PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

MICHELETS VEI 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

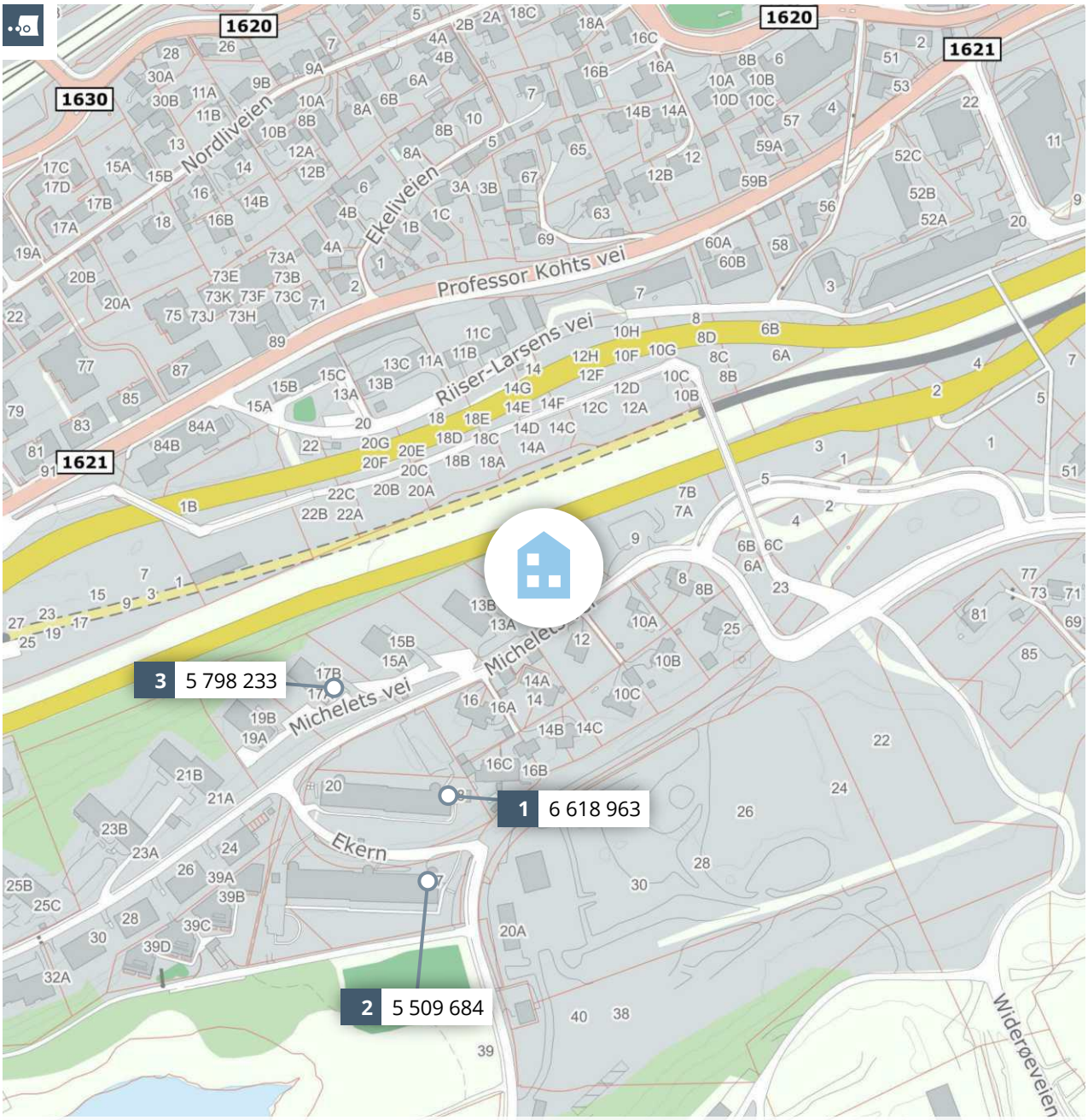
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MICHELETS VEI 11 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.09.2026

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: Henrik Erland Morud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Michelets vei 11 B, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

GNR 14 BNR 504 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 04

Verdivurdert til

5 600 000

0	5 600 000	86 154
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	5 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	5 167
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Michelets vei 18 70 m²	1956	2. etg	2 sov	09.07.2025	6 490 000	**6 250 000**	368 963	6 618 963	**94 557**
2	Oksenøyveien 37 59 m²	1956	1. etg	2 sov	01.07.2026	5 500 000	**5 350 000**	159 684	5 509 684	**93 384**
3	Michelets vei 17 A 66 m²	1956	3. etg	2 sov	15.06.2026	5 450 000	**5 400 000**	398 233	5 798 233	**87 852**

Velkommen til en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet i 3. etasje, med moderne uttrykk, gode oppbevaringsløsninger og en herlig sydvestvendt balkong. Stue og kjøkken danner en sosial og luftig oppholdsavdeling med store vindusflater og direkte utgang til balkongen på ca. 9,6 kvm. Her kan solen nytes fra rundt midt på dagen og utover kvelden, med luftig utsyn over grøntområdene og mot Fornebulandet. Kjøkkenet fra 2023 har stilrene grå fronter og integrerte hvitevarer. Videre byr boligen på to gode soverom, begge med vinduer fra 2026, samt flislagt bad med gulvvarme. Sentral beliggenhet med kort vei til Lysaker stasjon, sjøen, Lysakerelva og Fornebu.

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

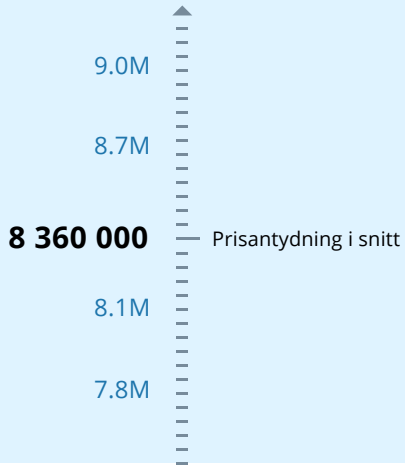
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.07.2025		04.07.2025	-	1 245 000	-	1 245 000	2
06.03.2023	15.03.2023	01.06.2023	3 700 000	4 150 000	339 489	4 489 489	
23.04.2021		23.04.2021	-	4 250 000	-	4 250 000	
22.05.2010	24.06.2010	19.07.2010	2 250 000	2 250 000	-	2 250 000	
09.12.2007	17.12.2007	08.02.2008	2 350 000	2 300 000	2 215	2 302 215	
21.08.2007	05.09.2007	03.10.2007	1 800 000	1 575 000	-	1 575 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Siste omsetning var et eierandel oppkjøp ifm. samlivsbrudd.

Leiligheter til salgs i 1366 LYSAKER nå

24
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Leiligheter solgt i 1366 LYSAKER siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

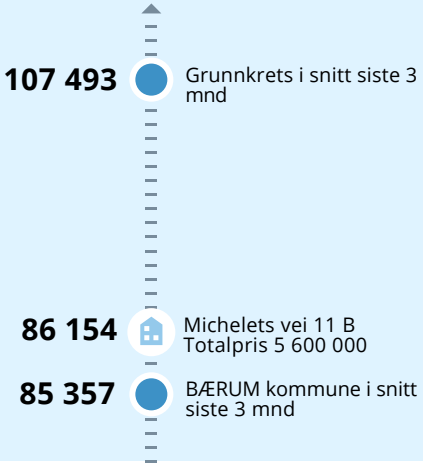


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Michelets vei 11 B
1366 LYSAKER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1956
BRA:	70 m^2
BRA-i:	65 m^2
Rapportdato:	17.9.2026 (Gyldig til 17.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	2

Sebastian Sørlle
Takstingeniør/ bygningssakkyndig
MISA Takst AS

sebastian@misatakst.no
97760060

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved sluk er under 25mm, det er ikke 15mm oppkant ved terskel, og ikke tilfredsstillende fall til sluk i lekkasjesonen. (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg. (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	riss/sprekker i klosett (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmtvannsbereder	TGIU settes grunnet manglende informasjon og ikke tilgjengelig for visuell kontroll
Varmesentral	TGIU settes grunnet manglende informasjon og ikke tilgjengelig for visuell kontroll

Det mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligblokken. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. På eldre boligblokker er det med normalt med manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører dårligere sikring mot fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å fjerne impregnert etterslukking so å sikre at rekkverket tilfredsstiller dagens krav til høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.9.2026	**17.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Julianne Mjelde Grimsrud**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sebastian Sørlle**	Telefon:	**97760060**
Firma:	**MISA Takst AS**	Epost:	**sebastian@misatakst.no**
Tittel:	**Takstingeniør/ bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Trygg forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som Takstingeniør/ bygningssakkyndig gjennom byggmesternes takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, medlem av NITO, og har flere år med erfaring av tlstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Målsatte byggetegninger. Arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert UFF (usikker fremtidig funksjon etter NS 3600). Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Michelets vei 11 B, 1366 Lysaker**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**14**	Bruksnr:	**504**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**6**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**1956** - Kilde: eiendomsverdi.no						

Boligtype:	**Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med profilerte takplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Ew 35dB.

