | TEGN.NR. A.161 | INDEKS



05



06



07

TEGNFORKLARING

---------- BRANNVEGG EI 60

- - - - - - - BRANNVEGG EI 90

→ RØMNINGSPIL

RAMMESØKNAD 04.07.01

TEGN.NR. A.102 INDEKS

TILTAKSHAVER: KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS

ENTREPRENØR: ARBEIDSFELLESSKAPET KJØRBOKOLLEN

ARKITEKT: LINK ARKITEKTER

KJØRBOKOLLEN / BYGGETRINN 2

PLAN

N

TYPISK SNITT

ORIENTASJONSTEGNING / INDEKS:

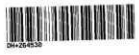
LINK arkitekter as

BYGG 05-07
PLAN 2.ETG.
C+ 34,6

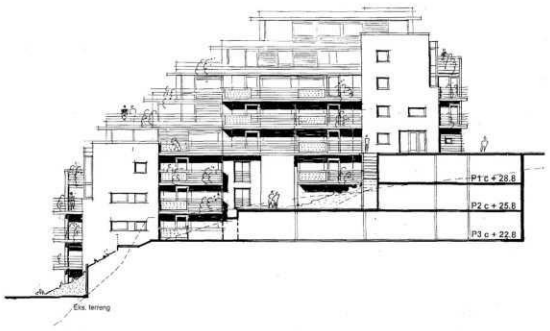
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 03 JULI 2001
SAK 00-1908
ARK 133

PROSJEKTNR. 415.KJO | MÅL 1:200 | TEGNET HN | GODKJENT EF | TEGN.NR. A.102 INDEKS

DATO 04.07.01 | KONTROLLERT BG | ANSVARLIG GON



c + 46.3
c + 43.0
c + 40.2
c + 37.4
c + 34.6
c + 31.8 (øvre nivå)
P1 c + 28.8
P2 c + 25.8 (midtre nivå)
P3 c + 23.0
c + 20.2
c + 17.2
c + 14.4 (nedre nivå)

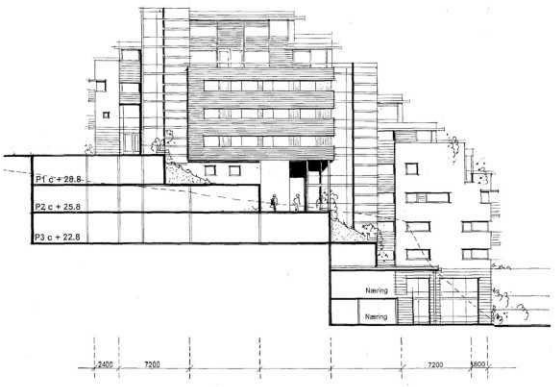


Bygg 05 Fasade mot nord / vest

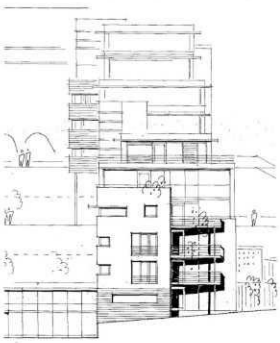


Bygg 05 Fasade mot syd / vest

c + 46.3
c + 43.0
c + 40.2
c + 37.4
c + 34.6
c + 31.8 (øvre nivå)
P1 c + 28.8
P2 c + 25.8 (midtre nivå)
P3 c + 23.0
c + 20.2
c + 17.2
c + 14.4 (nedre nivå)



Bygg 05 Fasade mot syd / øst



Bygg 05 Fasade mot nord / øst

RAMMESØKNAD 04.07.01

TEGN.NR. A.155 INDEKS

TILTAKSHAVER: KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS
KJØRBOKOLLEN 16
1527 MOSS/HAS

ENTREPRENØR: ARBEIDSFELLESSKAPET KJØRBOKOLLEN
KJØRBOKOLLEN 03
1527 MOSS/HAS

ARKITEKT: LINK ARKITEKTER
KVADRATUR AS
PB 2520
NO-1526 LITTHAUGEN

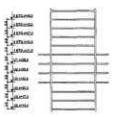
KJØRBOKOLLEN / BYGGETRINN 2

PLAN



N

TYPISK ENTT



GRUNNLAGSTEGNING / INDEKS:

LINK arkitekter as

BYGG 05
FASADER

BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 03 JULI 2001
SAK 06-1908
ARK 140

PROSJEKTNR. 415.KJO | MÅL 1:200 | DATO 04.07.01 | TEGNET BP | KONTROLLERT BG | GODKJENT BP | ANSVARLIG GOM | TEGN.NR. A.155 | INDEKS

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Kjørbokollen utbygging AS, v/Jan Solberg
Kjørbokollen 30

1337 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/4445-4/GLR	10.05.2004

Tiltak:	Kjørbokollen, blokk 5	Gnr/Bnr:	52/83
Tiltakshaver:	Kjørbokollen utbygging AS	Mottatt:	
Ansvarlig søker:	BA-tec AS	Komplett:	

FERDIGATTEST
Jf. Plan- og bygningslovens § 99

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

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

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

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

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Grethe Lill Ryeng
saksbehandler

Kopi: BA- tec AS, Pb 33, 1306 Sandvika

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnhold Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post::
post@baerum.kommune.no

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Du har søkt på: Knr.: 3201 Gnr.: 52 Bnr.: 144 Fnr.: Snr.: 104

Adresse(r):

Gateadresse:	Kjørbokollen 37
Gatenr:	2099
Kommune:	BÆRUM
Postkrets:	1337 SANDVIKA
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.08.2026 kl. 20.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1361203-1/200 14.11.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uskifte JOHANNESSEN ERLING F.NR: [redacted]

Andel i realsameie:

990599-1/100	OPPRETTELSE AV REALSAMEIE DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 3201 GNR: 352 BNR: 1 IDEELL: 6/2200

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2002/22246-2/100 29.07.2002	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/34663-1/100 27.11.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/34670-1/100 27.11.2002	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
2002/34933-1/100 29.11.2002	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2002/22246-1/100 29.07.2002	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 104 Formål: Bolig Sameiebrøk: 74/13642 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr 1-34,36-39,41-44,46-51,53-57,59-84,86-88, 90-99,101-115,117-118,121-133,135-151,153-154,156-161
2005/9604-2/100 15.04.2005	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 104 Formål: Bolig Sameiebrøk: 74/13658 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Endring gjelder seksjon nr. 1, 59, 101, 112, 113, 115, 170
2005/196652-2/200 13.12.2005	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 104 Formål: Bolig Sameiebrøk: 74/13661
2020/867636-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0219 GNR: 52 BNR: 144 FNR: 0 SNR: 104
2024/65796-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3024 GNR: 52 BNR: 144 FNR: 0 SNR: 104

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2002/34672-1/100 27.11.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 52 BNR: 83 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2002/34932-2/100 29.11.2002	ERKLÆRING/AVTALE Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 352 BNR: 1 Bestemmelse om adkomstrett Best. om fellesareal Bestemmelse om garasje/parkering Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rett kopi bekreftes 27.06.02 LISE WIIK Statsautorisert eiendomsmegler ASKER

Returneres til
Røisland & Co AS
PB 4387 Nydalen
0402 OSLO

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
J.NR. 02/1458
BILAG

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	52	144		

TINGLYST
29 JULI 2002
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 22246

BRUKSNR. PÅFØRT
Hugo Torgersen
29/7-2002

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981 112 326	Kjørbokollen Utbygging AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	160	BG	13	B	80	B	25	B	132	B	37	B	60	B	49	B	101	B
2	B	108	B	14	B	154	B	26	B	89	B	38	B	54	B	50	B	95	B
3	B	51	G	15	B	120	B	27	B	96	B	39	B	76	B	51	B	34	B
4	B	51	G	16	B	50	G	28	B	53	G	40	B	41		52	B	25	
5	B	80	G	17	B	49	G	29	B	72	G	41	B	108	B	53	B	28	B
6	B	108	B	18	B	112	G	30	B	34	G	42	B	60	B	54	B	33	G
7	B	51	B	19	B	147	B	31	B	31	G	43	B	54	B	55	B	28	G
8	B	51	B	20	B	90	G	32	B	53	G	44	B	76	B	56	B	50	G
9	B	80	B	21	B	120	B	33	B	54	B	45	B	41		57	B	48	B
10	B	92	B	22	B	145	B	34	B	76	B	46	B	100	B	58	B	43	
11	B	51	B	23	B	90	B	35	B	41		47	B	90	B	59	B	80	G
12	B	51	B	24	B	120	B	36	B	98	B	48	B	108	B	60	B	102	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner: se s. 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Avmerket areal utenfor hver leilighet er terrasse, balkong eller platting på grunn. Arealet skal være tilleggsdel til leilighetene.

SignForm 05/2001

Dato	Partenes underskrift

Doknr: 22246 Tinglyst: 29.07.2002 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi bekreftes
LISE WIIK
Statsautorisert eiendomsmegler
ASKER

Returneres til
Røisland & Co AS
PB 4387 Nydalen
0402 OSLO

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	52			

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981 112 326	Kjørbokollen Utbygging AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
61	B	108	B	73	B	90	B	85	B	25		97	B	89	B				
62	B	64	B	74	B	93	B	86	B	28	B	98	B	113	B				
63	B	87	B	75	B	62	B	87	B	46	G	99	B	102	B				
64	B	108	B	76	B	90	B	88	B	47	B								
65	B	50	B	77	B	103	B	89	B	49									
66	B	89	B	78	B	62	B	90	B	85	G								
67	B	107	B	79	B	90	B	91	B	102	B								
68	B	91	B	80	B	100	B	92	B	113	B								
69	B	46	G	81	B	76	B	93	B	71	B								
70	B	85	G	82	B	93	B	94	B	90	B								
71	B	84	G	83	B	167	B	95	B	113	B								
72	B	50	G	84	B	34	G	96	B	60	B								

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

Rett kopi bekreftes
LISE WIIK Statsautorisert eiendomsmegler ASKER

Returneres til
Røisland & Co AS
PB 4387 Nydalen
0402 OSLO

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	BÆRUM	52			

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981 112 326	KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
100	N	275		112	B	75	B	124	B	124	B	136	B	66	B	148	B	106	B
101	B	88	BG	113	B	54	BG	125	B	139	B	137	B	98	B	149	B	65	B
102	B	59	BG	114	B	52	B	126	B	119	B	138	B	93	B	150	B	106	B
103	B	93	B	115	B	58	B	127	B	54	B	139	B	66	B	151	B	65	B
104	B	74	B	116	B	33		128	B	54	B	140	B	105	B	152	B	30	
105	B	93	B	117	B	55	B	129	B	89	B	141	B	112	B	153	B	106	B
106	B	86	B	118	B	52	B	130	B	54	B	142	B	81	B	154	B	66	B
107	B	93	B	119	B	58		131	B	93	B	143	B	101	B	155	B	30	
108	B	86	B	120	B	33		132	B	55	B	144	B	120	B	156	B	93	B
109	B	123	B	121	B	66	B	133	B	52	BG	145	B	100	B	157	B	66	B
110	B	124	B	122	B	93	B	134	B	52		146	B	106	B	158	B	93	B
111	B	57	B	123	B	93	B	135	B	93	B	147	B	65	B	159	B	90	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: | = nevner:

Rettet tilleggsareal på Snr. 101, 102 og 133 BLF

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

Statsautorisert eiendomsmegler LISE WIIK ASKER

Returneres til
Røisland & Co AS
PB 4387 Nydalen
0402 OSLO

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	BÆRUM	52			

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
981 112 326	KJØRBOKOLLEN UTBYGGING AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
160	B	93	B																
161	B	127	B																
162	N	275																	
163	N	215																	
164	N	215																	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 13.642 = nevner: 13.642

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

SignForm 05/2001

Attestert kopi bekreftes
LISE WIIK Statsautorisert eiendomsmegler ASKER

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
Eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sarum den 02.04 2002 1) E. Flagan 2) J. C. Skree	3) Leif Jørgen Moger 1) EILERT A FLÅGAN 2) JON TARJEI SKREE 3) LEIF JØRGEN MOGER	

For Kjørbokollen Utbygging AS
jf. firmaattest

Kjørbokollen Utbygging AS
Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika
Tlf.: 67 17 60 95 / Faks 67 17 60 90
Org.nr. 981 112 326

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

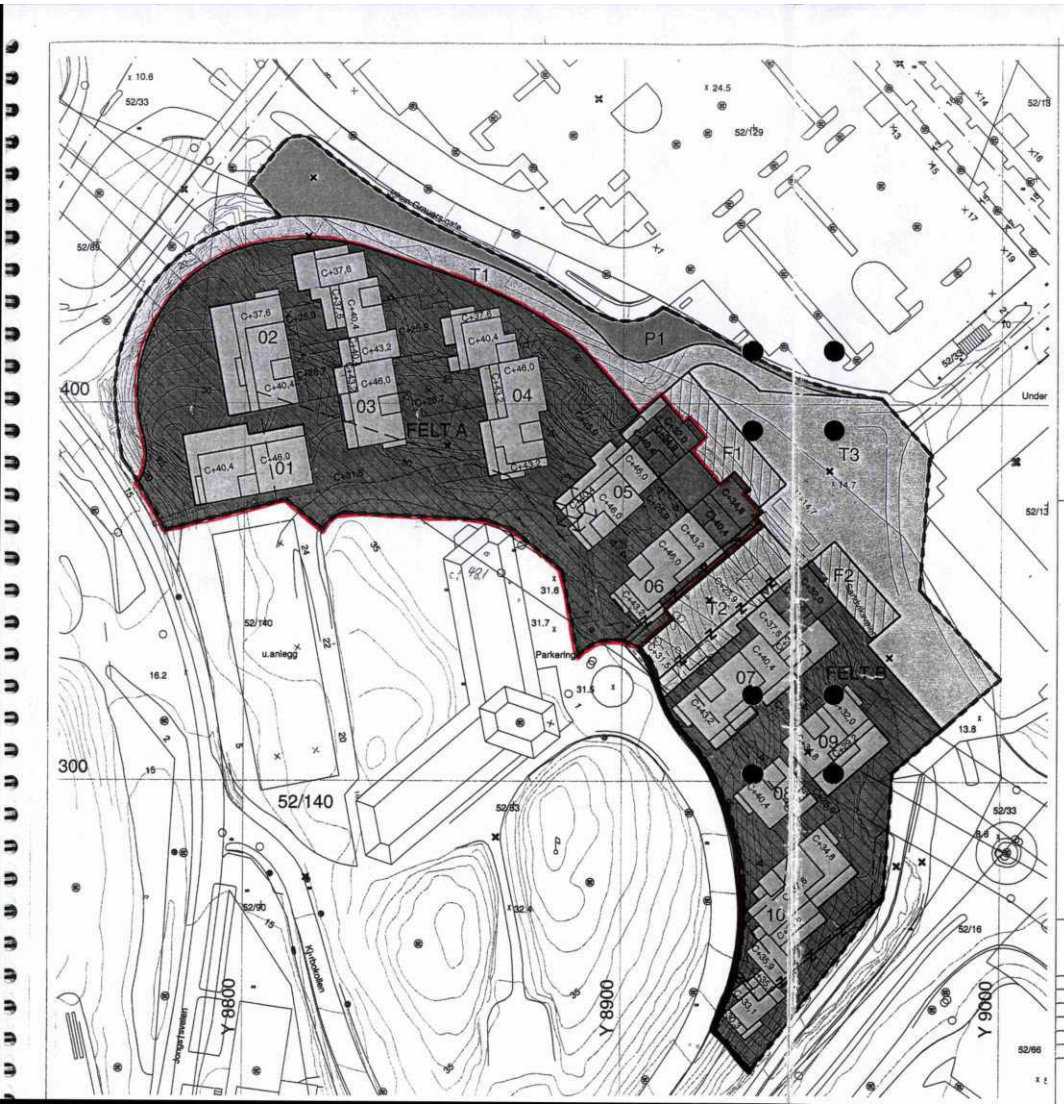
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
				kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift



TIL INFORMASJON

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- 01-10 BOLIG
- 05-07 BOLIG/KONTOR/NÆRINGSVIRKSOMHET/OFFENTLIG ELLER ALLMENNYTTIG FORMÅL

OFF. TRAFIKKOMRÅDER
- T3 TORG
- T1/T2 GANGVEG

FRIOMRÅDER
- P1 PARK TURVEI

FELLESOMRÅDER
- F1/F2 FELLES GAR.ANLEGG
- FELT A-B FELLES UTEAREAL

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE SOM OPPHEVES
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE SOM OPPHEVES
- BYGG SOM FORUTSETTES FJERNET
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE
- UNDERJORDISK P-ANLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 15

0 10 20 30 40 50 m

FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KJØRBOKOLLEN

Gnr: m.fl.

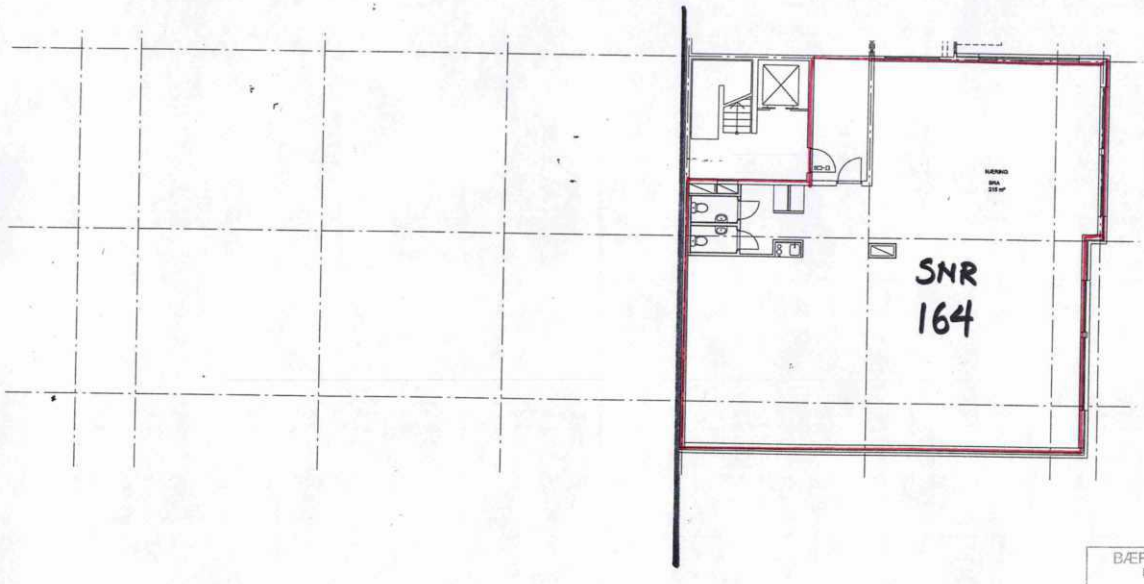
Målestokk: 1:1000
Tegn.nr.
Kartblad:
Saksb./Tegn.
Dato: 15.03.00 Rev.: 31.03.00

Forslagsstiller: LINK ARKITEKTER

Selskabshandling i følge plan-og bygningsloven	Dato:	Saksnr.	Signatur

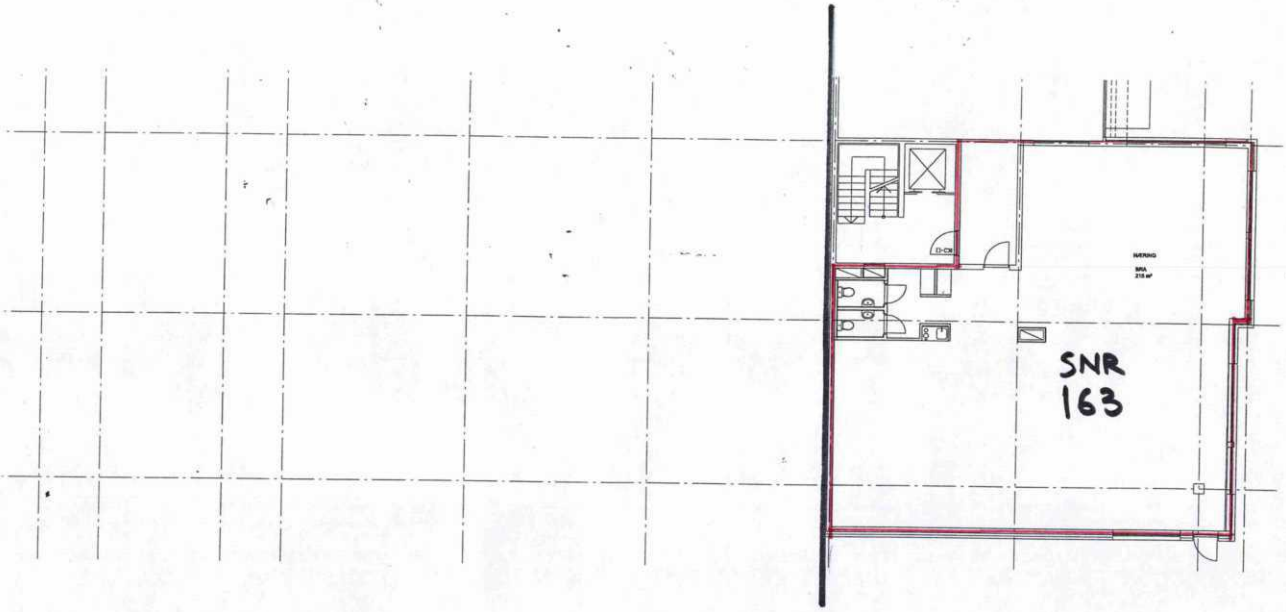
VEDLEGG 2

LINK
Avdeling Oslo
Ekrevveien 81 1396 LYSAKER
Pb. 302 1326 LYSAKER
TELEFON : 67 12 43 11
TELEFAX : 67 12 43 17