Leiligheten er etablert over ett plan, i 3.etasje i en boligblokk over 4 etasjer, inkludert kjeller + loft. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og leiligheten inneholder gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue med balkongdør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 9 m². Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,52m, mens laveste takhøyde måles i oppbygget gulv i dusjsone på bad til ca. 2,21m. Leiligheten varmes opp av radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har vært gjennom flere oppgradering og overflateoppussinger, og fremstår moderne og tidsriktig. Sameiet har hatt godt vedlikehold og oppgradering i senere år. Bærende konstruksjoner og enkelte byggningsdeler er fra opprinnelig byggeår. Det er normalt med skjevheter og avvik på eldre boligblokker som dette sammenlignet med nyere bygg etter dagens byggeforskrifter og NS 3600, og det må påventes hyppigere vedlikehold, oppgraderinger og utbedring av registrerte avvik. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**65**	**65** Gang, soverom x2, bad, kjøkken, stue.	**0**	**-**	**10**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Bod x2.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke mulig å kontrollere.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligblokken. Dette innebærer usikkerhet knyttet til om bygget er lovlig oppført og godkjent for bruk.

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere hos kommunen og avklare status. På eldre boligblokker er det med normalt med manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde, og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring.

Avviket medfører dårligere sikring mot fallulykker, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å fjerne impregnert etterslukking so å sikre at rekkverket tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2017 og 2026**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med blekk.
Entrédør er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB.
Innvendige dører er hvitmalte og glatte.

Vinduer og balkongdør samt entrédør ble byttet i 2017.
Vinduer på soverommene ble byttet i 2026.

Oppsummering TG-1

Vinduer og balkongdør har trekarm med treramme og 3-lags glass som utvendig er beslått med blekk. Vinduer og balkongdør samt entrédør ble byttet i 2017, mens vinduene på soverommene ble byttet i 2026. Entrédøren er brann- og lydklassifisert EI30 / Rw35 dB, og innvendige dører er hvitmalte og glatte. Det er ikke registrert avvik ved bygningsdelen.

Innvendig dør til soverom subber litt i karm, og kan justeres/høveles/utbedres etter eget ønske.

Vinduer og dører fungerer ellers som tiltenkt.

6.3 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2017**

Beskrivelse

Det er etablert en sydvest-vendt balkong i stål med impregnerte terrassebord på ca. 9,6m², med tilkomst fra stue.

Oppsummering TG-1

Balkongen er en sydvest-vendt konstruksjon i stål med impregnerte terrassebord på cirka 9 m², med tilkomst fra stuen. Balkongen ble oppgradert i 2017.

Balkongen fremstår solid.
Det er ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2023**

Beskrivelse

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte grå fronter, 28mm tykk laminatbenkeplate med imitasjon av marmor med nedfelt sort vaskekum og ettgreps armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innebygget kulfiltervifte. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Oppsummering overflater og innredning TG-1

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte grå fronter, 28mm tykk laminatbenkeplate med imitasjon av marmor med nedfelt sort vaskekum og ettgreps armatur. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp med induksjon og innebygget kulfiltervifte. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk TG-2

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering) i platetoppen, det vil si at kjøkkenluften renses gjennom filter og føres tilbake til rommet uten avtrekk til det fri. Denne løsningen gir mindre effektiv fjerning av fukt, matos og lukt enn et avtrekk ført ut, og medfører økt risiko for at fukt og os spres i boligen. Manglende avtrekk til det fri gir også fare for kondens og fuktopphopning over tid. Utbedring med etablering av avtrekk ført til det fri bør vurderes. Det presiseres at dette må godkjennes av styret.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Oppsummering TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 17mm hele rommet og 11mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm hele rommet og 8mm over 2m.

Noe skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**

Beskrivelse

Eldre støpejernsrør fra gjennom konstruksjonene.
Innvendige avløpsrør er av plast.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene består av eldre støpejernsrør gjennom konstruksjonene, mens innvendige avløpsrør er av plast. Støpejernsrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig er det økt risiko for korrosjon, tetting og lekkasjer på eldre avløpsrør. Det bør påregnes utskiftning av eldre avløpsledninger med høy alder.
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

6.7 Vannledninger TG-2

Type vannledninger **Kobber, Plast (rør i rør)**

Beskrivelse

Fordelerskap med spor-stoppekraner for kaldt- og varmtvann er plassert på bad.

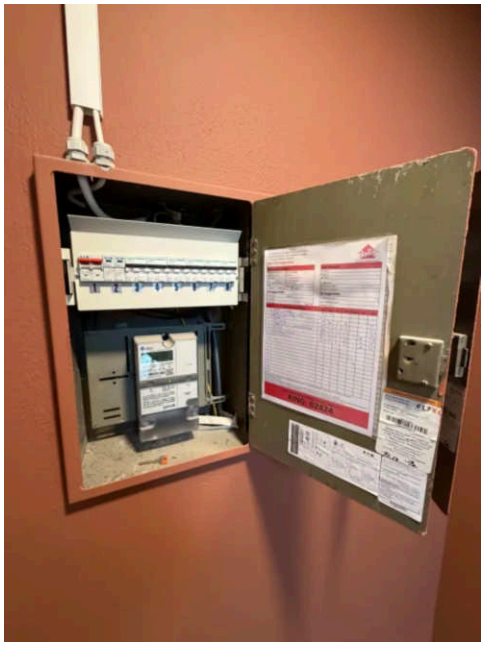
Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekraner med spor for kaldt- og varmtvann er plassert i fordelerskap og fungerer ved test.
Vannledningene består av kobber og plastrør av typen rør-i-rør, med fordelerskap og spor-stoppekraner for kaldt- og varmtvann plassert på badet. Deler av rørinstallasjonen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir tilstandsgrad 2. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og driftsstans, og det bør påregnes utskifting av eldre rør.
Oppgradering bør gjøres samtidig som oppgradering av våtrom.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? **Nei**

Sikringsskap i felles trapperom.	Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? **Ja**

Det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider datert 19.07.2023 med Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Sikringsskap: Byttet gamle elementsikringer mot nye jordfeilautomater, byttet gammel elmentsikring mot nyov, montert overspenningsvern, montert renoveringsramme. Kjøkken: Fjernet gammel bryter, lagt opp ny stikk for framtidig kjøleskap. Lagt opp til framtidig plejdstyring. Kjøkkenbenk: Lagt opp kurs for framtidig stikk over kjøkkenbenk. Stekeovn: Lagt opp kurs for framtidig StekOvn. Oppvaskmaskin: Lagt opp kurs for framtidig oppvaskmaskin. Platetopp: Skjøtet gammel kabel for platetopp. Lagt opp ny kabel fra
koblingsboks til framtidig platetopp. Kjøkkenbenk: Lagt opp kabel fra eksisterende punkt for framtidig kjøkkenbelysning med plejdstyring. Kjøkken er ikke ferdig. Kurser som ikke er ferdigstillt er ikke spenningssatt. Kunde skal selv bestille og få noen andre til å montere komfyrvakt. Det er informert om at noe merker, hull og skrap kan forekomme under arbeid. Kunde har godkjent dette, også igjen etter arbeid. Det er jordfeil på felles kurs for lys og stikk i leilighet. Kunde er informert og det skal sees på ved ferdigstilling av arbeid. Beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Sikringsskap: Byttet gamle elementsikringer mot nye jordfeilautomater, byttet gammel elmentsikring mot ny ov, montert overspenningsvern, montert renoveringsramme. Kjøkken: Fjernet gammel bryter, lagt opp ny stikk for framtidig kjøleskap. Lagt opp til framtidig plejdstyring. Kjøkkenbenk: Lagt opp kurs for framtidig stikk over kjøkkenbenk. StekOvn: Lagt opp kurs for framtidig StekOvn. Oppvaskmaskin: Lagt opp kurs for framtidig oppvaskmaskin. Platetopp: Skjøtet gammel kabel for platetopp. Lagt opp ny kabel fra koblingsboks til framtidig platetopp. Kjøkkenbenk: Lagt opp kabel fra eksisterende punkt for framtidig kjøkkenbelysning med plejdstyring. Kjøkken er ikke ferdig. Kurser som ikke er ferdigstillt er ikke spenningssatt. Kunde skal selv bestille og få noen andre til å montere komfyrvakt. Det er informert om at noe merker, hull og skrap kan forekomme under arbeid. Kunde har godkjent dette, også igjen etter arbeid. Det er jordfeil på felles kurs for lys og stikk o leilighet. Kunde er informert og det skal sees på ved
ferdigstilling av arbeid.