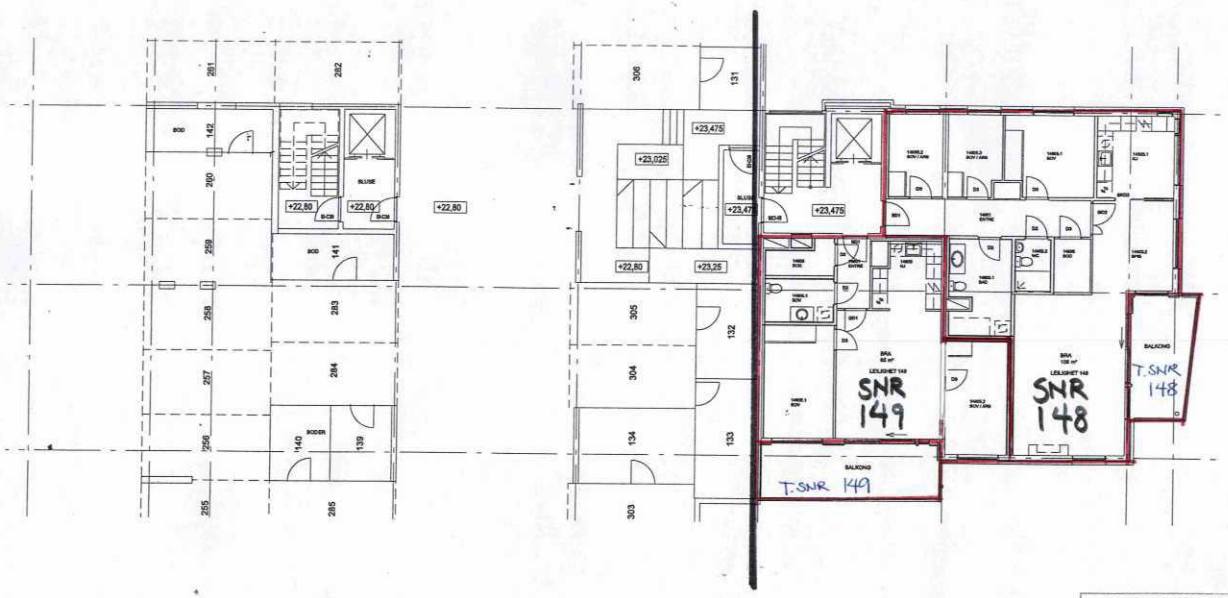
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR. 02-1458
BILAG 37

BYGG 6 U6
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arki



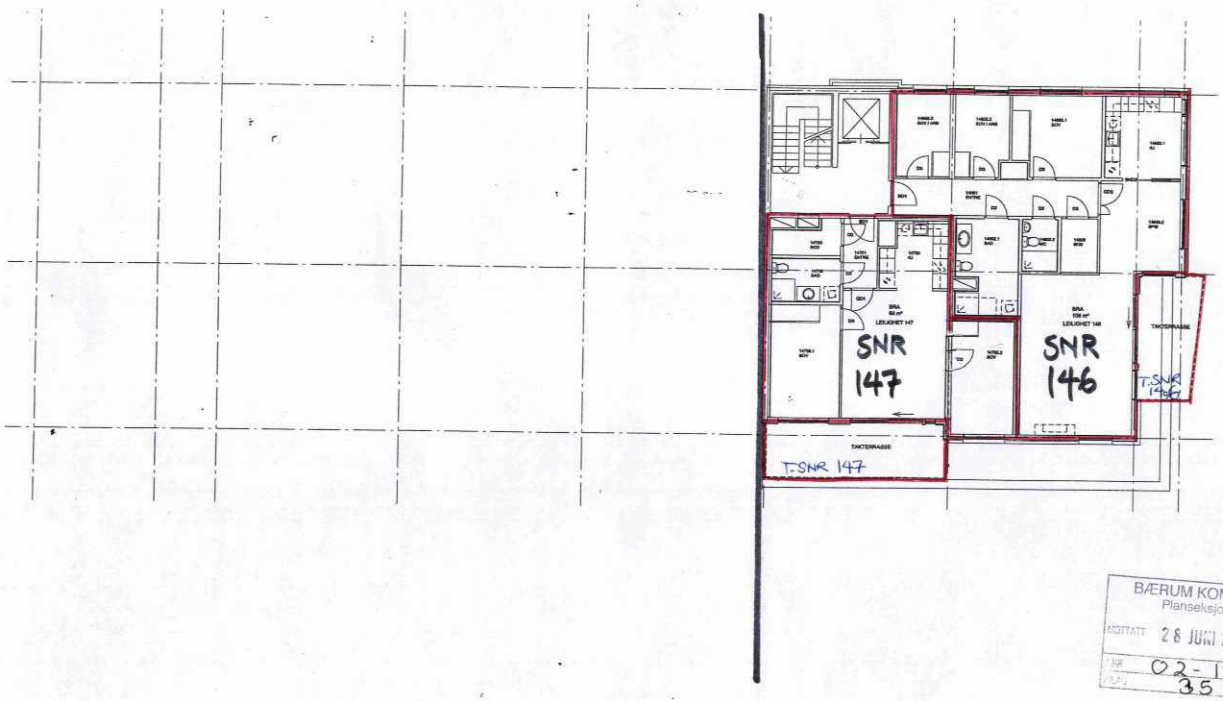
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR. 02/1458
BILAG 36

BYGG 6 U5
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



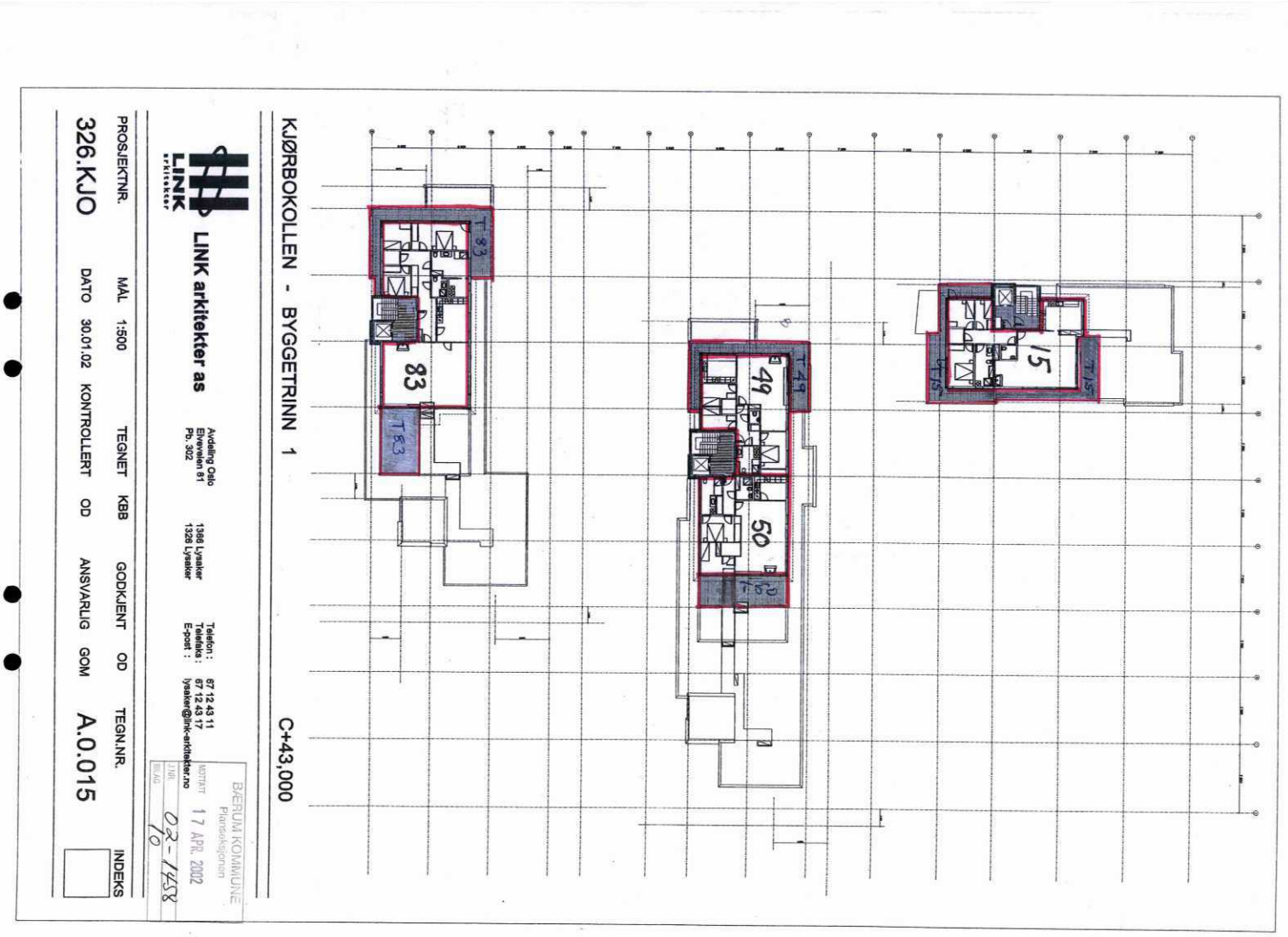
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 34

BYGG 6 U3
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 26 JUNI 2002
NR 02-1458
35

BYGG 6 U4
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS


KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
C+43,000
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvevollen 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1328 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
J.NR. 02-1458
BILAG 10
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.015
INDEKS
83
49
50
15
T83
T49
T50
T15

Attestert kopi av dok.nr. 2002/22246/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:20
Kartverket



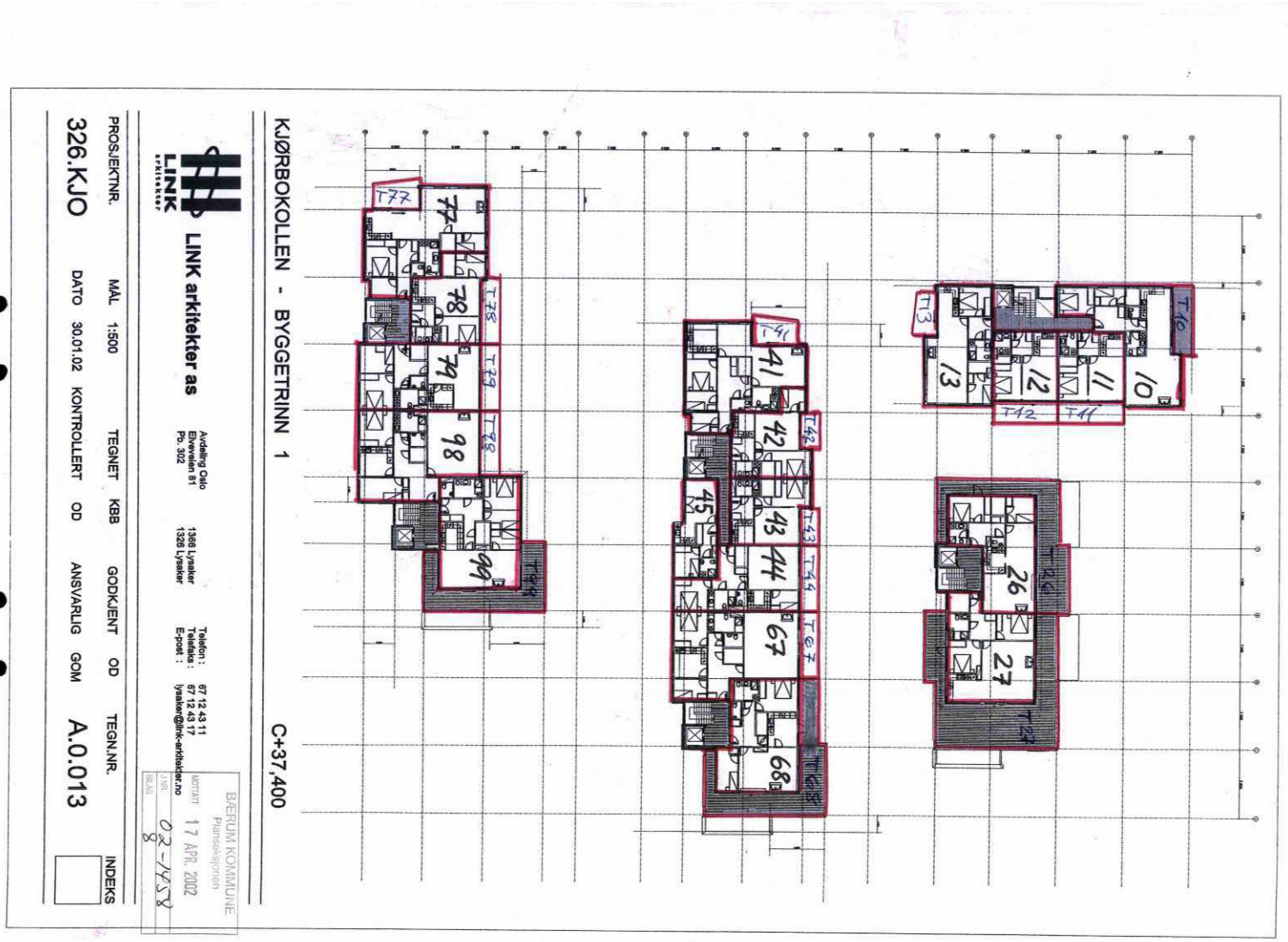
KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1

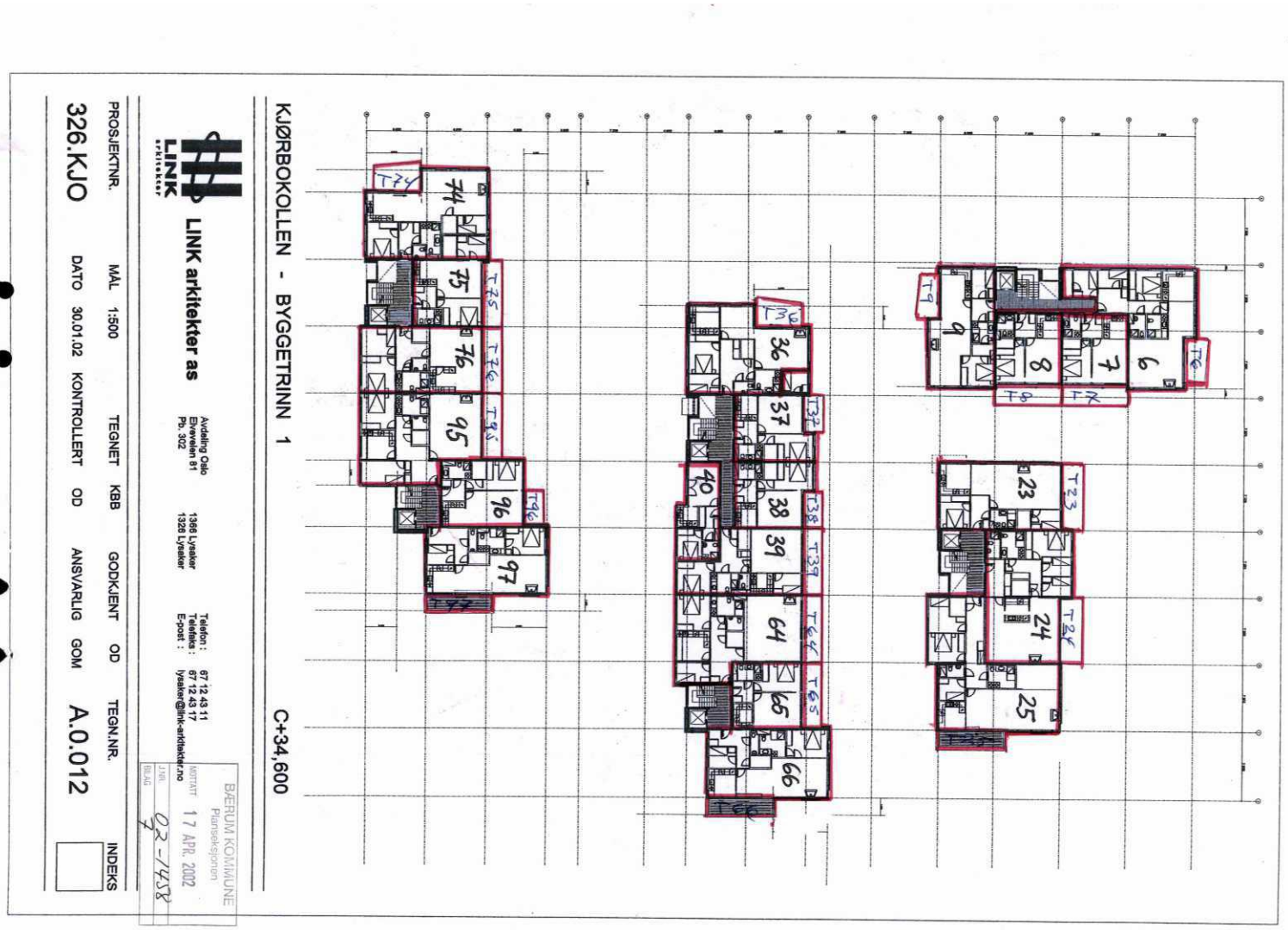
C+40,200 = 40.0 i prosj

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no

BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
J.NR 02-1458
BILAG

PROSJEKTNR.	MÅL 1:500	TEGNET KBB	GODKJENT OD	TEGN.NR.	INDEKS
326.KJO	DATO 30.01.02	KONTROLLERT OD	ANSVARLIG GOM	A.0.014	


KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
C+37,400
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no
BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.013
INDEKS

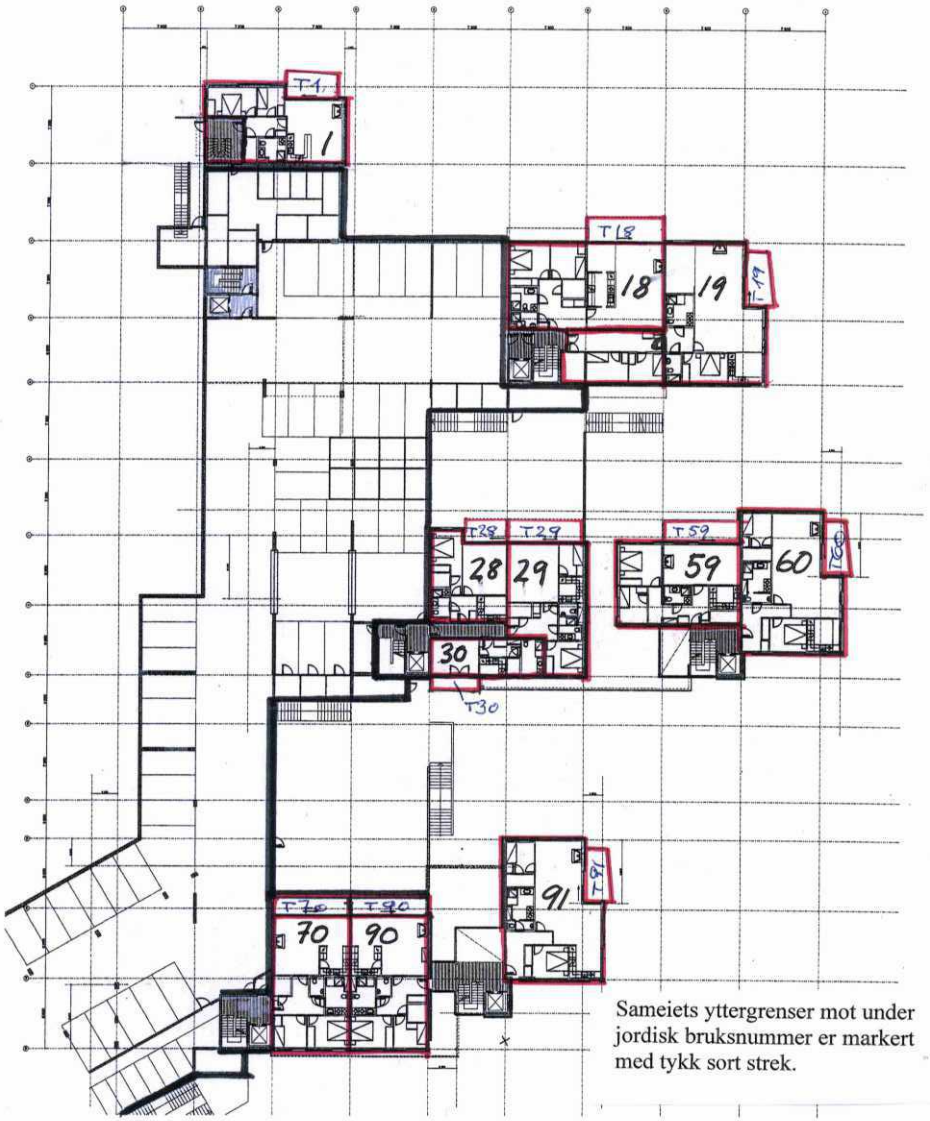

KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
C+34,600
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvarveien 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no
BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
02-1438
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.012
INDEKS


KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
C+31,800
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvevollen 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.011
INDEKS
BÆRUM KOMMUNE
Plansekretariatet
MOTTATT 17 APR. 2002
LNR 02-1458
DNR 6

Side 17 av 37

Attestert kopi av dok.nr. 2002/22246/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:20

Kartverket



Sameiets yttergrenser mot under jordisk bruksnummer er markert med tykk sort strek.