Og videre arbeider datert 28.07.2023 med følgende beskrivelse av anlegget/arbeidet;
Kjøkken: Koblet lamper på eksisterende ledninger. Kjøkken: Koblet stikk på eksisterende ledninger. Kjøkken : Koblet stikk på eksisterende ledninger Kjøkken: Lagt ny kabel fra lampe til ny koblingsboks med Plejd-relé ved stikk til stekeovn.

Det er etter befaring fremlagt samsvarserklæring datert 17.09.2026 for bytte av dpwnlight, dimmer og elektrisk styrt vifte på bad.

Det er også fremlagt samsvarserklæring for bytte av 5 halogen spotter til LED-spotter datert 11.04.2024.

Det er ellers ikke fremlagt samsvarserklæring på resterende elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trapperom, og det foreligger kursfortegnelse. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, kabelinnføringer fremstår tette, og eier oppgir at sikringer ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer for elektriske arbeider utført i 2023 og 2024.
For øvrig elektrisk arbeid montert etter 01.01.1999 er det ikke fremlagt samsvarserklæring, og det er heller ikke dokumentert el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon, uferdige installasjoner og påvist jordfeil innebærer usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og kan medføre behov for ferdigstillelse, kontroll og utbedring ved autorisert elektriker.

Det anbefales at det utføres en NEK 405-2 el-kontroll på det elektriske anlegget i leiligheten. Videre vurderinger og tiltak vurderes deretter.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.9 Varmtvannsbereder TG-IU

Oppsummering **TG-IU**

Varmtvannsberederen er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.10 Vannbåren varme TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**

Registrerte avvik

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannbåren varme med radiatorer. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og anlegget er derfor gitt tilstandsgrad 2. Med bakgrunn i alderen øker risikoen for lekkasje på eldre rør og redusert funksjon, og bør det påregnes utbedringer/oppgraderinger og utskifting av rør vil kunne bli nødvendig på sikt.

Anlegget bør kontrolleres av fagperson.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Oppsummering — **TG-IU**

Anlegget er plassert utilgjengelig, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.12 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Annet**
Rmventilatorer	

Beskrivelse

Leiligheten har etablert romventilatorer i yttervegg.

Oppsummering — **TG-1**

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.13 Våtrom: Bad



Sluk i dusjsone.

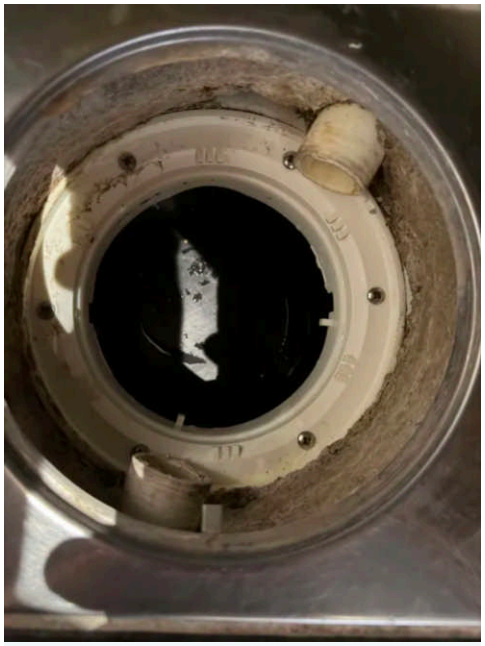
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2006**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Badet har mørke 20x20cm fliser på gulv og hvite 20x20cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.



Hovedsluk under servant.

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og gulv. Det er registrert riss og sprekker i flisfugene, og noe misfarget og løs silikonfuger, samt stedvis malingsavskalling. noe som gir tilstandsgrad 2. Skadde fuger kan svekke overflatens tetthet og gi risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.

Badet fungerer til dagens bruk, men jevnlig kontroll av overflater anbefales frem til oppgradering.

Fallforhold

Beskrivelse

Fallforhold til sluk i dusjsonen er tilfredsstillende.

Registrerte avvik

- - høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved sluk er under 25mm, det er ikke 15mm oppkant ved terskel, og ikke tilfredsstillende fall til sluk i lekkasjesonen.

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Fallforholdene til sluk i selve dusjsonen vurderes som tilfredsstillende. Det er imidlertid registrert avvik på fallforhold: høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved sluk er under 25 mm, det mangler 15 mm oppkant ved terskel, og fallet til sluk i lekkasjesonen utenfor dusjsonen er ikke tilfredsstillende. Manglende fall og oppkant øker risikoen for at vann kan bli stående på gulvet og for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, med fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Bygningsdelen gis tilstandsgrad 2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg, og det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Tilstanden gir økt risiko for fuktinntrengning og vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres. Tilstandsgrad TG2 er satt på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av utførelse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne**

Beskrivelse

Badet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc og dusjhjørne med glassdør og ettgreps sortbelagt dusjbatteri med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 80cm bredt servantskap med grønne 1-speils profilerte skuffefronter og hvit keramisk aervant med ettgreps messingbelagt armatur. Overskap med speilfronter over servanten.

Registrerte avvik

- Riss/sprekker i klosett

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

TG-2 settes fordi det er registrert riss/sprekker i klosettet og at klosettet er løst. Slike skader kan utvikle seg videre og medføre risiko for lekkasje eller behov for utskifting av klosettet.

Resterende sanitære installasjoner fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med elektrisk styrt mekanisk avtrekk, med tilluft ført inn ved dør.
Ved test med papir registreres det tilfredsstillende ventilering av rommet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Hulltakingen er tatt fra kjøkken mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon? **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til om membran og tettesjikt er korrekt utført, og eventuelle skjulte feil kan ikke utelukkes. Forholdet gis TG2.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260520
Addresse	Michelets vei 11B		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	Julianne Mjelde Grimsrud		

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

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03/2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

dnb

Polise/avtalenr.:

41185932

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i fug og noen løse silikonfuger. Noen silikonfuger er misfargede. Drypper litt vann nederst på armaturen på vasken.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Endret spotter i taket fra hallogen til LED lys i 2024. Byttet spotter 17.09.2026 og byttet elektronisk vifte 17.09.2026. Arbeidet i 2026 var utført av A.B.O Installasjon AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Moderne Elektro AS har utført arbeidet i 2024 hvor de byttet spotter fra hallogen til LED. Arbeidet i 2026 var utført av A.B.O Installasjon AS hvor de byttet alle spottene i taket og ny elektronisk vifte.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Endret spotter i taket fra hallogen til LED lys i 2024. Byttet spotter 17.09.2026 og byttet elektronisk vifte 17.09.2026. Arbeidet i 2026 var utført av A.B.O Installasjon AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Moderne Elektro AS har utført arbeidet i 2024 hvor de byttet spotter fra hallogen til LED. Arbeidet i 2026 var utført av A.B.O Installasjon AS hvor de byttet alle spottene i taket og ny elektronisk vifte.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen skjevheter i gulvet i leiligheten, se tilstandsrapport,

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye balkonger utført i 2017. Ny terassedør og nye 3-lags vinduer ved kjøkkenet og stuen installert. Nye 3-lags vinduer installert på begge soverommene i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

RVS AS utførte arbeidet på vinduene i 2026 samt balansert ventilasjon i stuen, kjøkkenet og begge soverommene. Styret i sameiet har dokumentasjon på arbeidet som ble utført i 2017.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jordfeil på spottene i stuen, se takstrapport.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk arbeid ved bygging av nytt kjøkken i 2023 (se takstrapport for detaljer), nye spotter på badet og ny elektronisk vifte installer i 2026. Balansert ventilasjon installert på kjøkkenet, stuen og begge soverommene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektrisk arbeid på kjøkkenet og utbedring av sikringsskap utført av Boligelektrikeren AS i 2023. Nye spotter på badet og elektronisk vifte i 2026.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert balansert ventilasjon i 2026 på kjøkkenet, stuen og begge soverommene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

RVS AS utført arbeidet med balansert ventilasjon og nye vinduer på soverommene i 2026. Styret i sameiet har mottatt dokumentasjon på arbeidet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Blokken ble fasadeoppusset i 2017 med nye balkonger, treverk ved inngangspartiet og malt yttervegg.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Alle leilighetene var innenfor

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Elektriker oppdaget jordfeil ved spottene i stuen

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny motorvei (E18) legges under lokk utenfor leiligheten. Byggearbeider kan medføre støy og være til sjenanse for kjøper.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vanlig vedlikehold av egen terasse og bod.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun noen som kan etablere el-billader ved parkeringsplassene frem til Vegvesenet er ferdig med arbeidene utenfor. Ta kontakt med styret for å avklare dette.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 18.09.2026

Signert av *Julianne Mjelde Grimsrud*

Initialer selger:
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Michelets vei 11B
Postnr	1366
Sted	LYSAKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	504
Seksjonsnr.	10
Festenr.	0
Bygn. nr.	6688543
Bolignr.	H0301
Merkenr.	31b0246d-265e-4030-bbe2-9489547fcec5
Dato.	28 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Michelets vei 11B
Postnr/Sted: 1366 LYSAKER
Bolignr: H0301
Dato: 28.09.2022 9:17:40
Energimerkenr: 31b0246d-265e-4030-bbe2-9489547fcec5
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 14
Bruksnr: 504
Seksjonsnr: 10
Festenr: 0
Bygningsnr: 6688543

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

21. des. 1955.

426-54. S3/S

Murmester Clarence Jensen,
c/o Brödrene Jensen A/S.,
Observatoriegt. 1o VIII,
Oslo.

Gnr. 14, bnr. 3 m. fl., parsell 31, Holtet.

I det en henviser til besiktigelsen må følgende mangler rettes för ferdigattest kan utstedes:

1. Terrenget må skaffes fall fra bygningen i minst 2 m bredde.
2. Rekkverk i kjellartrappen må festes.
3. Sprekker i kjellergulv og der hvor det er "bom" under gulvene må dette hugges opp og utbedres.

Forövrig henviser en til helserådets uttalelse som er meddelt i brev av 31/1-56 og til brannvesenets uttalelse som följer vedlagt.

Manglene må rettes snarest og senest innen 1/2-6o.

Når manglene er rettet må bygningskontrollen varsles til ny besiktigelse.

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

Enerhaugen Arkitektkontor As
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/9989 - 17/181645/JEB	30.08.2017

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 11 - utskifting av balkonger - fasadeendring
Gnr/Bnr:	14/504
Tiltakshaver:	Sameiet Michelets Vei 11-13
Ansvarlig søker:	Enerhaugen Arkitektkontor As

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Gjenstående arbeider fram mot ferdigattest må være utført innen **15.9.2017**. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Endringer «som bygget»: Det er søkt om endring av gitt tillatelse i eget brev av 1.6.2017, vedlagt reviderte snitt-/fasadetegninger. Etter det bygningssjefen kan se er endringene så beskjedne at de ikke krever søknad. Tegningene tas til etterretning som «som bygget tegninger».

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Enerhaugen Arkitektkontor As
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/9989 - 17/212108/JMORK	11.10.2017

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 11 - utskifting av balkonger - fasadeendring
Gnr/Bnr:	14/504
Tiltakshaver:	Sameiet Michelets Vei 11-13
Ansvarlig søker:	Enerhaugen Arkitektkontor As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Dr Ing A Aas-Jakobsen As
Inngang 2 Lilleakerveien 4A
0283 Oslo

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/5073 - 25/183043/MAHOE	18.09.2025

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 11 A og B - innglassing av balkonger
Gnr/Bnr:	14/504
Tiltakshaver:	Statens vegvesen
Ansvarlig søker:	Dr Ing A Aas-Jakobsen As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Iht. SAK 10 § 4-3 første ledd a) andre punktum og hvor Statens vegvesen er tiltakshaver, kommer ikke reglene i plan- og bygningslovens kap. 22 (sentral godkjenning av foretak), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll) og 25 (Tilsyn) til anvendelse.

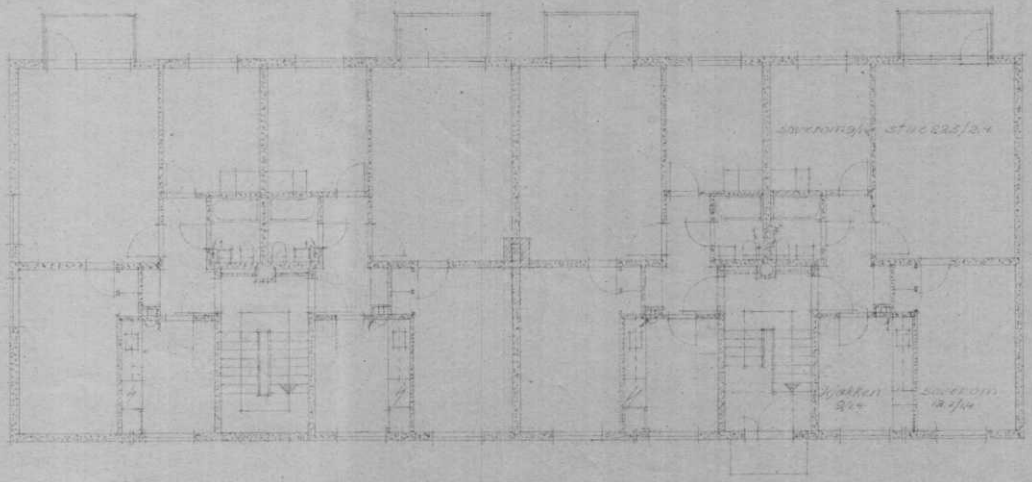
Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Statens vegvesen Postboks 1010 Nordre Ål 2605 Lillehammer

DH+104128



Plan av 1. etasje

Bærum Helseråd
J.nr. 2551/54

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 426-54
Tegn. nr. 4 in duplo
15 JUL 1954

Forretningsbygg Sandvika
Oslo 24.5.54
rev. 1/10
Christen Bundli arkitekt

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.**	14	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Michelets vei 11B, 1366 LYSAKER								

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
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 630 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 2 079 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=201101)

Navn	KOMMUNEDELPLAN NY E18 VESTKORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12811/201101.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 706 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25685/7736064.pdf
Delarealer	**Delareal** 530 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 54 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_SF
	Delareal 2 m^2 **Formål** Hovednett for sykkel **Feltnavn** o_SHS
	Delareal 640 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde
	Delareal 44 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** o_SKV
	Delareal 2 705 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner

Id	1953151 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1953151)
Navn	HOLTET, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1954
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8689/1953151.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 970 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Delareal	109 m^2
Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014012 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2014012)
Navn	E18 - KORRIDOREN LYSAKER - RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSEN GJØNNES - FORNEBU
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25685/7736064.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 459 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV_T