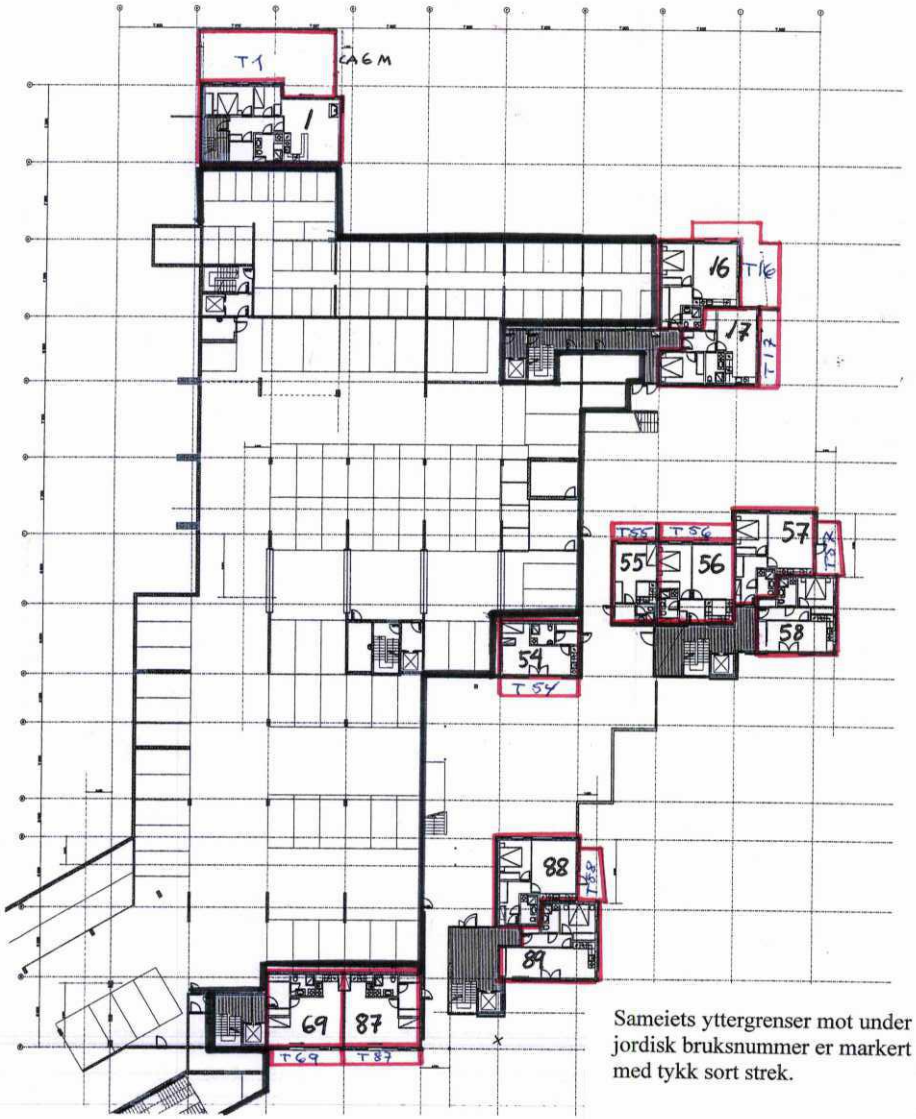
KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1 C+28,800

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvevelen 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
SAKSNR 02-1458
BILAG 5

PROSJEKTNR.	MÅL 1:500	TEGNET KBB	GODKJENT OD	TEGN.NR.	INDEKS
326.KJO	DATO 30.01.02	KONTROLLERT OD	ANSVARLIG GOM	A.0.010	

Attestert kopi av dok.nr. 2002/22246/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:20
Kartverket



Sameiets yttergrenser mot under jordisk bruksnummer er markert med tykk sort strek.

KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1

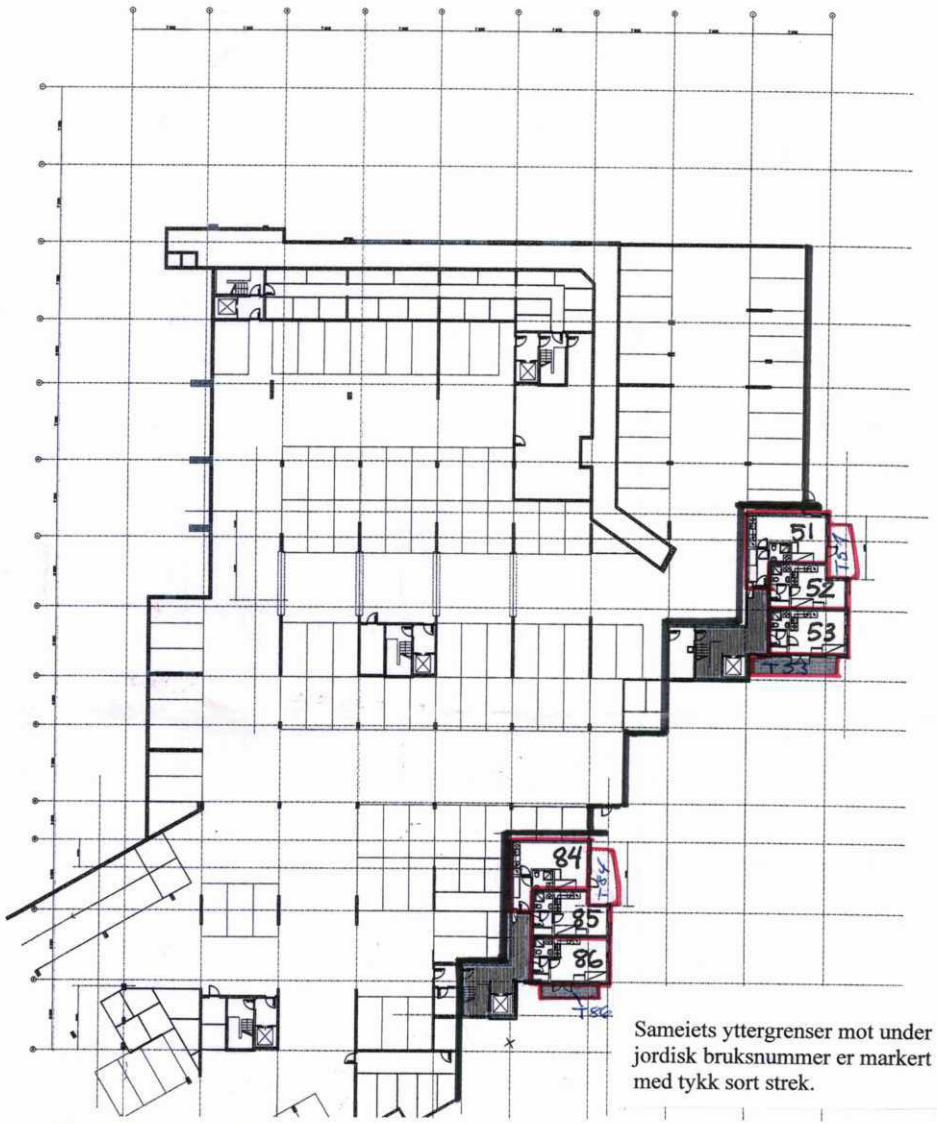
C+25,800

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
J.NR. 02-1458
BILAG 4

PROSJEKTNR.	MÅL 1:500	TEGNET KBB	GODKJENT OD	TEGN.NR.	INDEKS
326.KJO	DATO 30.01.02	KONTROLLERT OD	ANSVARLIG GOM	A.0.009	

Side 19 av 37
Attestert kopi av dok.nr. 2002/22246/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:20
Kartverket



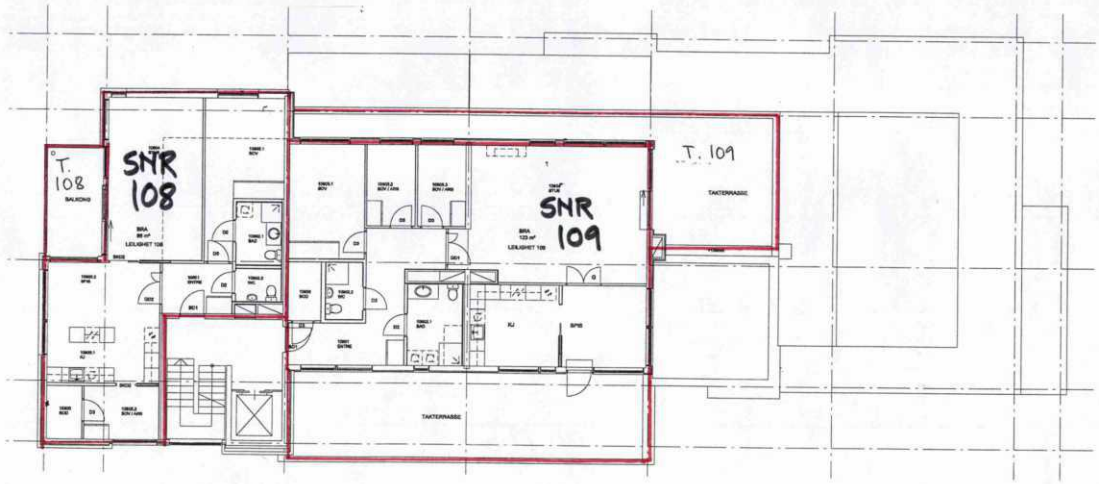
Sameiets yttergrenser mot under jordisk bruksnummer er markert med tykk sort strek.

KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1 C+22,800

LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 17 APR. 2002
J.NR. 02-1458
BILAG 3

PROSJEKTNR.	MÅL 1:500	TEGNET KBB	GODKJENT OD	TEGN.NR.	INDEKS
326.KJO	DATO 30.01.02	KONTROLLERT OD	ANSVARLIG GOM	A.0.008	



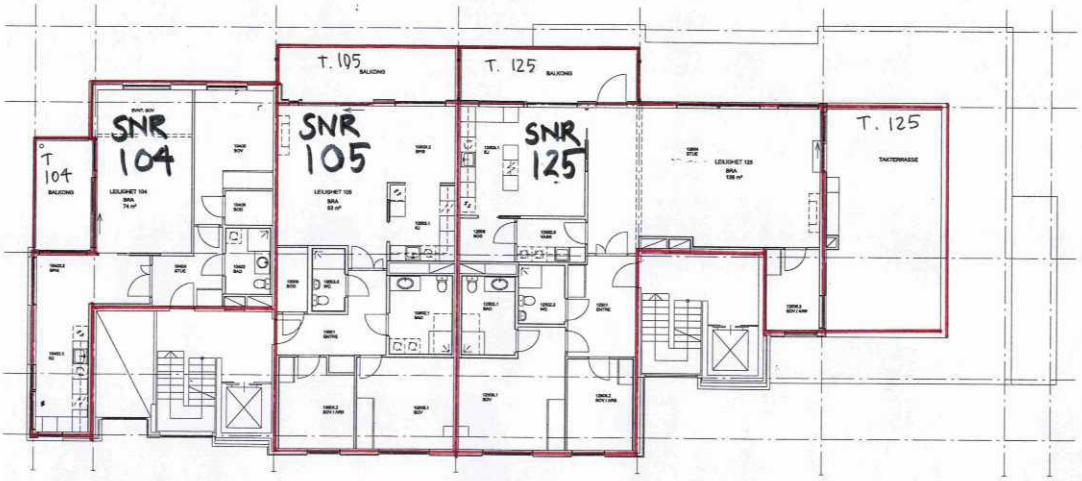
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
SAKSNR 02/1458
ARKIV 17

BYGG 5 4.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



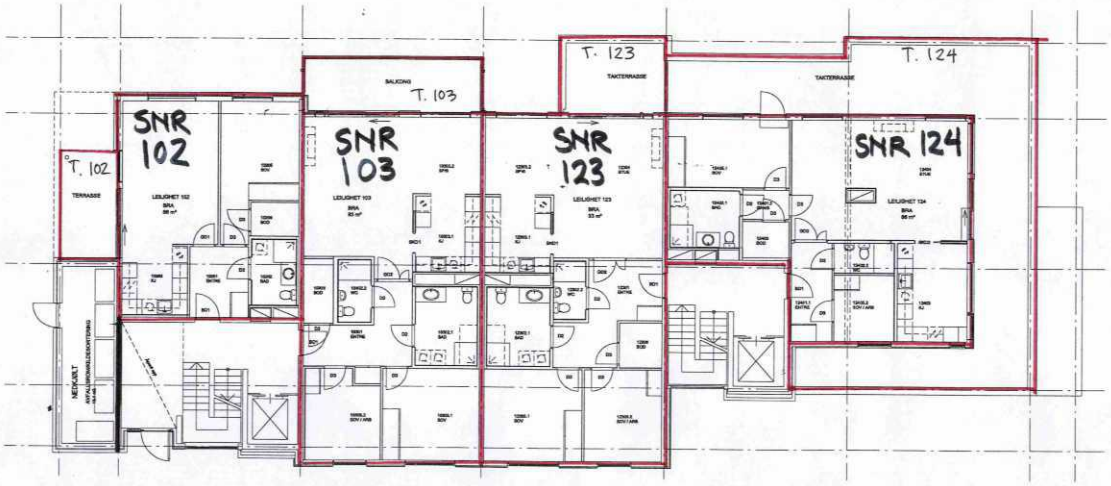
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
LNR 02 - 1458
BILAG 18

BYGG 5 3.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



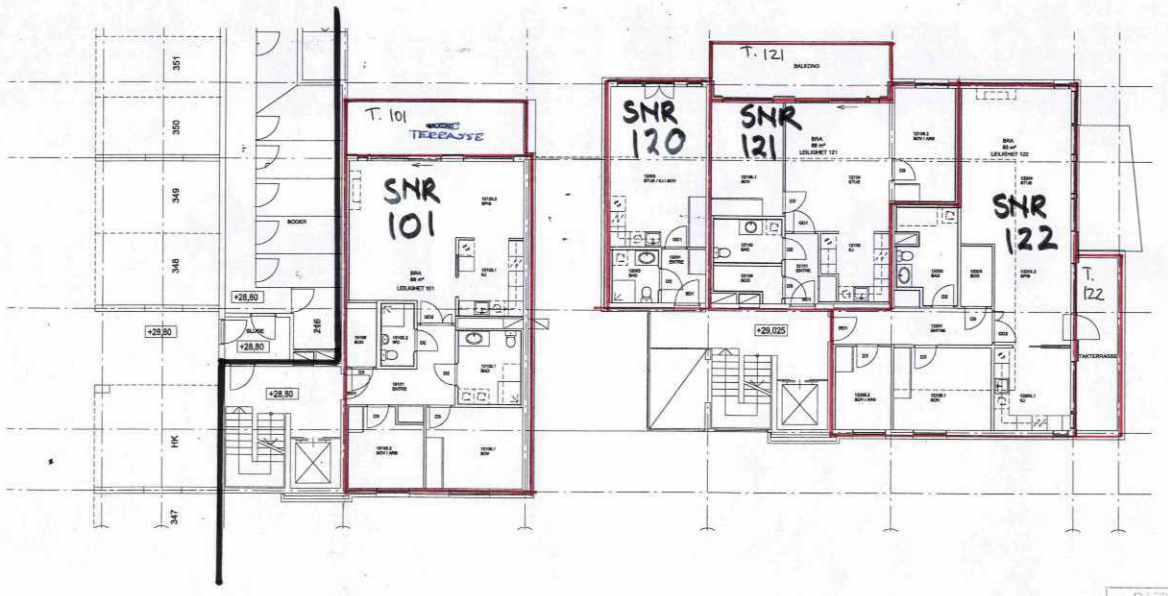
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 19

BYGG'5 2.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



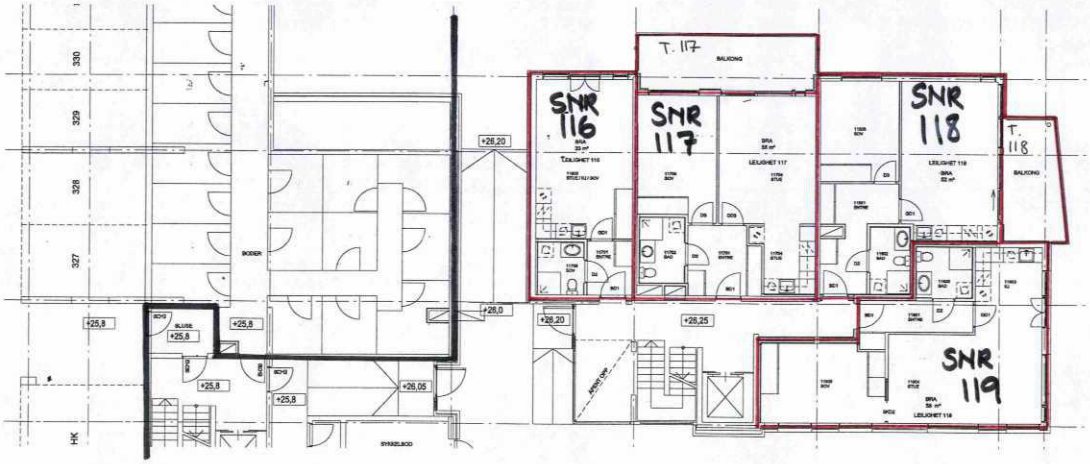
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 20