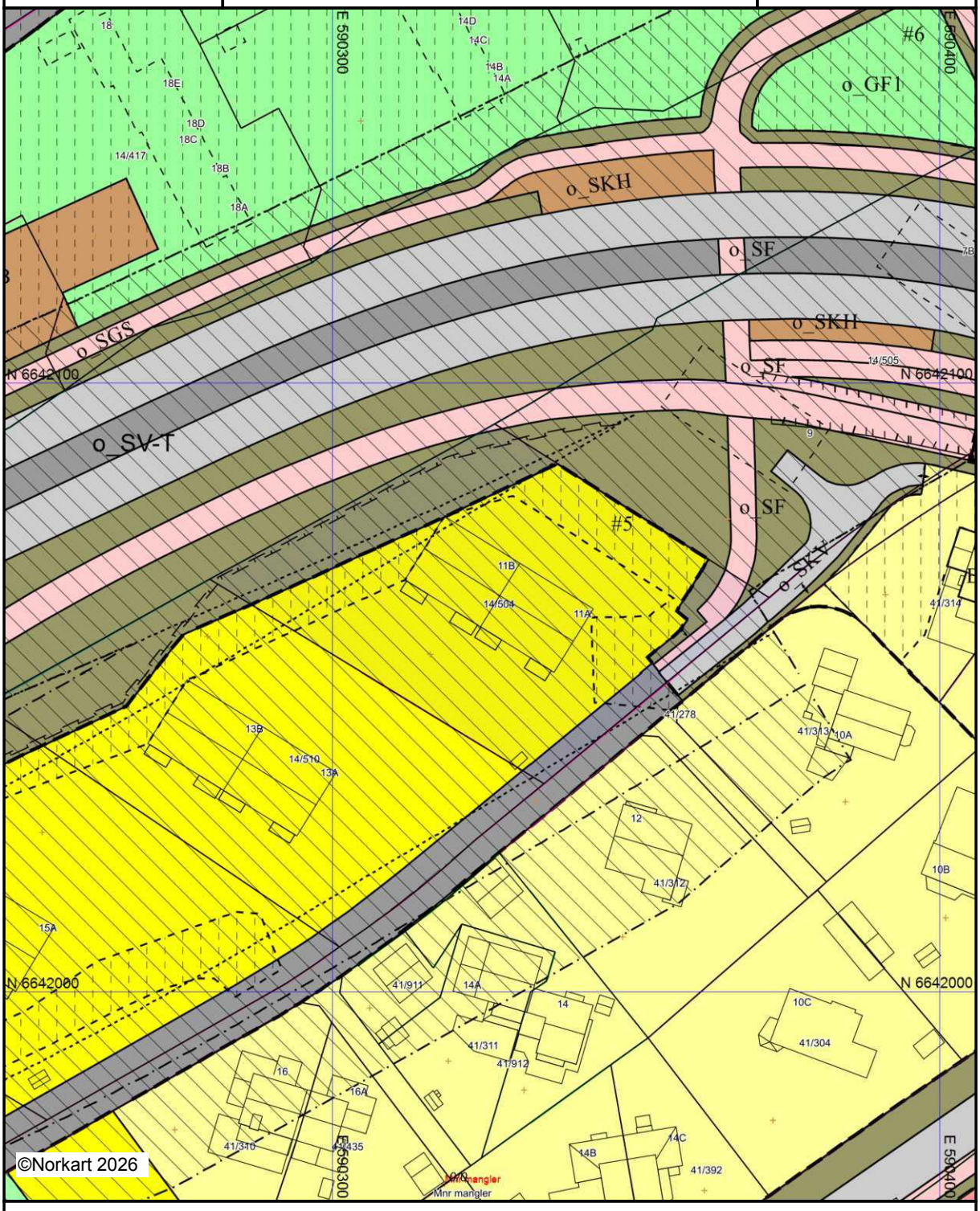
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/504/0/6
Adresse: Michelets vei 11B
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



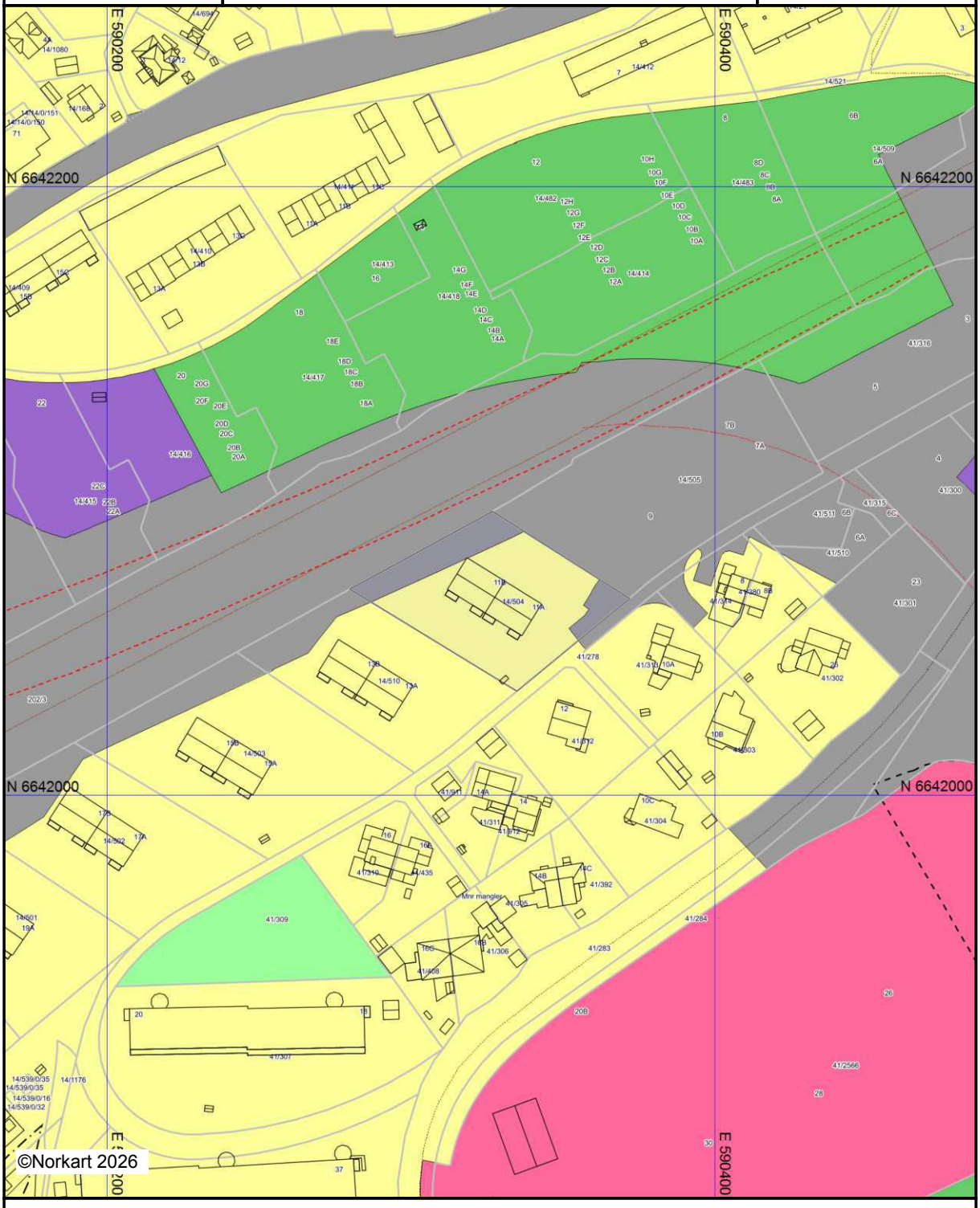
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/504/0/6
Adresse: Michelets vei 11B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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