BYGG 5 1.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



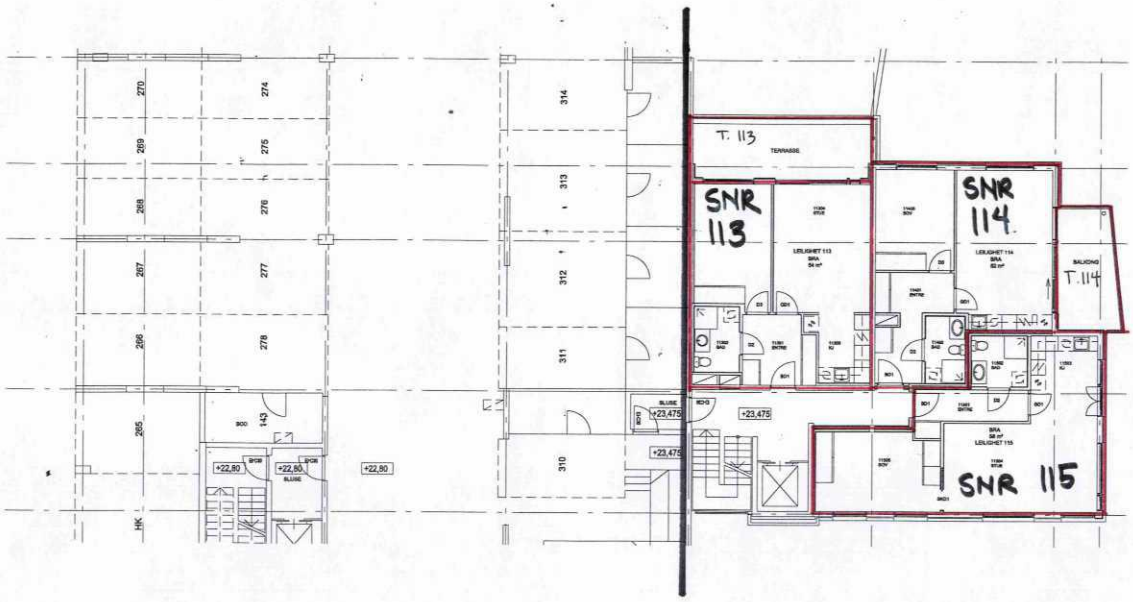
BÆRUM KOMMUNE
Plenseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
SAKSNR 02/1458
21

BYGG 5 U1
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
SAK 02-1458
VEDLEGG 22

BYGG 5 U2
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



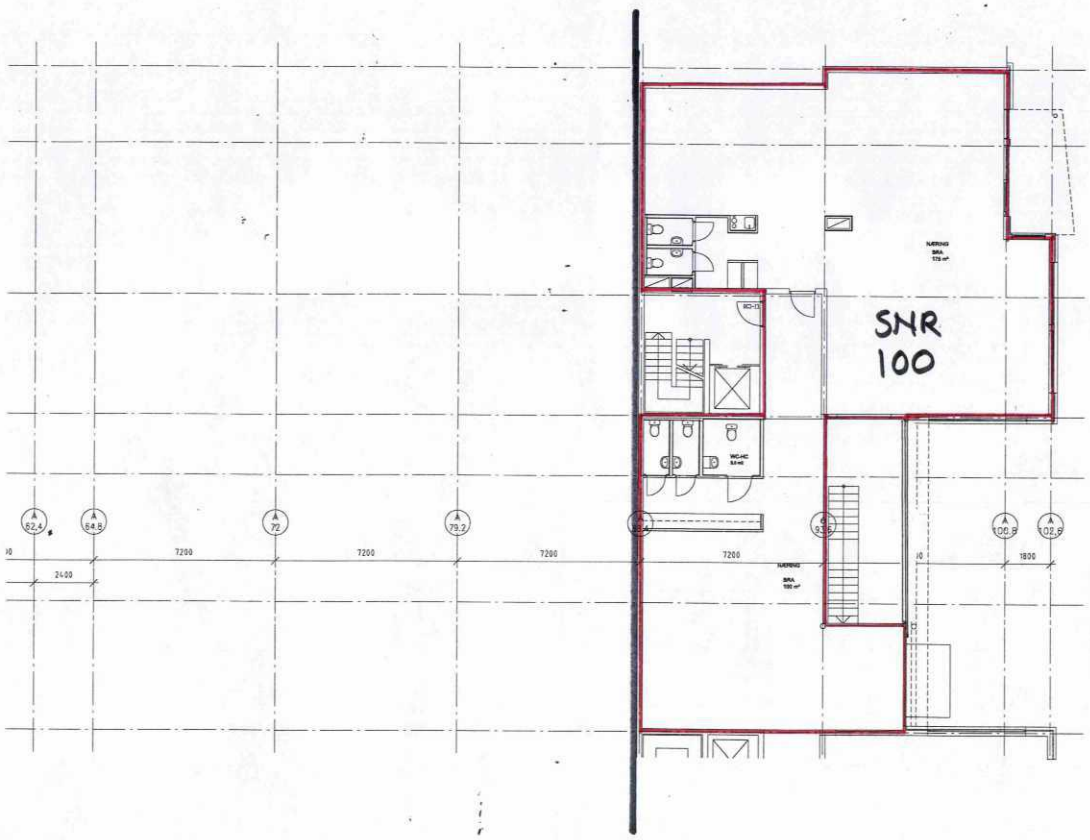
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 23

BYGG 5 U3
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



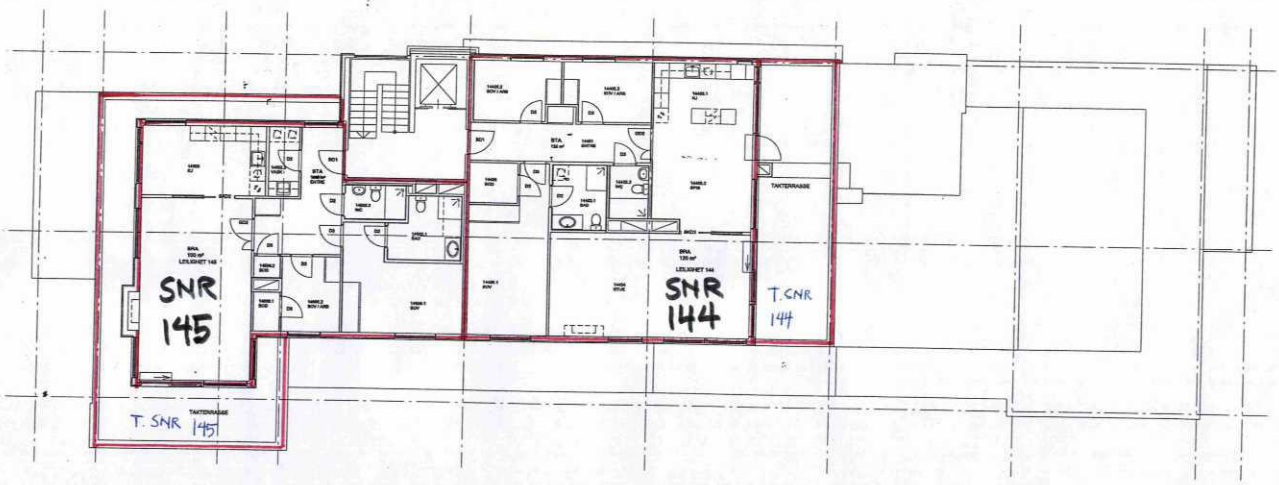
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
NR 02-1458
24

BYGG.5 U4
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



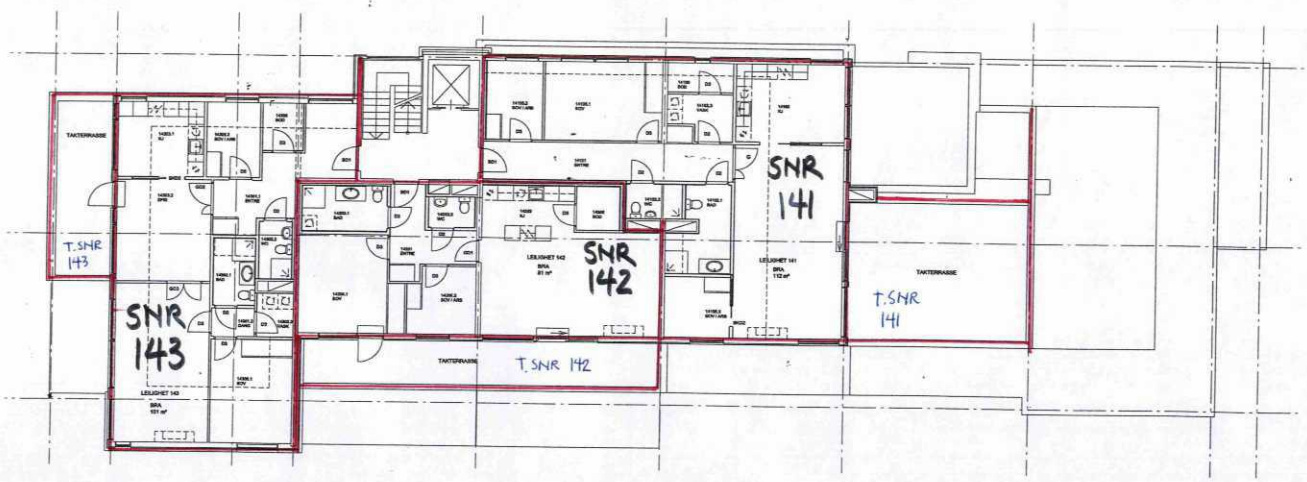
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 25

BYGG 5 U5
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



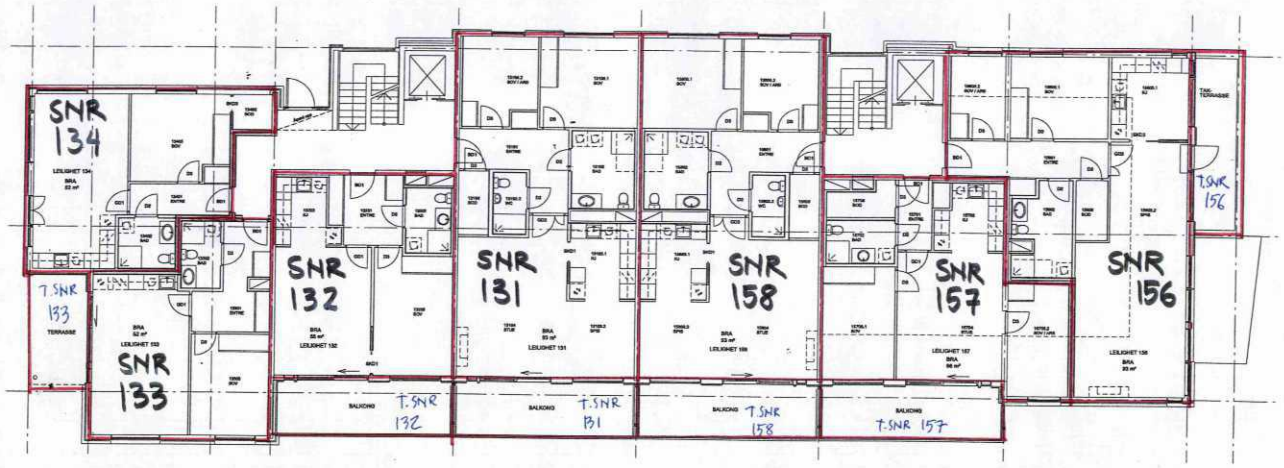
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 27

BYGG 6 . 5.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



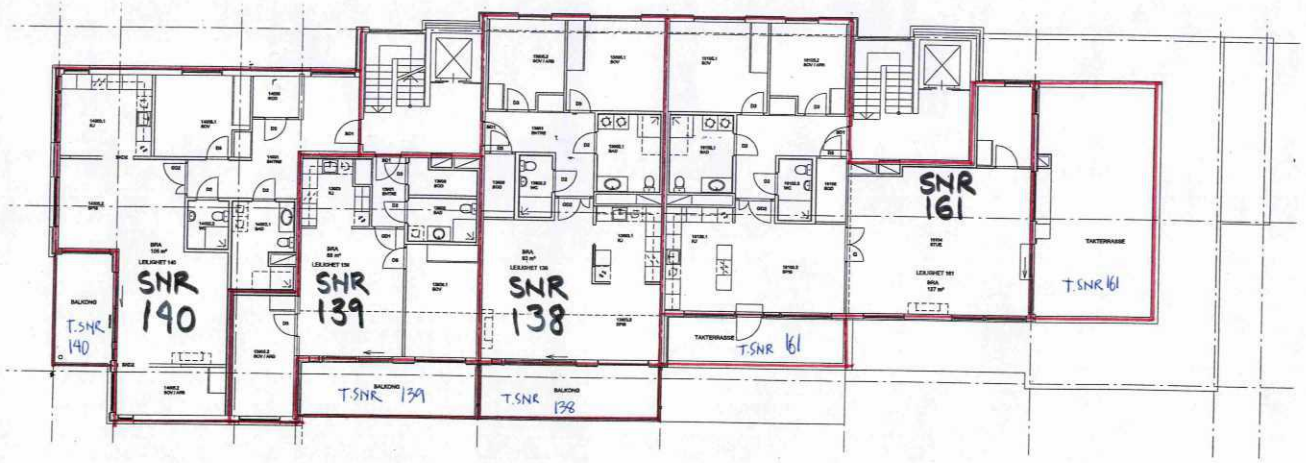
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
JNR 02r 1458
BILAG 28

BYGG 6 4.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



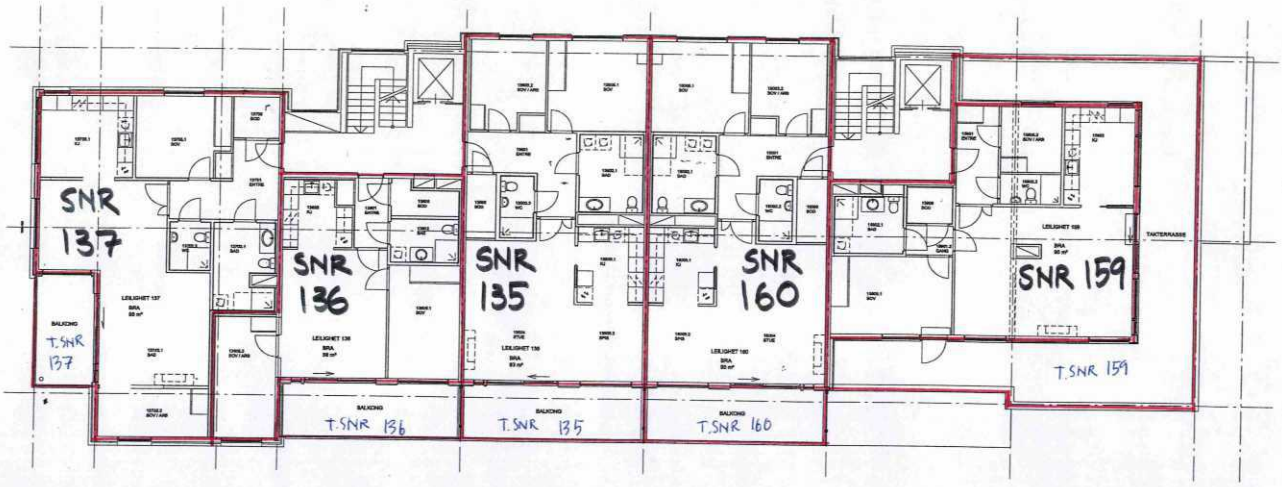
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 26 JUNI 2002
SNR 02-1458
31

BYGG 6 1.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



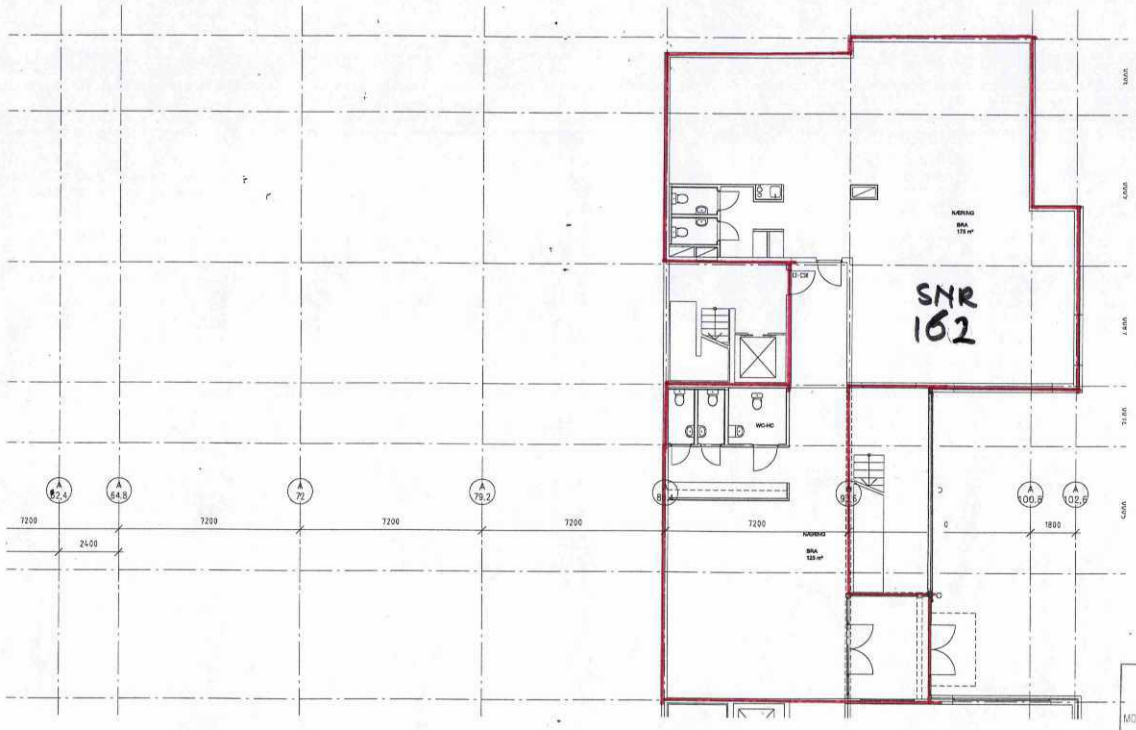
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
SAKSNR 02-1458
BILAG 29

BYGG 6 3.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitek



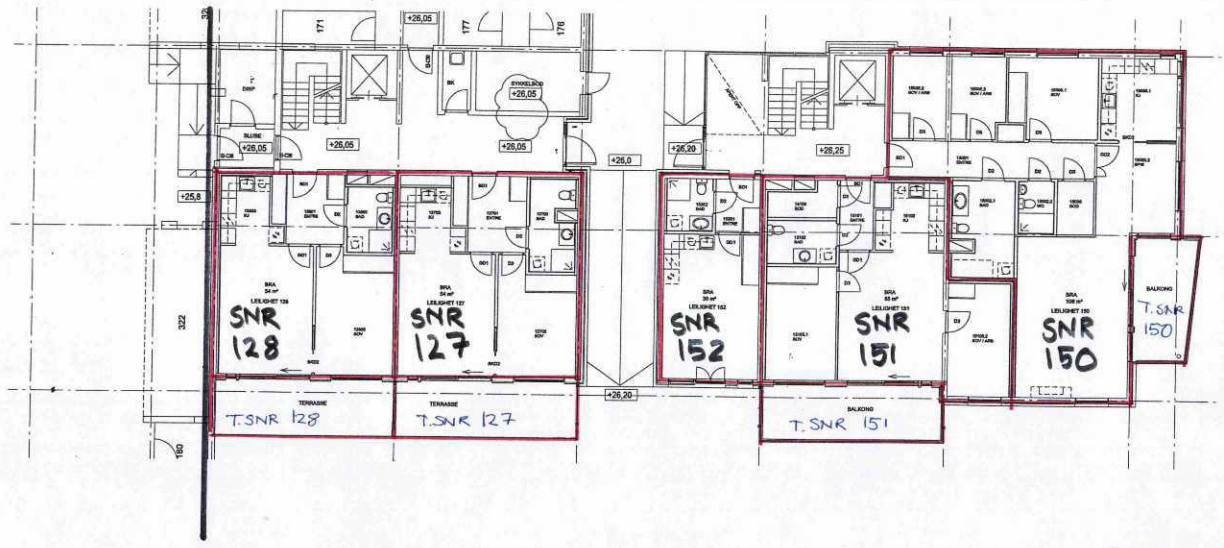
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 30

BYGG 6 2.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



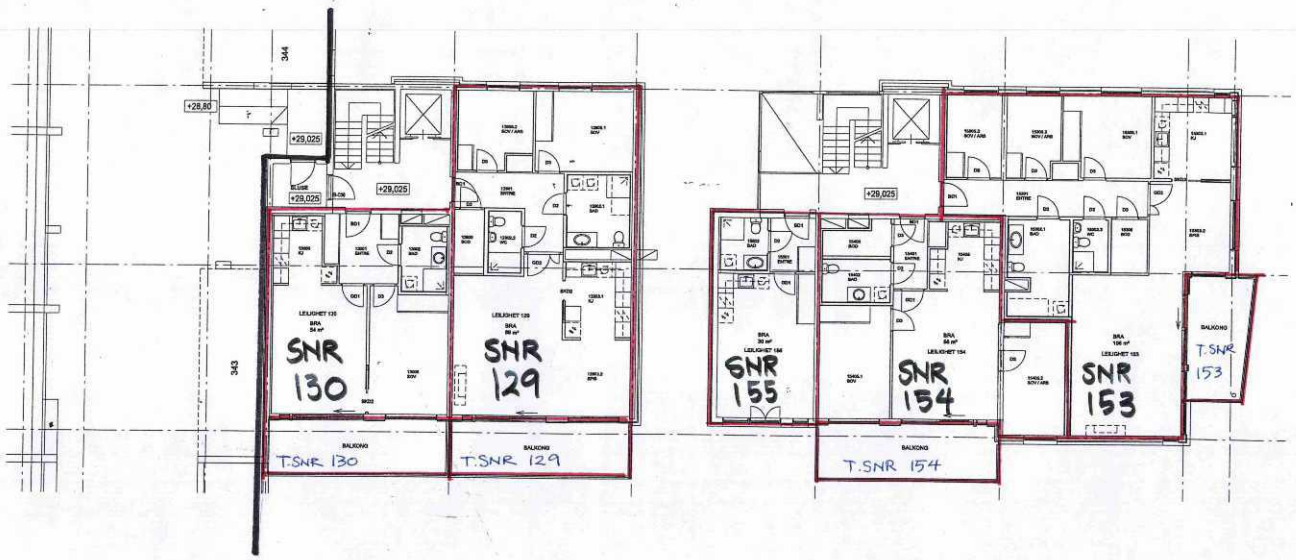
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 26

BYGG 5 U6
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



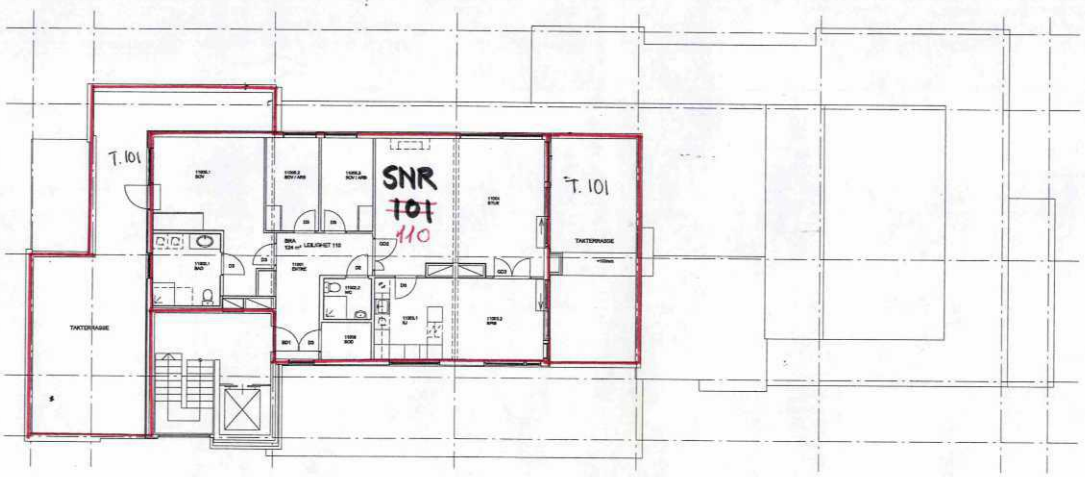
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02 1458
BILAG 33

BYGG 6 U2
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
J.NR 02-1458
BILAG 32

BYGG 6 U1
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS



Seksjonsnr. korrigert.
28.06.02 Bf

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 28 JUNI 2002
NR 02-1458
BILAG 16

BYGG 5 5.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 NOV. 2005
J.NR. 05/38523
BILAG 134413

Kjørbokollen Utbygging AS

Kjørbokollen 30
1337 Sandvika

Begjæring om

☐ oppdeling i eierseksjoner
☒ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

TINGLYST
DAGBOKNR: 196652
13 DES. 2005
STATENS KARTVERK

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	Bærum	52	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
981 112 326	Kjørbokollen Utbygging AS (Eier av seksjon nr 127 - 164 og 171 -178)	1/1

BÆR

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
127	B	27	G	139	B	63	B	151	B	55	B	163	N	215					
128	B	26	G	140	B	108	B	152	B	30	B	164	N	215					
129	B	54	B	141	B	118	B	153	B	54	B	171	B	50	B				
130	B	55	B	142	B	67	B	154	B	55	B	172	B	30	G				
131	B	94	B	143	B	106	B	155	B	30		173	B	55	B				
132	B	55	B	144	B	120	B	156	B	96	B	174	B	27	G				
133	B	54	G	145	B	106	B	157	B	63	B	175	B	27	G				
134	B	50	G	146	B	58	B	158	B	94	B	176	B	55	B				
135	B	94	B	147	B	62	B	159	B	92	B	177	B	41	B				
136	B	55	B	148	B	58	B	160	B	94	B	178	B	41	B				
137	B	54	B	149	B	62	B	161	B	140	B								
138	B	94	B	150	B	54	B	162	N	300									

Sum tellere: 13.661 = nevner: 13.661

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen gjelder blokk 6 (snr 127 - 164) med 8 nye boligseksjoner (171-178) samt snr 162 i blokk 5.
Sameierbrøkens nevner økes fra 13658 til 13661
Endringene er detaljert beskrevet i eget vedlegg av 23.11.05.

Doknr: 196652 Tinglyst: 13.12.2005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Utstederens underskrift
6/7-05	JAN SOLBERG Rev 23/11-05

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika, 6/7-05		
Leif Jørgen Høgen		
Thor Olaf Askjer		
Svein Prytz		
Olav Dalseg		
Rolv Brandtzæg		
Jan Solberg		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

[x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Sandvika 06.07.05	Rolv Brandtzæg / Olav Dalseg

ROLV BRANDTZÆG / OLAV DALSEG

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

KJØRBOKOLLEN BLOKK 6. RESEKSJONERING. VEDLEGG TIL BEGJÆRINGSSKJEMA RUBR.4.

ETG	SNR	Areal hoveddel før	Areal hoveddel Endret til	Tilleggsareal endring	Hoveddel endring
U2	127	54	27	halvparten avgitt til ny snr 175	Fradelt ny snr 175
U2	128	54	26	halvparten avgitt til ny snr 174	Fradelt ny snr 174
U1	129	89	54		Skilt ut ny snr 172. Avgitt areal til felles gang
U1	130	54	55		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
1	131	93	94		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
1	132	55			
1	133	52	54	Utvidet terrasse på grunn	Mottatt en mindre areal fra snr 134
1	134	52	50	Nytt tilleggsareal, terr på grunn	Avgitt små arealer til snr 133 og felles gang
2	135	93	94		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
2	136	66	55		Avgitt 1 rom til snr 137
2	137	98	54	Utvidet balkong	Fradelt ny snr 171. Avgitt areal til felles gang. Tillagt areal fra snr 136
3	138	93	94		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
3	139	66	63		Redusert 3 m² ved avgivelse av areal til snr 140
3	140	105	108	ny balkong i tillegg til gml	Øket med 3 m² ved tillegg fra snr 139 og mindre justering av yttervegg
4	141	112	118	utvidet med tillegg fra fellesareal	Utvidet 6 m² med tillegg fra snr 142
4	142	81	67		Redusert med 14 m² ved avgivelse av areal til snr 141, 143 og felles trappegang
4	143	101	106		Hoveddel øket med 5 m², ved at yttervegg flyttet inn ved bad og areal fra snr 142 tillegges
5	144	120	Vegg mellom hoveddel og tilleggsareal flyttet, men størrelser uendret		
5	145	100	106	Redusert til fordel for hoveddel	Hoveddel øket med 6 m² ved flytting av yttervegger
U4	146	106	58	Endret (utvidet) på bekostning av felles	Fradelt ny snr 178, tillagt areal fra snr 147, avgitt til snr 147 og felles gang
U4	147	65	62	Utvides på bekostning av fellesareal	Avgir et areal fra snr 146 og tillegges et mindre fra samme
U3	148	106	58		Fradelt ny snr 177, avgir areal til snr 149 og til felles gang, tillegges areal fra snr 149
U3	149	65	62		Avgir et areal til snr 148 og mottar et mindre areal fra samme
U2	150	106	54		Fradelt ny snr 176, tillagt 1 rom fra snr 15, avgitt areal til felles gang
U2	151	65	55		Fradelt ny snr 176, avgitt 1 rom til snr 150
U2	152	30		Nytt tilleggsareal terrasse (B)	
U1	153	106	54		Fradelt ny snr 173. Tillagt 1 rom fra snr 154. Avgitt areal til felles gang
U1	154	66	55		Avgitt 1 rom til snr 153
U1	155	30			
1	156	93	96	Utvidet med tillegg fra hoveddel	Mottatt areal fra snr 157. Avgitt mindre areal til fell.gang og til eget tilleggsarel
1	157	66	63	Till.areal øket på bekostn av hoveddel	Avgitt areal til snr 156
1	158	93	94		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
2	159	90	92		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
2	160	93	94		Korrigert størrelse (Teller i sameiebrøk)
3	161	127	140		Utvidet 13 m² med tillegg fra felles trappegang

		Areal hoveddel		Tilleggsareal	Hoveddel
ETG	SNR	før	Endret til	endring	endring
U5 BL5	162	275	300		Utvidet med nytt areal på bekostning av fellesareal
U5	163	215			
U6	164	215			
ubrukt	165				
ubrukt	166				
ubrukt	167				
ubrukt	168				
ubrukt	169				
2	171		50	ny balkong	Ny seksjon utskilt fra snr 137
U1	172		30	Ny terrasse på grunn	Ny seksjon utskilt fra snr 129
U1	173		55	Ny balkong	Ny seksjon utskilt fra snr 153
U2	174		27	Terrasse på grunn tillagt fra snr 128	Ny seksjon utskilt fra snr 128
U2	175		27	Terrasse.på grunn tillagt fra snr 127	Ny seksjon utskilt fra snr 127
U2	176		55	Ny balkong	Ny seksjon utskilt fra snr 150
U3	177		41	Ny balkong	Ny seksjon utskilt fra snr 148
U4	178		41	Ny balkong	Ny seksjon utskilt fra snr 146

Oppsummering

4 seksjoner har kun endret nevner i sameiebrøk: 132, 155 og næringsseksjonene 163 og 164
7 seksjoner har utelukkende fått justert sameiebrøken (arealet): 130, 131, 135, 138, 158, 159, 160
8 nye seksjoner oppstått gjennom deling av andre: 171-178
27 seksjoner er endret gjennom tillegg eller avgivelse av arealer til hoveddel eller tilleggsareal

Sameiebrøkens nevner er øket fra 13658 til 13661

Sandvika 23/11-05

Kjørbokollen Utbygging AS
Kjørbokollen 30, 1337 Sandvika
Tlf.: 67 17 60 95 / Faks 67 17 60 90
Org.nr. 981 112 326

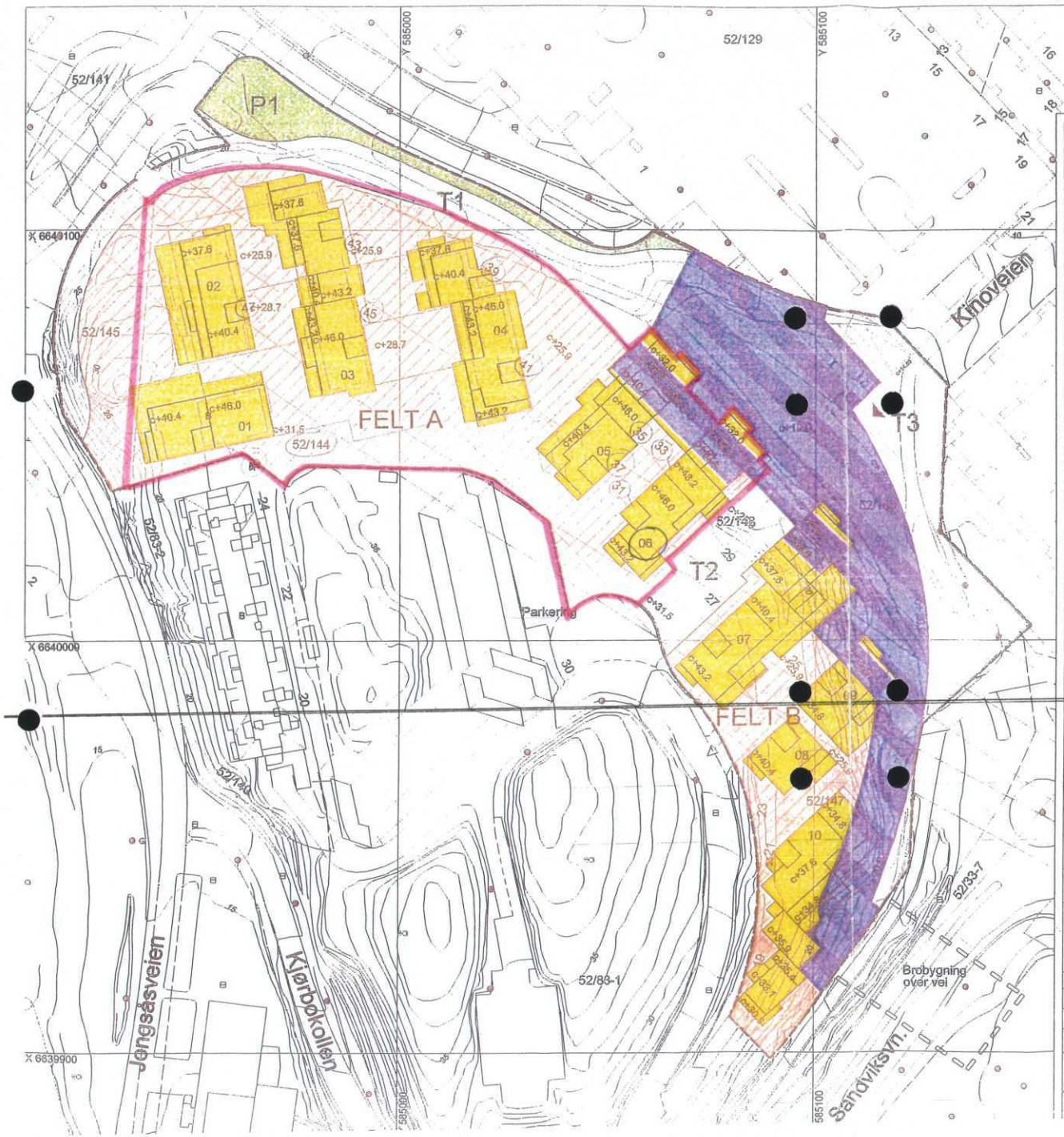
Daglig leder

Side 6 av 18

Attestert kopi av dok.nr. 2005/196652/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:20

Kartverket

6/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 FEB. 2005
J.NR. 05/600
BILAG 74528

TEGNFORKLARING

FORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.1)

- 01-10 Blokkbebyggelse

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.3)

- T1-T2 Gangvei
- T3 Torg

FRIOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.4)

- P1 Park

FELLESFORMÅL (PBL§25,1.ledd nr.7)

- FELT A-B Felles uteareal

KOMBINERTE FORMÅL (PBL§25,2.ledd)

- 06-07 Bolig/forretning/kontor
- 10 Forretning/kontor

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg som skal fjernes
- Planlagt bebyggelse
- Brobygning tilstøtende plan
- Avkjørsel
- Tomtegrense (se vedlagte målebrev)

N

Målestokk Ekvidistanse: 1m
0m 50m

Kartdata og plandata oppbevares i Bærum kommune

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/22612
BILAG 105110

PLANEN ER UTARBEIDET AV
Hille Melbye Arkitekter AS

BEBYGGELSEPLAN FOR
KJØRBOKOLLEN

RJNR. —
BILAG NR. —

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

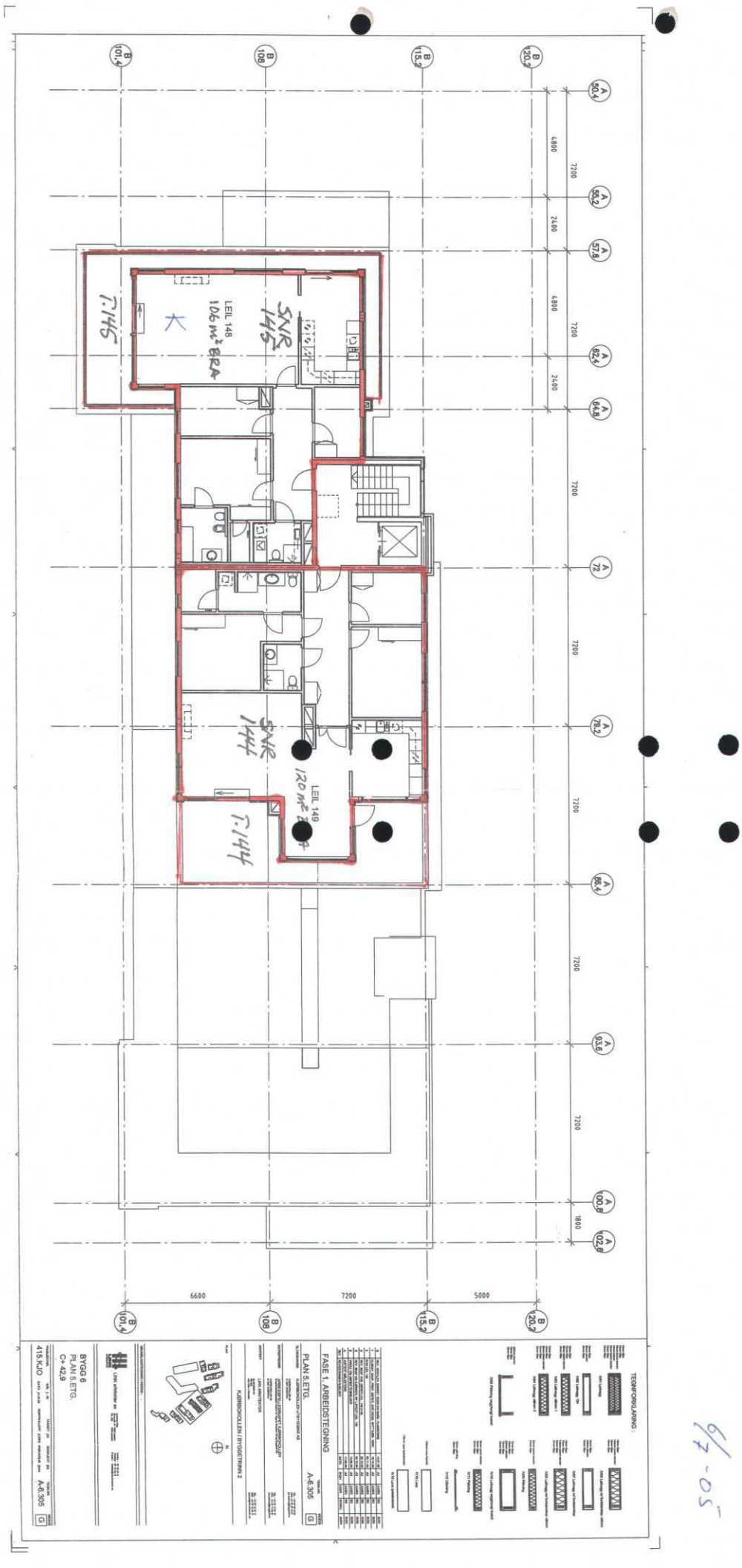
PLAN BILAG	BEST. BILAG	ILLUSTRASJON BILAG	PLANUTVALG 1. GANG	OFFENTLIG ETTERSYN FRA	TIL	PLANUTVALG 2. GANG	KOMMUNESTYRET STADFESTET

KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN

SAKSBEHANDLER

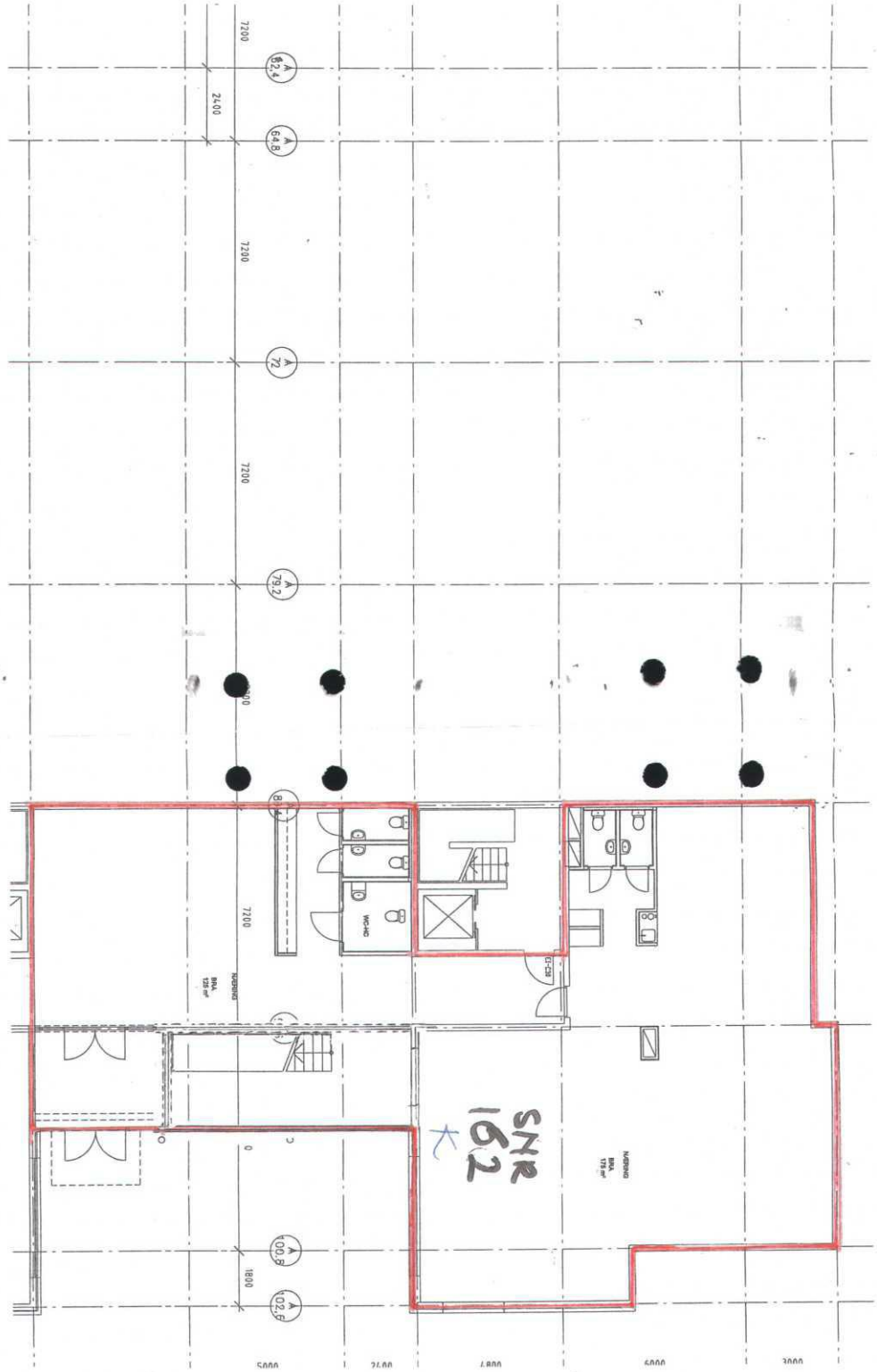
DATO

BÆRUM KOMMUNE
REGULERING



BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT
07 JULI 2005
J.NR. 05/196652
BILAG 105109

9/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
22 AUG. 2005
J.NR.
05/196652
BILAG

Plan US.