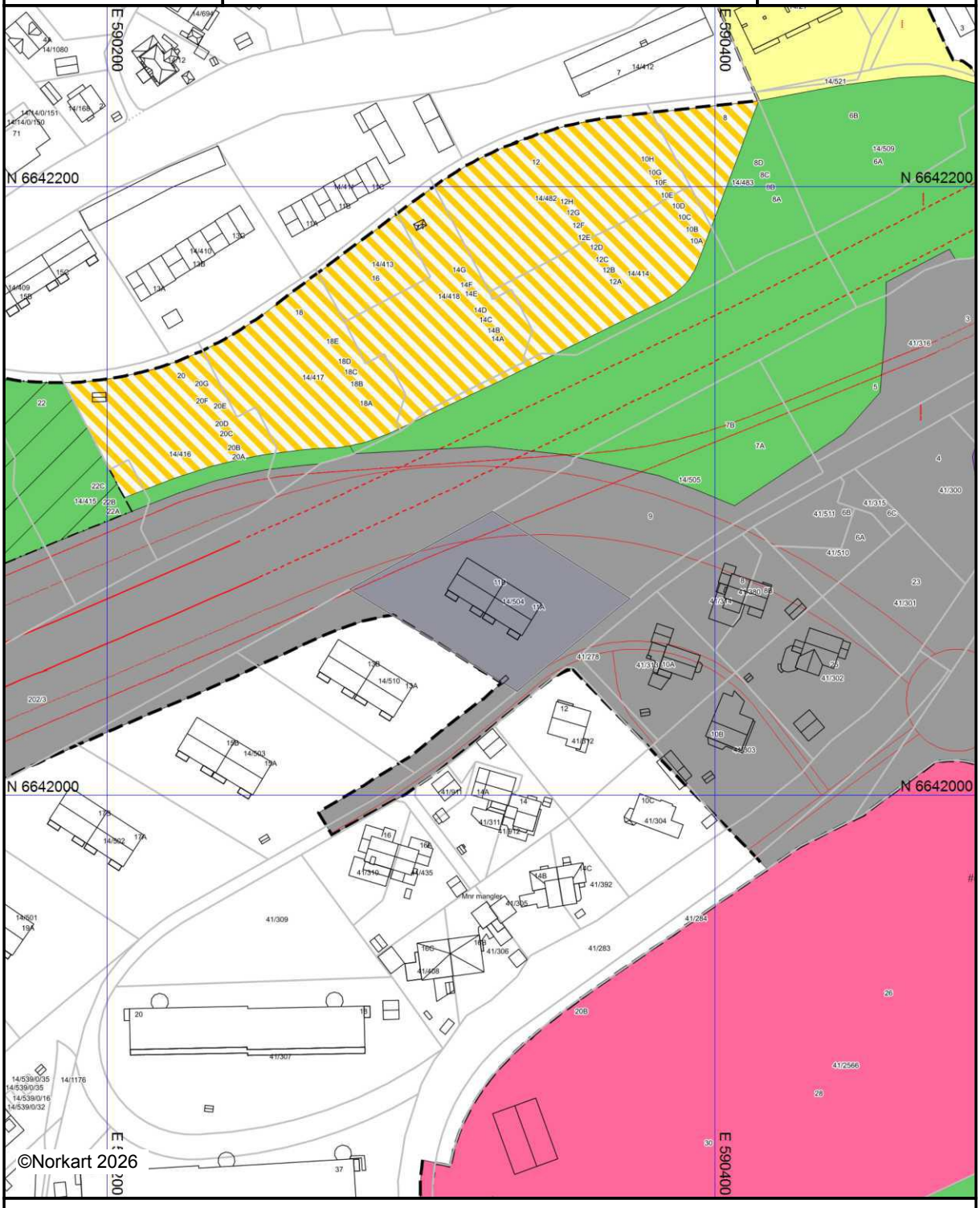
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/504/0/6
Adresse: Michelets vei 11B
Utskriftsdato: 11.09.2026
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



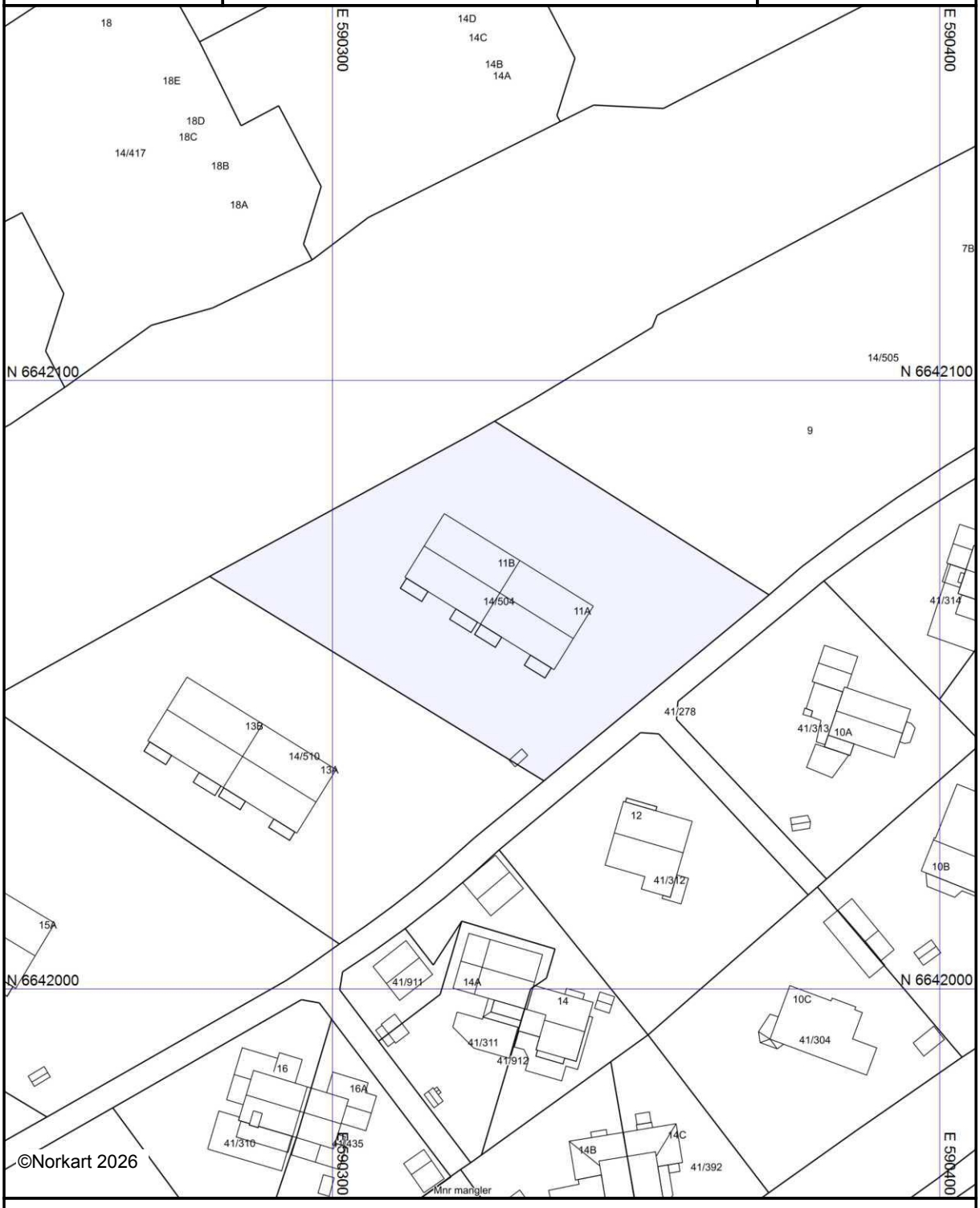
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/504/0/6
Adresse: Michelets vei 11B
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1953151

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 05.05.1954 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTET, ØSTRE DEL

1.
Det regulerte område er begrenset med prikket rød strek på kartet.

2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på reguleringsplanen. Hvor etasjeantallet ikke er påført bebyggelsen, kan bebyggelsen føres opp i inntil 2 fulle etasjer.

3.
Gesimshøyden for hus i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden 9 meter, for hus i 3 etasjer henholdsvis 10 og 12 meter.

4.
All bebyggelse skal utnyttes til beboelse med unntak av de parseller som i henhold til tegnforklaringen skal utnyttes til institusjoner.

5.
Hvor gjerde i henhold til pkt.10 ikke er forbundt, skal dette utføres som 0,80 m flettverksgjerde med vinkeljern i overkant.

6.
Husfargen skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

9.
For parsellen 17 A og B gjelder: Bebyggelsens høyde fastsettes av bygningsrådet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de stiplede byggelinjer.

10.
Det tillates ikke satt opp gjerde mellom tomtene på rekkehusområdene. Gjerde tillates ikke uten bygningsrådets samtykke satt opp på de tomter som er regulert til blokkbebyggelse. Mot den regulerte Drammensvei kan settes opp gjerde som nevnt i pkt.5.

11.

For de tomter som er regulert til blokkbebyggelse gjelder denne særbestemmelse: Den ubebygde del av tomten må opparbeides parkmessig etter en plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Slik plan sendes inn samtidig med byggemeldingen, og planen må være gjennomført under kommunegartnerens tilsyn senest 1 år etter at innflytting har funnet sted.

oooOOOooo

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2014012
Saksnummer: 25/882
Dokument: 7736064

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 LYSAKER – RAMSTADSLETTA MED TVERRFORBINDELSE FORNEBU - GJØNNES PLANID 2014012

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Hensikt

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny atkomstveg til Fornebu (Vestre lenke), veg i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) samt tilhørende veg for kollektivtransport, hovedsykkelveg og tilpasning av lokalvegsystemet og gang-/sykkelveger. Planen legger spesielt vekt på trafikksikkerhet, framkommelighet for sykkel og kollektivtrafikk/buss. I tillegg legger den vekt på reduksjon av støy- og luftforurensning i E18-korridoren, samt tilrettelegging for knutepunktutvikling.