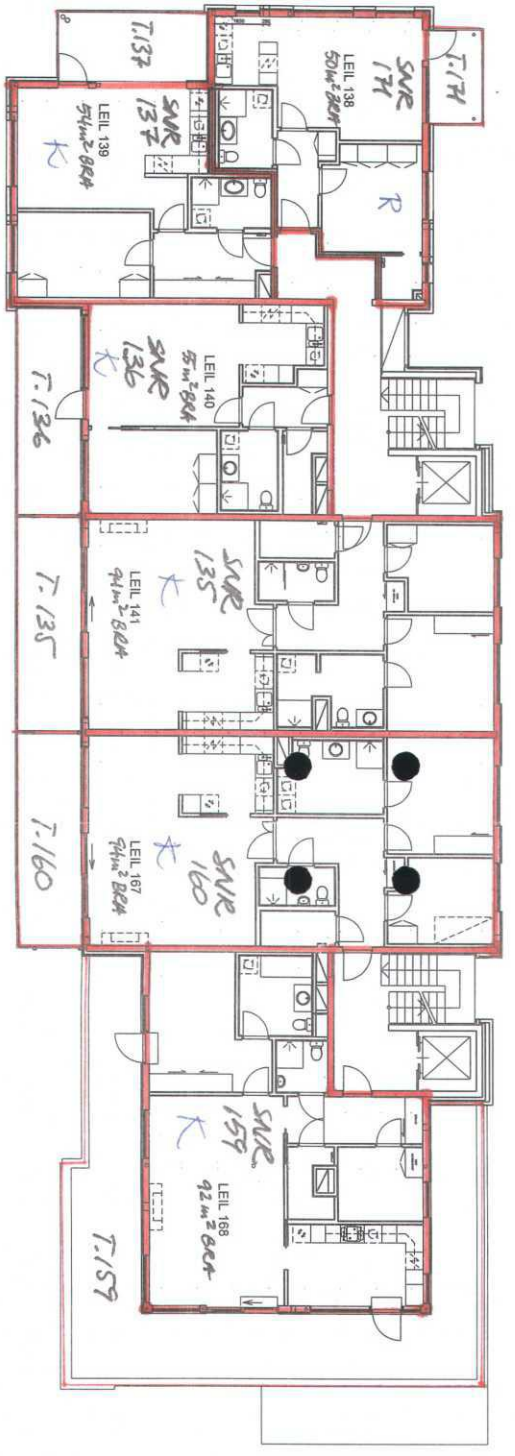
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
07 JULI 2005
J.NR.
05/196652
BILAG

6/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT
07 JUL! 2005
J.NR
BILAG
05/22912
105.105

6/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/196652
BILAG 105106

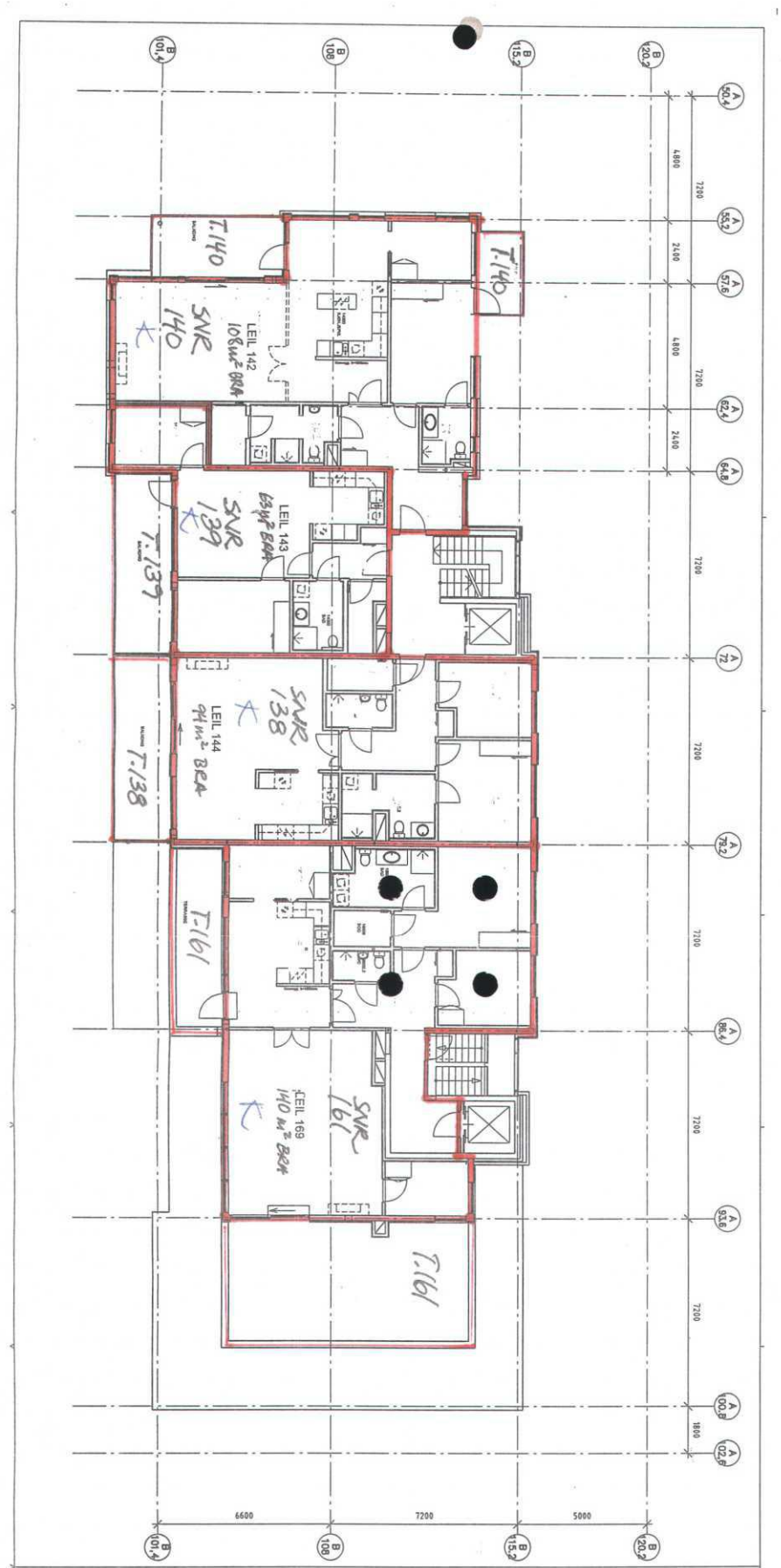
6/7-05

FASE 1. ARBEIDSTEGNING
PLAN 2.ETG.
A-6.302 F

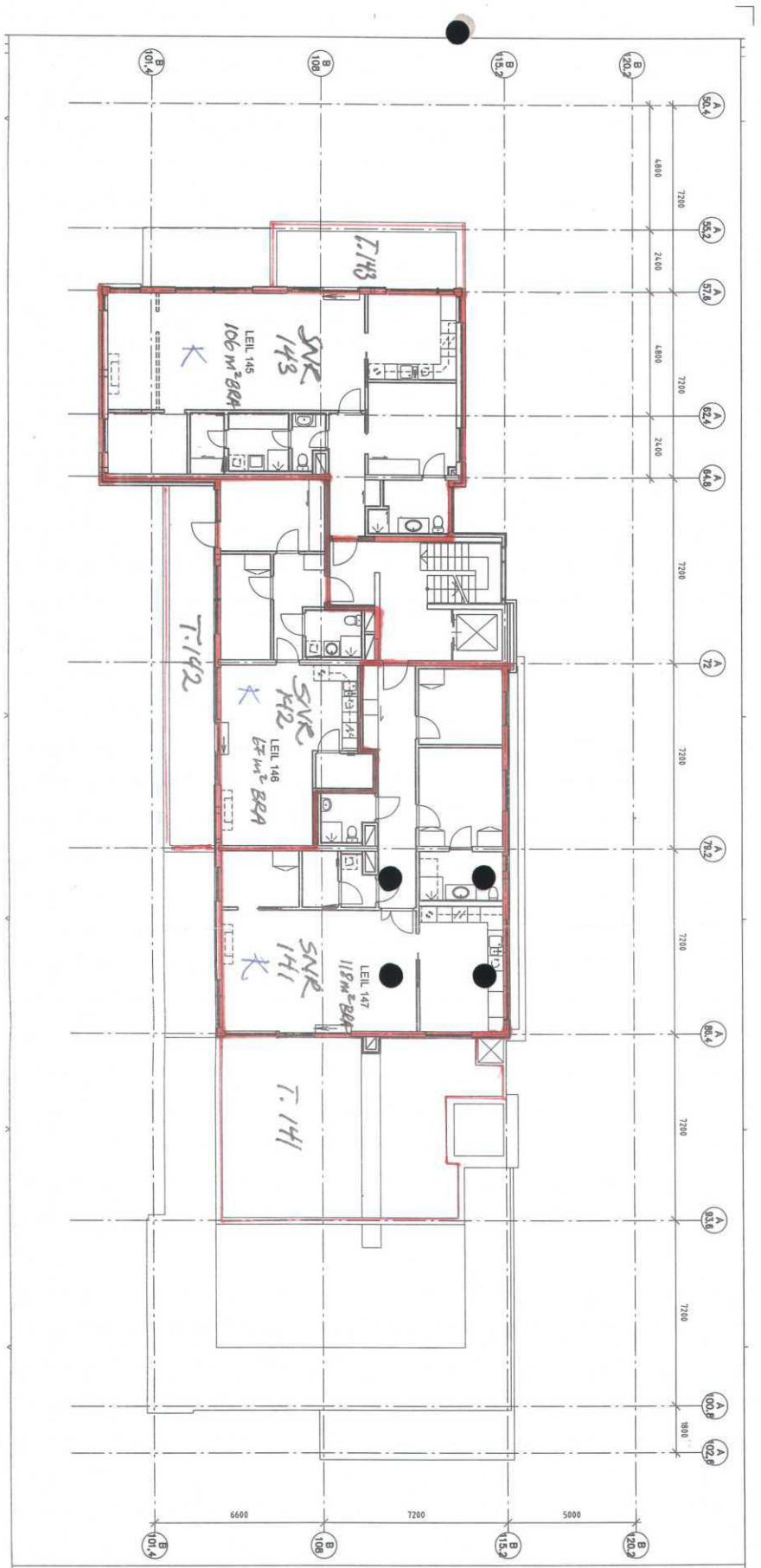
KJØPSKOLLEN I BYGGETRINN 2

BYGG 6
PLAN 2.ETG.
C+ 34.575

415.KJO
A-6.302 F

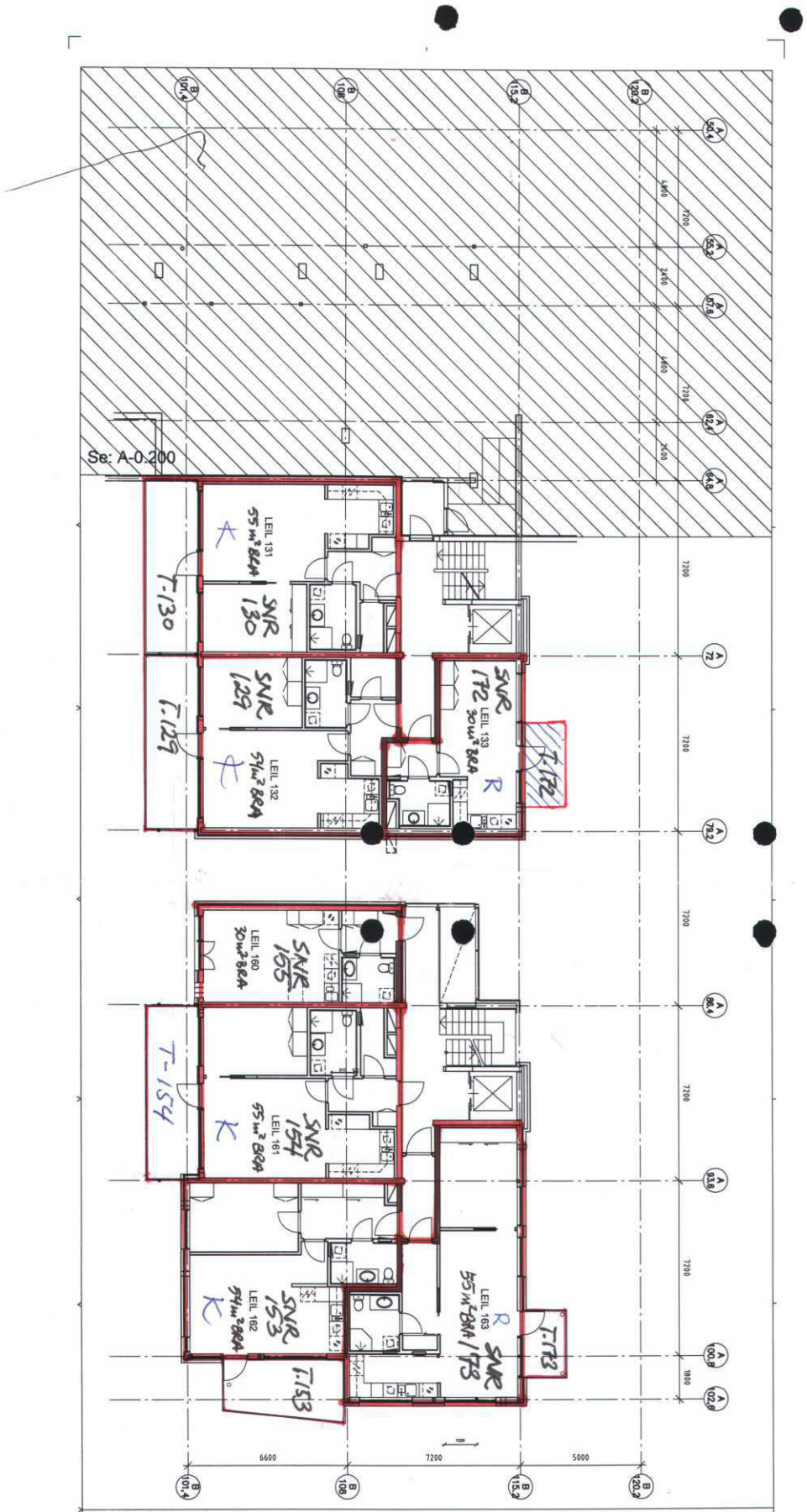


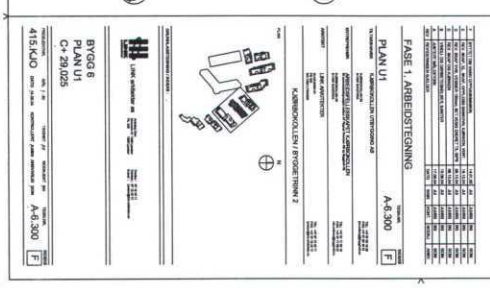
BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/196652
BILAG 105107



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/196652
BILAG 105108

9/7-05

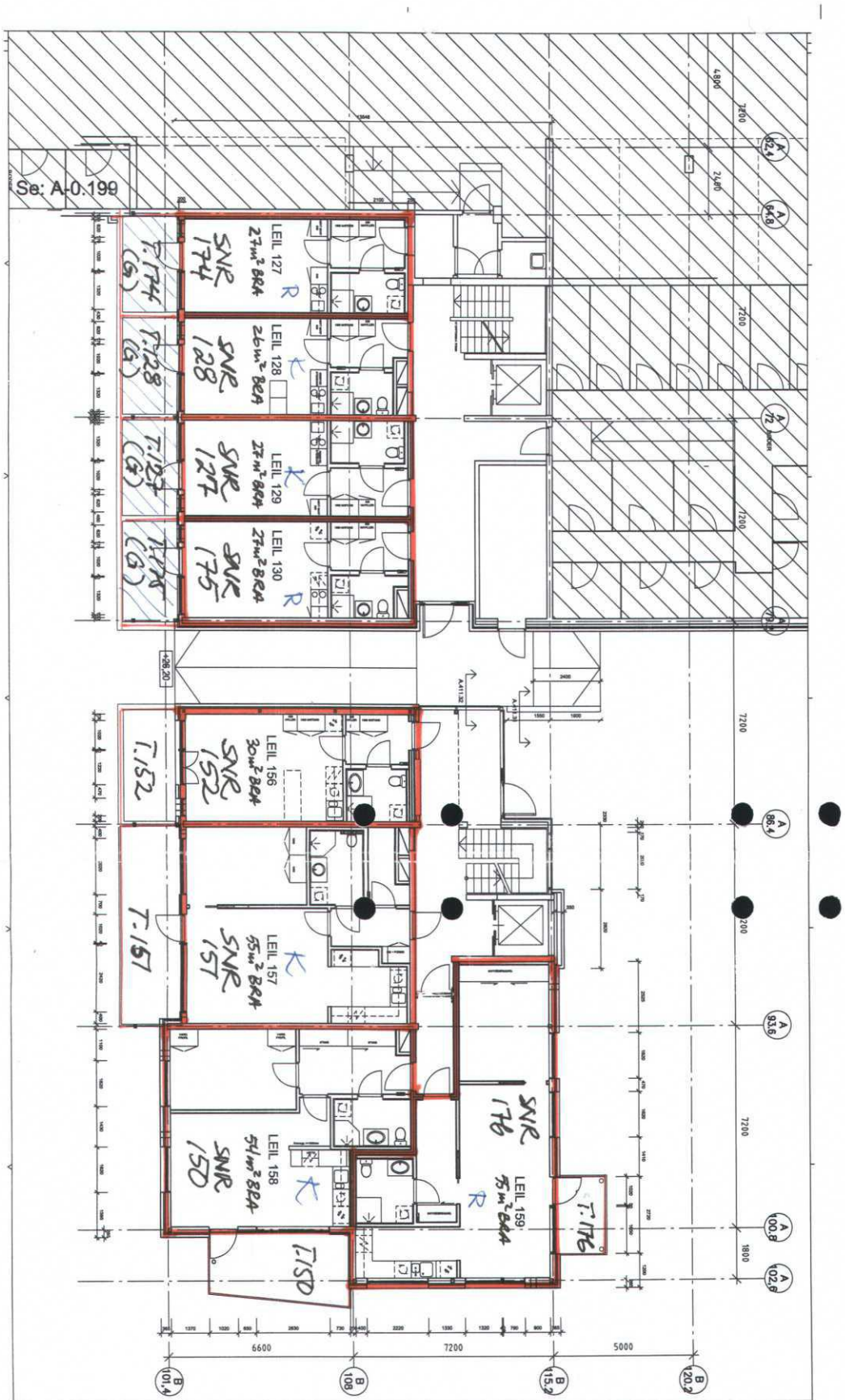


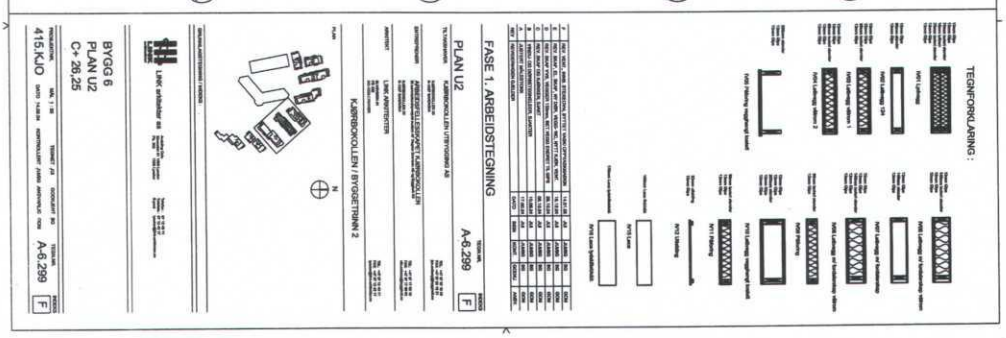


BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/22612
BILAG 105101

BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 22 AUG. 2005
J.NR. 05/22612
BILAG 122269

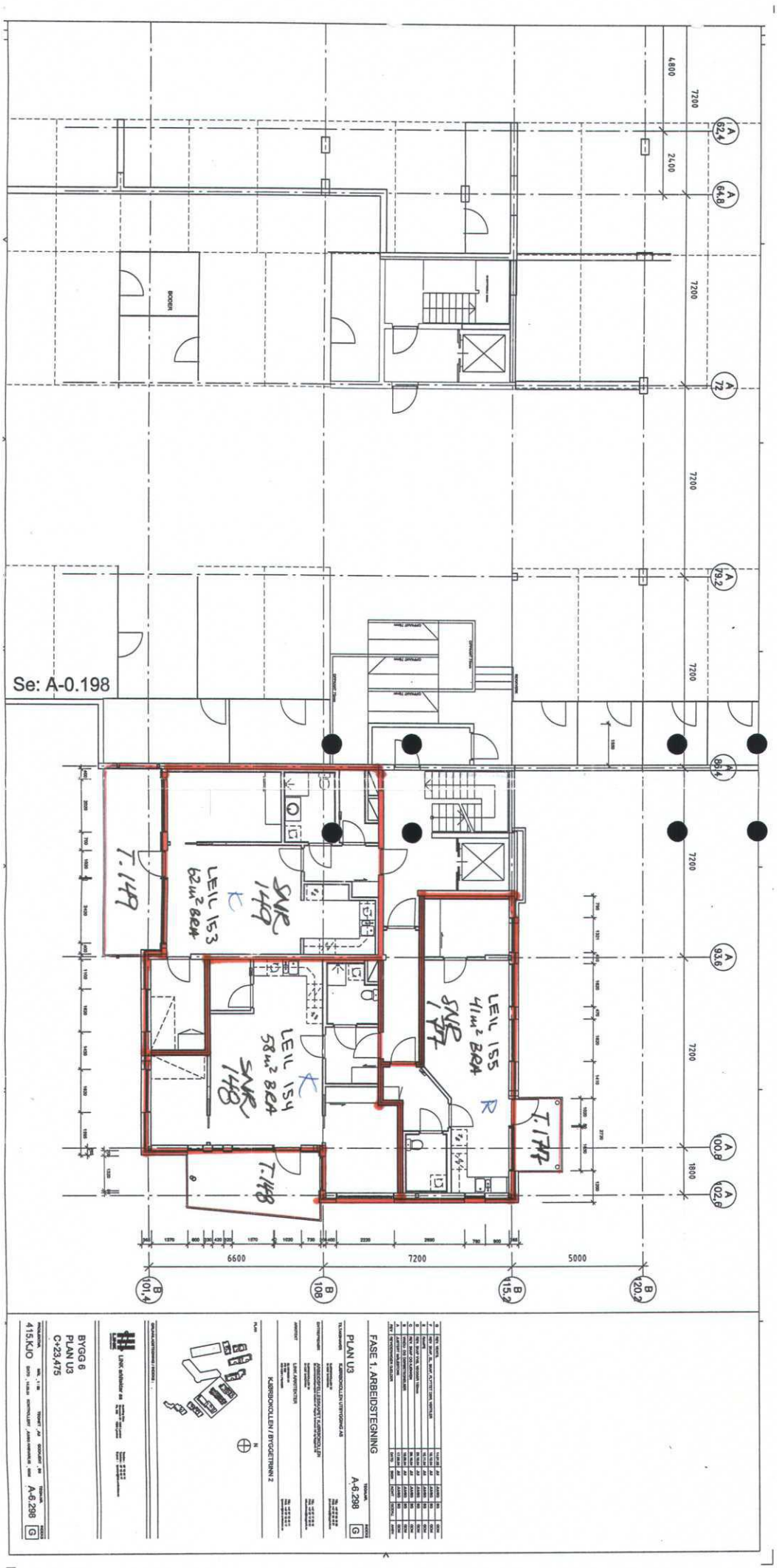
6/7-05

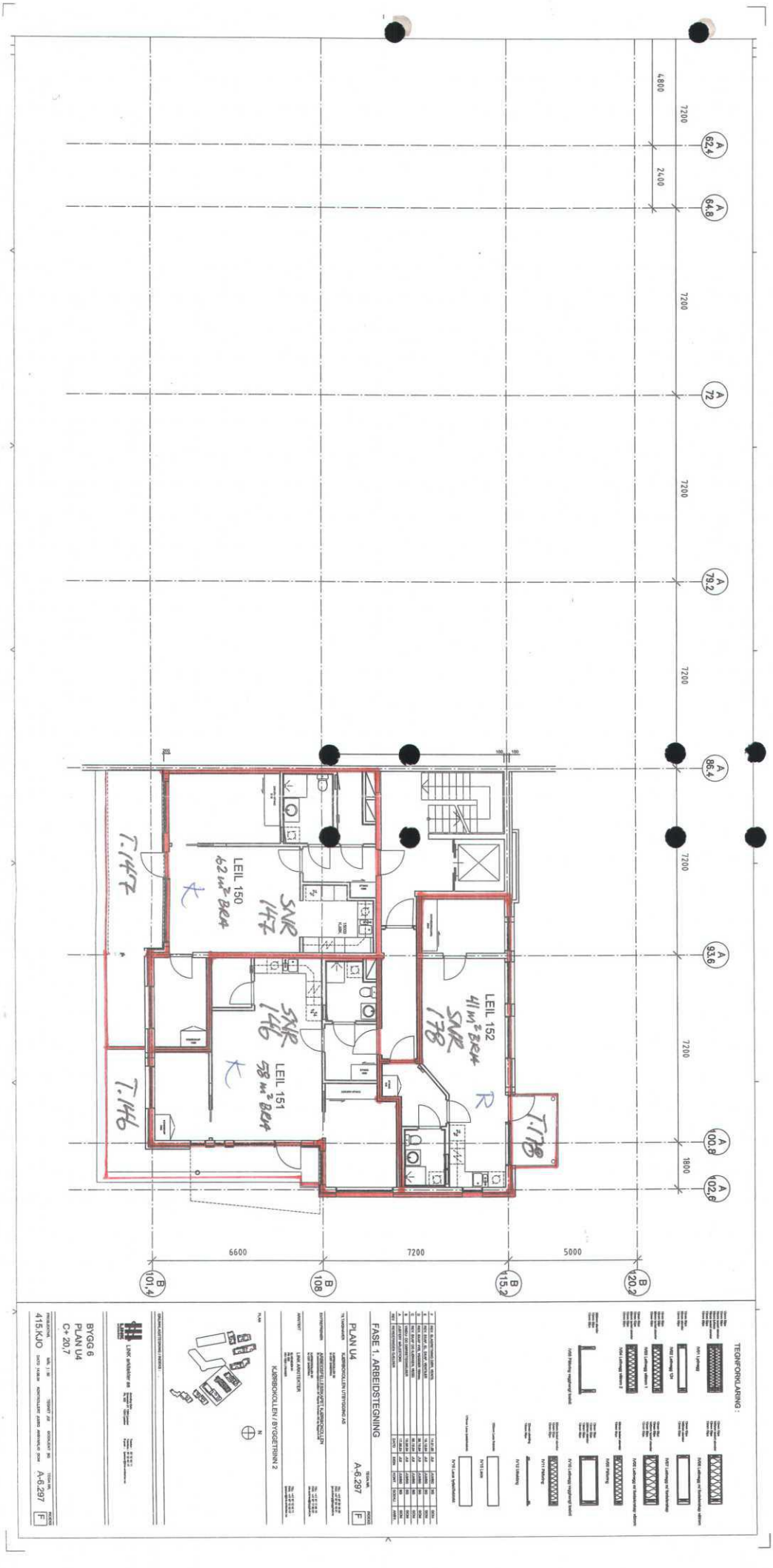




BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT
07 JULI 2005
J.NR
2005/196652
BILAG

6/7-05


Se: A-0.198
BODER
T. 149
SNR 149
LEIL 153
62 m² BRA
LEIL 154
58 m² BRA
SNR 148
T. 148
LEIL 155
41 m² BRA
SNR 147
T. 147
6600
7200
5000
4800
2400
7200
BYGG 6
PLAN U3
C+23,475
415,KJO
A-6.298
FASE 1, ARBEIDSTEGNING
PLAN U3
A-6.298
KJØPMANNSGATA 34
KJØPMANNSGATA 34
LINK ARKITEKTUR
KJØPMANNSGATA 34
KJØPMANNSGATA 34
KJØPMANNSGATA 34



TEGNFORKLARING :

FASE 1: ARBEIDSTEGNING

PLAN U4

A-6.297

BYGG 6
PLAN U4
C+ 20.7

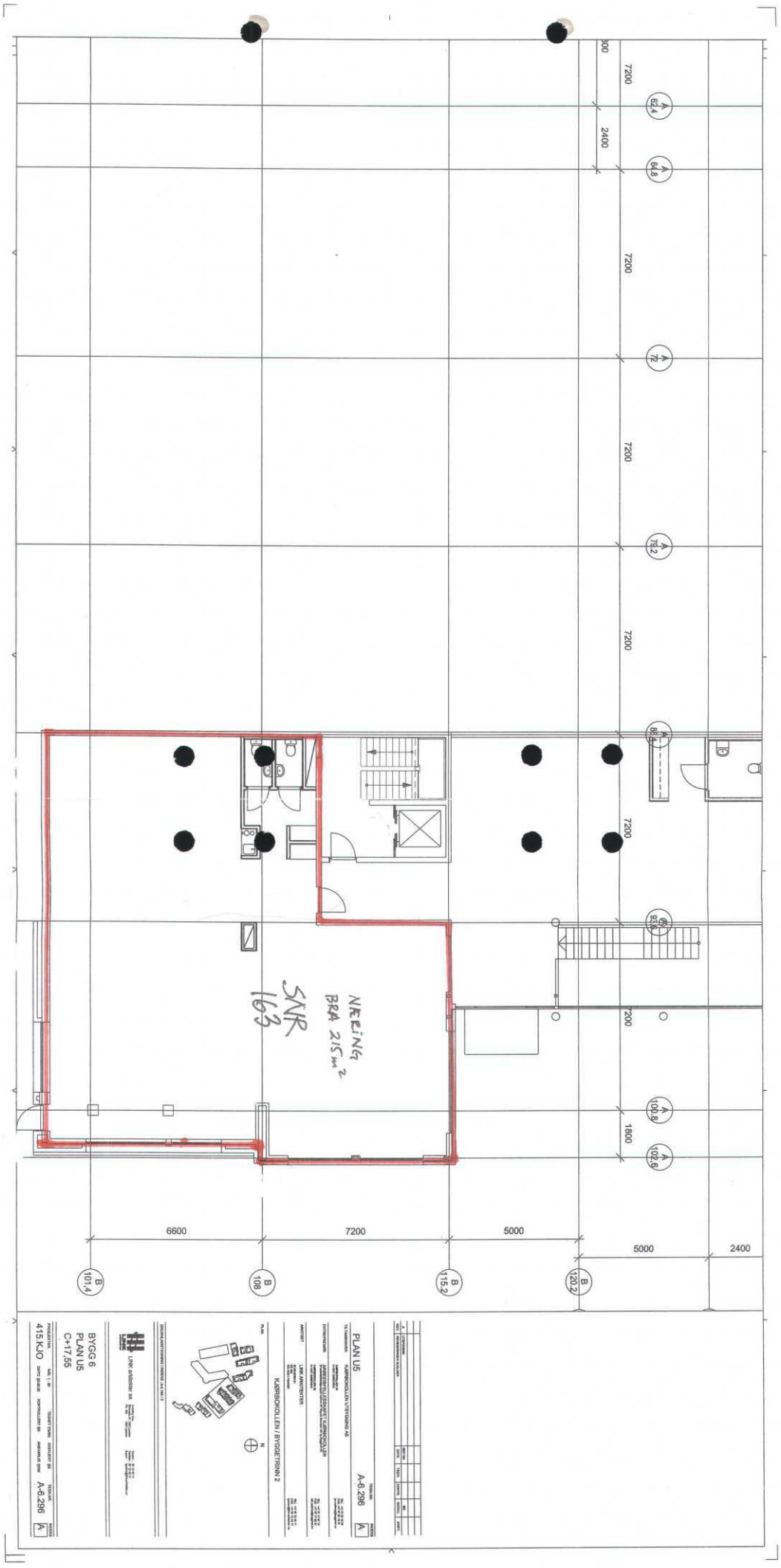
415.KJO

A-6.297

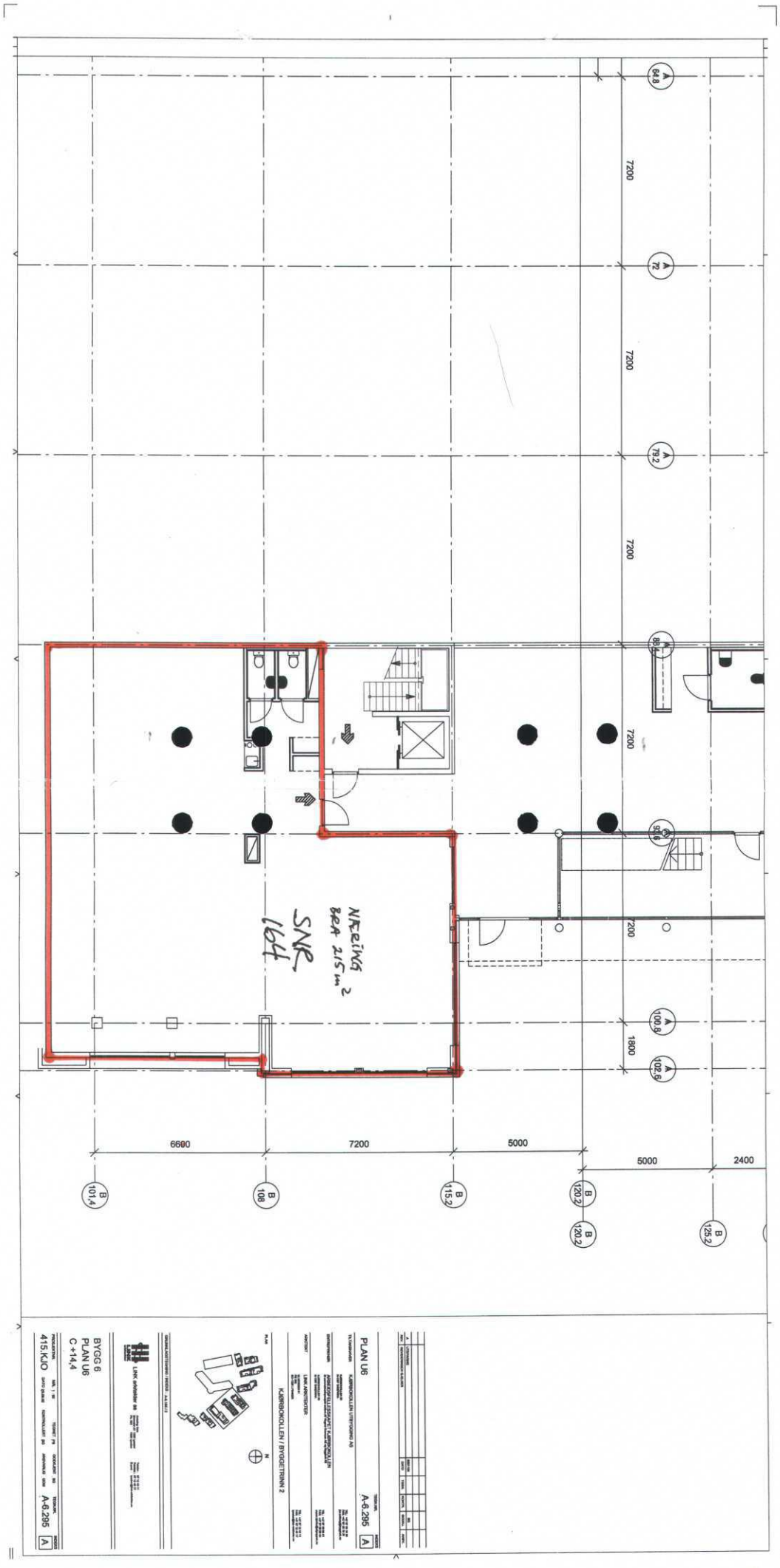
KJØBBOKOLLEN / BYGGETRINN 2

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR. 05/22912
BILAG 1050947

6/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT
07 JULI 2005
J.NR
BILAG
05/196652
105085
6/7-05



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07 JULI 2005
J.NR 05/196652
BILAG 165044

6/7-05

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 9604 Tinglyst: 15.04.2005 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR: 9604
13 APR. 2005
STATENS KARTVERK

Returneres etter tinglysing til
Boligsameiet Kjørbokollen 31-49
v/Olav Dalseg
Kjørbokollen 47
1337 Sandvika

Begjæring[1] om
☐ oppdeling i eierseksjoner
☒ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken 05/1352

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 FEB. 2005
J.NR. 05/6001
BILAG 74576

05/1352

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 18 MARS 2005
J.NR. 05/8849
BILAG 79662

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	Bærum	52	144		1, 31, 124 og 170

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Seks	Ideell andel 3)
060577 [redacted]	Knut Solberg	1	85 m²
281230 [redacted]	Marius Todsen	31	85 m²
111024 [redacted]	Nils Asbjørn Sundlo	124	86 m²
060654 [redacted]	Wenche Nymann Hegseth	170	75 m²
		Teller Σ	331 m²
		Nevner Σ	13.658 m²

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
* 1	B	85	G	13	B	80	B	25	B	132	B	37	B	60	B	49	B	101	B
2	B	108	B	14	B	154	B	26	B	89	B	38	B	54	B	50	B	95	B
3	B	51	G	15	B	120	B	27	B	96	B	39	B	76	B	51	B	34	B
4	B5	51	G	16	B	50	G	28	B	53	G	40	B	41		52	B	25	
5	B	80	G	17	B	49	G	29	B	72	G	41	B	108	B	53	B	28	B
6	B	108	B	18	B	112	G	30	B	34	G	42	B	60	B	54	B	33	G
7	B	51	B	19	B	147	B	31 *	B	85	G	43	B	54	B	55	B	28	G
8	B	51	B	20	B	90	G	32	B	53	G	44	B	76	B	56	B	50	G
9	B	80	B	21	B	120	B	33	B	54	B	45	B	41		57	B	48	B
10	B	92	B	22	B	145	B	34	B	76		46	B	100	B	58	B	43	
11	B	51	B	23	B	90	B	35	B	41		47	B	90	B	59 *	B	80	B
12	B	51	B	24	B	120	B	36	B	98	B	48	B	108	B	60	B	102	B

Sum tellere: | = nevner: se s.4. | * Endring.