Planen legger også opp til redusering av arealinngrepet i Tjernsmyr, ved å legge til rette for bedre stedstilpassende løsninger for Prof. Kohts vei, bussvegen og hovedsykkelvegen samt øke tilgjengeligheten i området. Nordre deler av Tjernsmyrtunnelen får en økt reguleringsbredde som gir mulighet for å tilpasse seg grunnforhold og grensesnittet mot pågående planarbeid for Lysaker kollektivknutepunkt. Planen legger også til rette for en mer hensiktsmessig plassering av teknisk bygg på Stabekklokket.

Hensikten med planendringen på Strand er å legge til rette for endret vegsystem på Strand uten egen bussveg.

E18 mellom Lysaker og Ramstadsletta, ny adkomstvei til Fornebu (Vestre lenke), vei i tunnel fra Strand til Gjønnes (Bærumsdiagonalen) skal bygges i sammenheng og som et samlet anlegg.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Omfang:
Reguleringsplanen gjelder for følgende vertikalnivåer:
- Under grunnen (nivå 1)
- På terreng (nivå 2)
- Over terreng (nivå 3)

§ 2.2 Byggegrenser:

Byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg er vist i plankart og angitt i §3 for hvert enkelt område.

§ 2.3 Krav om byggesøknad for samferdselsanlegg og vegformål:
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i vedlegg (Illustrasjonsplanhefte) til planen, er fritatt fra krav om byggesøknad.

Tiltak som ikke er fritatt fra krav om byggesøknad er angitt i plankartet med Bestemmelsesområder #1-4 (jf. § 9.1).

Endelig plassering av støyskjermer og støttemurer innenfor SVT- Annen veggrunn – teknisk og SVGAnnen veggrunn – grøntareal, kan justeres i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan.

Mindre justeringer av formålsgrense mellom SKV- Veggrunn og SVG- Annen veggrunn, kan bestemmes i forbindelse med byggeplan uten at det utløser krav om byggesøknad.

Som vedlegg til byggesøknad for tiltak som ikke er detaljert avklart i reguleringsplanen, skal det der det er relevant foreligge:

1. Landskapsplan (O-tegning) jf.§ 2.7.
2. Plan for ytre miljø (YM-plan), jf.§ 2.12.
3. Plan for anleggsfasen, jf.§ 2.13.
4. Visualisering av tiltaket (perspektiver, fotomontasjer e.l.)

§ 2.4 Forhold til gjeldende reguleringer:
For områder som berøres av restriksjoner og sikringskrav for tunneler (H190_1 og H190_2), samt bestemmelsesområde for rigg- og anleggsformål (#5-7), og som ikke reguleres med arealformål på nivå 2, er det gjeldende arealplan som fortsatt gjelder (Reguleringsplan, Kommunedelplan og Kommuneplan).

§ 2.5 Vannhåndtering:
Overvann fra lokalveg ledes diffust til lokal resipient via gresskledte grøfter. Overvann bør tas hånd om innenfor regulert veggrunn. Det bør velges blågrønne overvannsløsninger, men der dette ikke er mulig kan nedgravde rense- og fordrøyningsmagasin benyttes. Vaskevann fra tunneler skal renses i samsvar med vedtak fra Bærum kommune eller Fylkesmannen før utslipp til offentlig ledningsnett eller til resipient.

§ 2.6 Estetikk og landskap:
2.6.1 Ny bebyggelse:
Ny bolig- og næringsbebyggelse skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser.

2.6.2 Landskap:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket og ved istandsetting av berørt terreng.
Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement.

Der arealer på underjordisk konstruksjon beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,15 m
- Busker: vekstjordlag 0,5 m
- Trær: vekstjordlag 0,8 m

2.6.3 Veianlegg, tekniske bygg og konstruksjoner:
Prinsippene i FVL-101 Formingsveileder dok 3182 997 skal legges til grunn ved utforming av tiltaket. Tunnelportal, bruer og teknisk bygg utformes slik det fremgår av vedlegg til planen (illustrasjonsplanhefte).

Tunnelportaler
Tunnelportaler gis en enkel, jevn og dempet utforming. Portalene skal integreres i tilliggende konstruksjoner på en helhetlig, arealeffektiv og harmonisk måte.

Luftetårn
Luftetårn gis en luftig og transparent karakter og plasseres slik det er vist i vedlegg (illustrasjonsplanhefte) til planen.

Bruer
Bruer gis en enkel, stram og dempet utforming som er tilpasset terreng og bygde omgivelser, med de unntak som følger av § 9.1.

Tekniske bygg
Tekniske bygg gis en dempet utforming, og der det er mulig legges inn i skrånende terreng og overfylles med masser. Bygningene skal ha minst én fasade. Fasaden skal gis en utførelse av høy kvalitet. Atkomst til tekniske rom skal sikres.

Underganger
Underganger integreres i konstruksjoner og terreng på en helhetlig og harmonisk måte. Utforming skal sikre naturlig lys inn i undergang.

§ 2.7 Landskapsplan (O-tegning):
Som grunnlag for istandsetting av anleggsområdene og opparbeidelse av terreng langs vegarealene skal det utarbeides Landskapsplan (O-tegning) iht. Statens vegvesens gjeldende standarder.

§ 2.8 Sykkelparkering:
Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til holdeplasser. Krav til minimum antall parkeringsplasser for sykkel er angitt i §§ 5.1.2 og 5.1.13.

§ 2.9 Støyreduserende tiltak:
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, tabell 3, skal gjøres gjeldende for behandling av støy på utendørs oppholdsarealer. Der støy på utendørs oppholdsareal overskrider grenseverdien, skal lokale tiltak utredes. Der det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart å tilfredsstille grenseverdiene, tillates avvik fra disse både for gul og rød støysone. For boliger med støynivå høyere eller lik L_{den} 55
dB ved fasade, skal tiltak mht. innendørs støynivå utredes.

Dersom detaljerte støyberegninger viser at grenseverdiene kan tilfredsstilles uten støyskjermer vist i plankart, vil det ikke være krav om at disse skal oppføres.

§ 2.10 Krav til ny bebyggelse vedrørende støy:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra veg, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176. Grenseverdiene i retningslinjen T-1442, tabell 3, gjøres gjeldende for utendørs oppholdsarealer.

§ 2.11 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning:
For innmeldte vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av veg, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

§ 2.12 Plan for Ytre miljø (YM-plan):
Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-plan dok.nr. 31 98 114) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. YM-planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov. Før igangsetting skal det utarbeides miljørisikovurdering som skal danne grunnlag for tiltak og overvåkning som del av utslippssøknaden. Utslippssøknad med miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsprogram sendes Fylkesmannen for vurdering etter Forurensningsloven.

§2.12 b) Svartlistearter skal ikke spres som følge av veianlegget.

§ 2.13 Plan for anleggsfasen:
Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Planen forelegges Bærum kommune. Planen skal redegjøre for (jf. § 9.2):
- Utbyggingsfaser/etapper og gjennomføring.
- Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur, inklusiv busstraseer og gang-/ sykkelveier
- Massedeponering
- Luftoverført støy i anleggsfasen
- Støv i anleggsfasen
- Rystelser i anleggsfasen
- Utslipp til grunn og vann
- Anleggstrafikk
- Forhold til eksisterende bebyggelse og anlegg
- Forhold til bevaringsverdig vegetasjon

§ 2.14 Riving av bevaringsverdig bebyggelse:
Bebyggelse som er klassifisert som bevaringsverdig og som må rives av hensyn til gjennomføring av tiltaket, skal dokumenteres.
Som vedlegg til søknad om tillatelse til rivning skal det foreligge:
- Dokumentasjon av bygget med bilder, beskrivelse og ev. skisser
- Kulturvernfaglig vurdering om flytting av bebyggelsen eller videresalg av større bygningsdeler som kan gjenbrukes er hensiktsmessig.