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

- Deling av seksjon 1 i to seksjoner: S1 og S170
- Påført korrekt areal på seksjon 31 og 124
- Korrigert seksjonstegn, slik at fellesareal foran S170 ikke inngår i seksjonen på tegn.
- Tilleggsareal for 101 og 59 er rettet fra G til B
- Tilleggsareal for 113 er rettet fra B6 til B, For 112 og 115 er tilleggsareal fjernet

Dato 23/2-05 | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om

☐ oppdeling i eierseksjoner
☒ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	Bærum	52	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	108	B	73	B	90	B	85	B	25		97	B	89	B	109	B	123	B
62	B	64	B	74	B	93	B	86	B	28	B	98	B	113	B	110	B	124	B
63	B	87	B	75	B	62	B	87	B	46	G	99	B	102	B	111	B	57	B
64	B	108	B	76	B	90	B	88	B	47	B	100	N	275		112	B	75	
65	B	50	B	77	B	103	B	89	B	49		101	B	88	B	113	B	54	B
66	B	89	B	78	B	62	B	90	B	85	G	102	B	59	BG	114	B	52	B
67	B	107	B	79	B	90	B	91	B	102	B	103	B	93	B	115	B	58	
68	B	91	B	80	B	100	B	92	B	113	B	104	B	74	B	116	B	33	
69	B	46	G	81	B	76	B	93	B	71	B	105	B	93	B	117	B	55	B
70	B	85	G	82	B	93	B	94	B	90	B	106	B	86	B	118	B	52	B
71	B	84	G	83	B	167	B	95	B	113	B	107	B	93	B	119	B	58	
72	B	50	G	84	B	34	G	96	B	60	B	108	B	86	B	120	B	33	

Sum tellere: | = nevner: Se s. 4

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
23/2-05	

Returneres til

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	BÆRUM	52	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
								124	B	86	B	136	B	66	B	148	B	106	B
								125	B	139	B	137	B	98	B	149	B	65	B
								126	B	119	B	138	B	93	B	150	B	106	B
								127	B	54	B	139	B	66	B	151	B	65	B
								128	B	54	B	140	B	105	B	152	B	30	
								129	B	89	B	141	B	112	B	153	B	106	B
								130	B	54	B	142	B	81	B	154	B	66	B
								131	B	93	B	143	B	101	B	155	B	30	
								132	B	55	B	144	B	120	B	156	B	93	B
				121	B	66	B	133	B	52	BG	145	B	100	B	157	B	66	B
				122	B	93	B	134	B	52		146	B	106	B	158	B	93	B
				123	B	93	B	135	B	93	B	147	B	65	B	159	B	90	B

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: = nevner: Se side 4

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
23/2-05	

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 3 av 6

Returneres til

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0219	BÆRUM	52	144		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
160	B	93	B																
161	B	127	B																
162	N	275																	
163	N	215																	
164	N	215																	
* 170	B	75	B																

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum teller: 13.658 | nevner: 13.658

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
23/2-05	

SignForm 05/2001

SF0217 Elektronisk utgave

Side 4 av 6

.generklæring

ndertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandvika, 08.11.2004 / 23/2-05	Leif Jørgen Høgen	
	Svein Prytz	
	Thor Olaf Asheim	
	Rolv Brandtzæg / Rolv Brandtzæg	
	Jan Solberg	
	Olav Solberg / KNUT SOLBERG	ALANNA ZULKIFLI

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

[x] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), Eget vedlegg.
eller
[X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Saudrika, 3/2005	[signature] p.p.v. Styret

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune

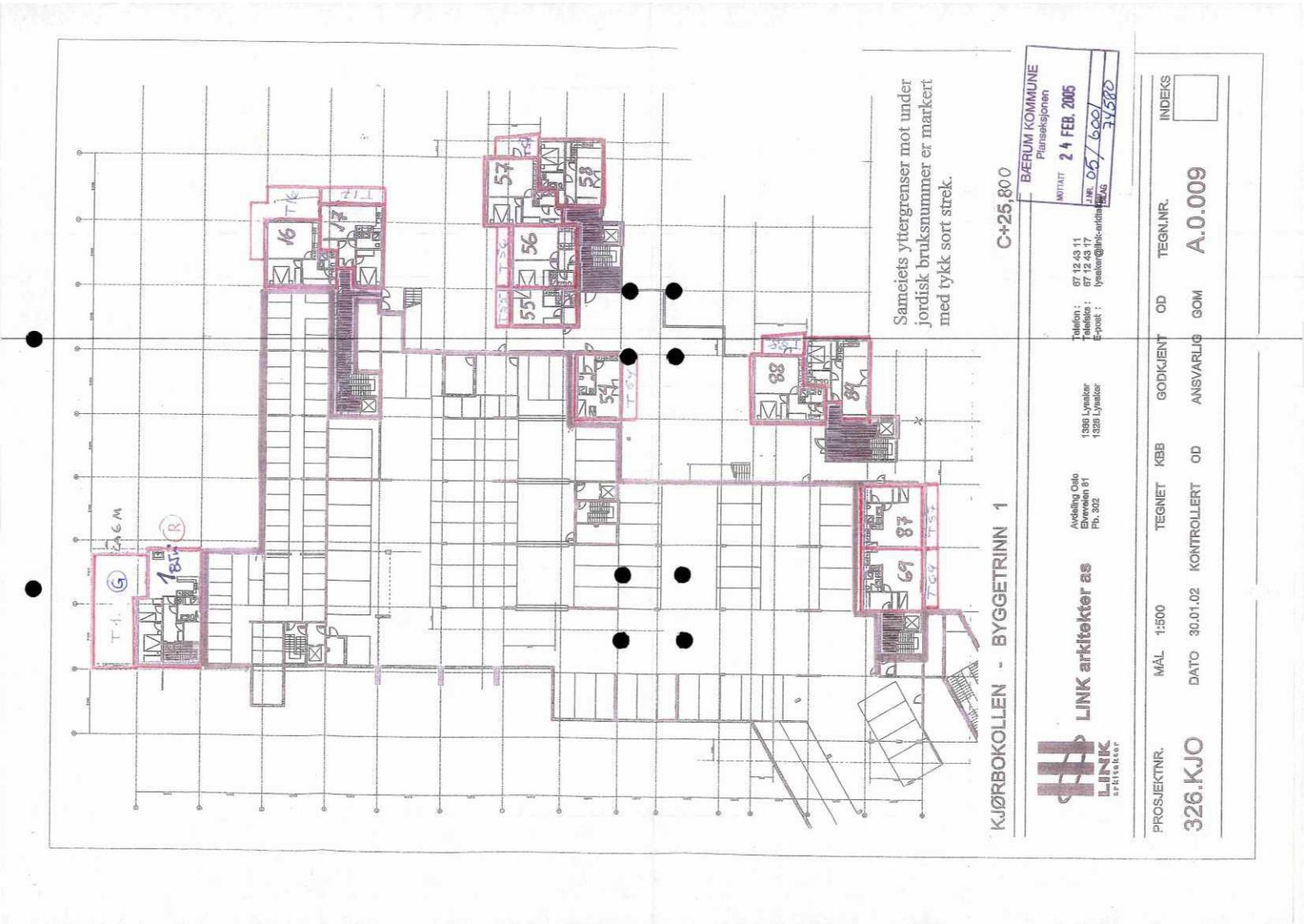
Dato	Stempel og underskrift

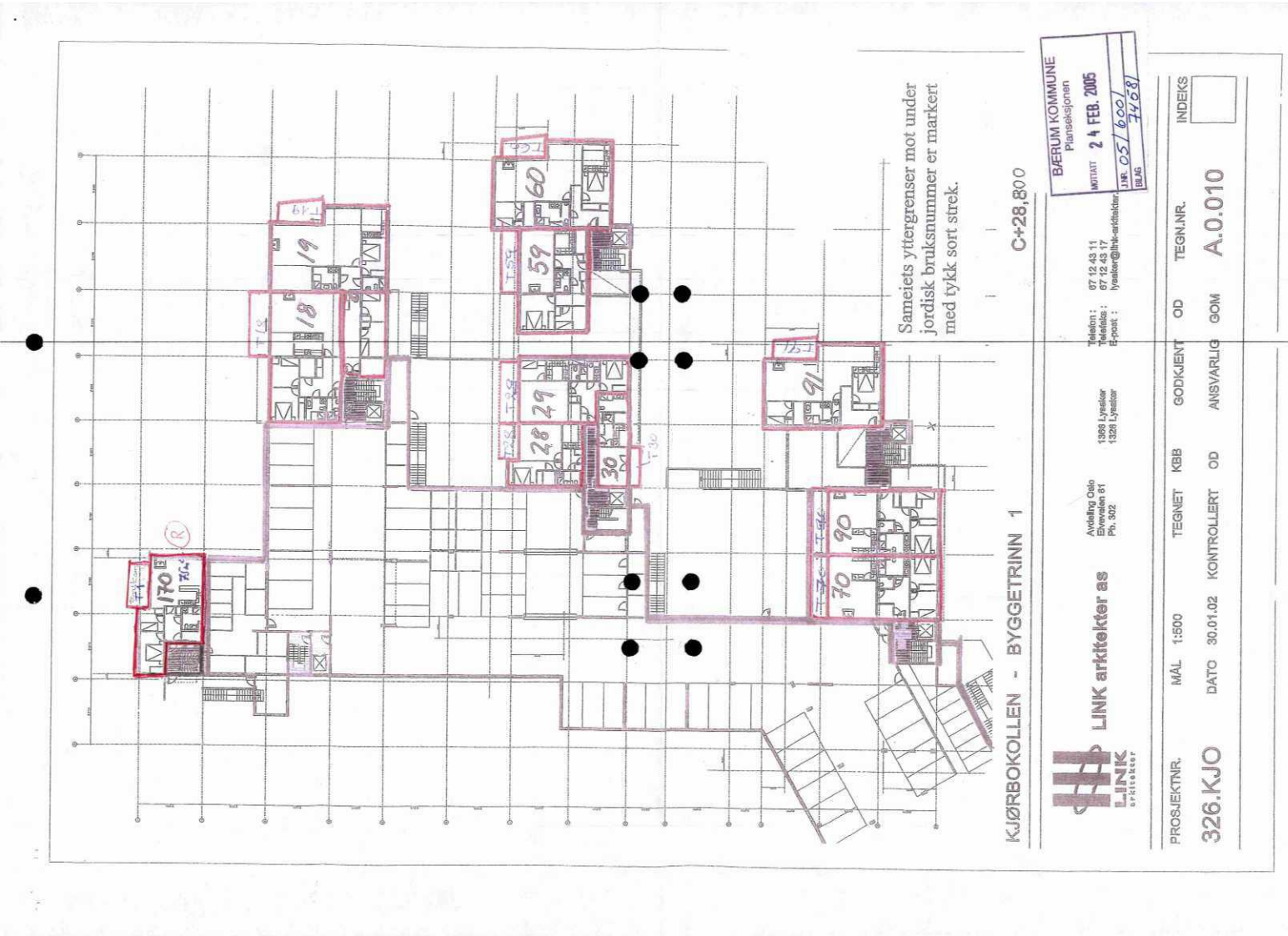
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

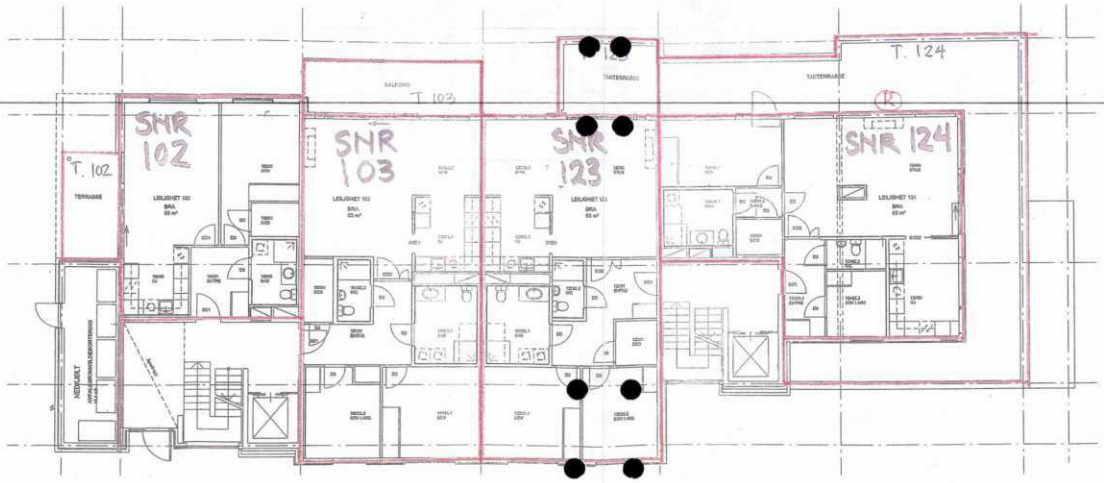
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8/11-04 / 23/2-05	[signatures]


Sameiets yttergrenser mot under jordisk bruksnummer er markert med tykk sort strek.
C+25,800
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT
24 FEB. 2005
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 3022
1366 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.no
KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.009
INDEKS

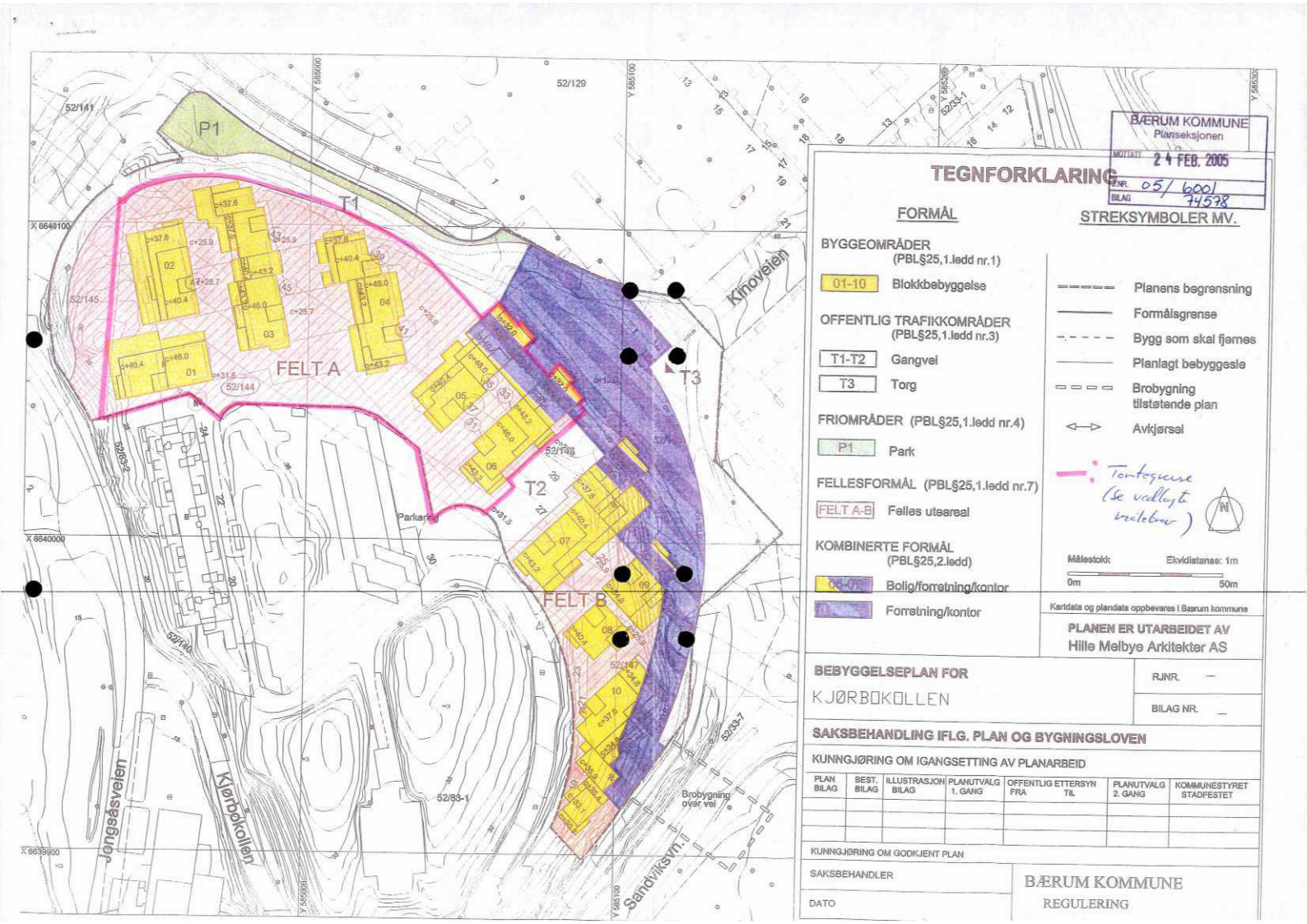

Sameiets yttergrenser mot under jordisk bruksnummer er markert med tykk sort strek.
C+28,800
KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT 24 FEB. 2005
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elvevollen 81
Ph. 302
1368 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter.
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.010
INDEKS


KJØRBOKOLLEN - BYGGETRINN 1
C+31,800
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTATT 24 FEB. 2005
LINK arkitekter as
Avdeling Oslo
Elveveien 81
Pb. 302
1368 Lysaker
1326 Lysaker
Telefon : 67 12 43 11
Telefaks : 67 12 43 17
E-post : lysaker@link-arkitekter
PROSJEKTNR. 326.KJO
MÅL 1:500
DATO 30.01.02
TEGNET KBB
KONTROLLERT OD
GODKJENT OD
ANSVARLIG GOM
TEGN.NR. A.0.011
INDEKS



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 FEB. 2005
J.NR. 05/6001/4584
BILAG

BYGG 5 1.ETG
13.06.2002 MÅL: 1:150
LINK arkitekter AS


P1
T1
T2
T3
FELT A
FELT B
52/129
52/141
52/145
52/144
52/148
52/147
52/83-1
52/83-7
Kinoveien
Parkering
Jongsåsveien
Kjørbokollen
Brobygning over vei
Sandviksvn.
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 24 FEB. 2005
SAKSNR. 05/6001
BILAG 74598
TEGNFORKLARING
FORMÅL
STREKSYMBOLER MV.
BYGGEOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.1)
01-10 Blokkbebyggelse
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.3)
T1-T2 Gangvei
T3 Torg
FRIOMRÅDER (PBL§25,1.ledd nr.4)
P1 Park
FELLESFORMÅL (PBL§25,1.ledd nr.7)
FELT A-B Felles uteareal
KOMBINERTE FORMÅL (PBL§25,2.ledd)
Bolig/forretning/kontor
Forretning/kontor
Planens begrensning
Formålsgrense
Bygg som skal fjernes
Planlagt bebyggelse
Brobygning tilstøtende plan
Avkjørsel
Tomtegrense (se vedlagt matebrev)
Målestokk
Ekvidistanse: 1m
0m
50m
Kartdata og plandata oppbevares i Bærum kommune
PLANEN ER UTARBEIDET AV
Hille Melbye Arkitekter AS
BEBYGGELSESPLAN FOR
KJØRBOKOLLEN
RJNR.
BILAG NR.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN
KUNNGJØRING OM IGANGSETTING AV PLANARBEID
PLAN BILAG
BEST. BILAG
ILLUSTRASJON BILAG
PLANUTVALG 1. GANG
OFFENTLIG ETTERSYN FRA TIL
PLANUTVALG 2. GANG
KOMMUNESTYRET STADFESTET
KUNNGJØRING OM GODKJENT PLAN
SAKSBEHANDLER
DATO
BÆRUM KOMMUNE
REGULERING

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjørbokollen 37, 1337 Sandvika
Gnr. 52, Bnr. 144, Snr. 104, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260183

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Kristian Fjeld

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 934 43 534

E-post: kristian.fjeld@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