Dokumentasjonen og vurderingene skal forelegges lokal kulturvernmyndighet før tillatelse til rivning gis. Dette gjelder følgende eiendommer og bygninger:

Tabell 1 Bebyggelse med vernestatus som må rives.

Gårds-/bruksnummer	Adresse	Vernestatus
Lysaker – Stabekk		
40/11	Solliveien 55	SEFRAK
40/63	Solliveien 48	SEFRAK
Stabekk-Strand		
41/178	Oksenøyveien 22, hangar	SEFRAK
Strand-Høvik		
14/130	Kveldsrosvingen 4	Vernet etter PBL
14/131	Kveldsrosvingen 1	SEFRAK
14/103	Holtet 14	SEFRAK
14/87	Drammensveien 410	SEFRAK
14/163	Kveldsro terrasse 12	SEFRAK
14/143	Markalléen 98	SEFRAK
14/289	Markalléen 86	Kommunalt listeført
Ramstadsletta		
10/68	Henry Lehres vei 5	SEFRAK
10/78	Henry Lehres vei 23	SEFRAK
10/77	Henry Lehres vei 33	Kommunalt listeført
10/93	Henry Lehres vei 37	Kommunalt listeført
10/100	Henry Lehres vei 50	Kommunalt listeført
10/82	Solvikveien 7	Kommunalt listeført
11/11	Kirkeveien 1	SEFRAK

§ 2.15 Planoptimalisering Strand – Høvik

Planen skal optimaliseres på strekningen Strand – Høvik for å få til bedre stedstilpasning av løsningene knyttet til lokalveg/bussveg/sykkelveg som kan bygge ned barrierevirkninger, sikre bedre vilkår for fotgjengere og utnytte potensiale for
byutvikling, samtidig som buss og sykkel sikres god fremkommelighet gjennom området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 3 Nivå 2 (på terreng) reguleres til følgende formål:

§ 3.1 BFS og BFS1-8 – Frittliggende boligbebyggelse:
For feltene skal grad av utnytting ikke overskride BYA=20%. Det skal avsettes plass for garasje og biloppstillingsplass i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet, tillates gjenoppførtført innenfor omrisset. Dette gjelder selv om bygningens plassering er nærmere enn angitt byggegrense mot veg og utnytting overskrider BYA=20%.

BFS6: Det tillates for hver eiendom oppført garasje på inntil 36m2 BYA i 1 etasje.
BFS7: Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 meter og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs fasadene. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
BFS8: Ny bebyggelse skal ha mønehøyde som ikke overstiger 7 meter. Bebyggelse skal ha saltak. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Plassering av byggegrenser for enkelte felt:
BFS1 (Sandviksveien/Høvik vest) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg, Sandviksveien
BFS2 (Høvik øst) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel
BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport eller SKV – Kjøreveg.
BFS6 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SHS- Hovednett for sykkel.
BFS88 (Lysaker) har byggegrense 10,0 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg, Vollsveien

§ 3.2 B – Boligbebyggelse (Høvik):
Innenfor området kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.6). Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering.
B har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport.

§ 3.3 B3 – Boligbebyggelse (Fornebu):
Utvidelse av område B3 i reguleringsplan planID 2012002. For området skal tilsvarende bestemmelser gjelde. Byggegrense mot vest skal være 8,0 meter fra formålsgrensen.

§ 3.4b) BIA Idrettsanlegg (Tjernsmyr):
Innenfor området skal det innpasses en ballbane 30 x 50 meter inkl. sikkerhetssone.

§ 3.5 BKB1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Kveldsrosvingen/Strand):
Området kan benyttes til bolig kombinert med næringsbebyggelse og tjenesteyting Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. Innenfor områdene kan det gjennomføres permanente terrengendringer i henhold til høyder fastsatt i Landskapsplan (O-tegning) (jf. §

2.7). BKB1 har byggegrense 15,0 meter fra midt kjørebane SKV – Kjøreveg, E18 rampe nord.

§ 3.6 BKB2 Kontor/industri (Philip Pedersens vei 7)
Innenfor feltet kan det etableres kjøreatkomst til parkeringsanlegg.

§ 3.7 BN1-5 Næringsbebyggelse:
Områdene kan benyttes til næringsbebyggelse og tjenesteyting. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor områdene, skal det foreligge vedtatt detaljregulering. BN1 omfatter gnrg./bnr. 10/10 og 10/11, Sandviksveien 73-75
BN2 omfatter gnrg./bnr. 11/11 og 11/1381, Kirkeveien 1 og Ramstadsletta 5: Atkomst til luftetårn i tilgrensende formål STB- Teknisk bygg, skal sikres gjennom området. Byggegrense er plassert i formålsgrensen 15,0 meter fra midt STK-Kjøreveg for kollektivtransport og 12,5 meter fra midt SVK-Kjøreveg, Kirkeveien.
BN3 omfatter gnrg./bnr. 14/421 og 14/517, Eilif Dues vei og Riiser Larsens vei.. BN4 omfatter gnrg./bnr. 41/374 m.fl. Oksenøyveien..
BN5 omfatter gnrg./bnr. 40/11, 40/106 og 40/388, Emanuels vei.

§ 3.8 BE – Energianlegg (Gjønnes)
Omfatter areal for trafoboks/frittstående nettstasjon.

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

§ 4 Nivå 1 (under grunnen) reguleres til følgende formål:

§ 4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
4.1.1 SV_T- Veg i tunnel:
Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Bergtunnel for Tjernsmyrtunnelen med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde minimum 10 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under vegbanen.

Betongtunneler har et regulert volum med bredde inntil 8 meter utenfor prosjektert konstruksjon i horisontalplanet, inntil 8 meter over tunneltak og 10 meter under prosjektert konstruksjon.

4.1.2 SKF-T – Kombinert - vegtunnel over kryssende jernbanetunnel:
a) Bergtunneler for E18 med tilstøtende forbindelser som dekker areal til kjøreveg, havarilommer, rom for tekniske anlegg og rømningsveger. Vegarealet har et regulert volum med bredde 11 meter utenfor prosjektert vegskulder i horisontalplanet og 10 meter over tunneltak og under

tunnelvegbanen.
b) Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Bane NOR.

4.1.3 SVT-T - Annen veggrunn – teknisk: Anlegg for rensing av overvann fra veganlegg.

4.1.4 SGS-T – Gang- og sykkelveg i kulvert Omfatter gang- og sykkelveger i kulvert

4.1.5 SKF-T2 – Kombinert – hovednett for sykkel i tunnel over veg i tunnel. Omfatter hovedsykkelveg i tunnel som ligger over veg i tunnel.

§ 5 NIVÅ 2 (PÅ TERRENG) REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

§ 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):

5.1.1 SPI- Pendler- og innfartsparkering:
Område for innfartsparkeringsanlegg ved Høvik stasjon.

5.1.2 ST- Torg:
Omfatter areal for torg i tilknytning til Høvik stasjon. Torget skal være åpent for allmennheten og skal tilrettelegges som en god møteplass. Torget skal utformes med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og opparbeides med robuste materialer av høy teknisk og estetisk kvalitet. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges i utformingen.
Det skal sikres parkeringsplass til minimum 20 sykler på torget.

5.1.3 SKV- Kjøreveg:
Omfatter areal for kjøreveg med kryss og rundkjøringer. SKV2 omfatter areal for kjøreveg til Michelets vei 125 – gnr/bnr. 14/511

5.1.4 SKV 1, 2 og 3- Felles kjøreveg:
Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer: SKV 1 – Holtet 18 og 20, gnr/bnr 14/954 og 955
SKV 3 - Omfatter arealer for kjøreveg som er felles for følgende eiendommer: Fornebuveien 1 - gnr/bnr. 40/151, Fornebuveien 3 - gnr/bnr. 40/153, Fornebuveien 5 – gnr/bnr. 40/154, Fornebuveien 7 – gnr/bnr. 40/155 og 40/156 og Fornebuveien 11 – gnr/bnr. 41/133

5.1.5 STK- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtransport: Omfatter kjøreareal for buss inklusive lommer ved holdeplasser.

5.1.6 SVT- Annen veggrunn – teknisk:
Omfatter annen veggrunn som under bruer og annet, refuger, infiltrasjonsmagasin, rense- og fordrøyningsmagasin, midtdelere, o.a.

5.1.7 SVG- Annen veggrunn – grøntareal:

Omfatter annen veggrunn med tilsådde og/eller tilplantede arealer. Innenfor arealene kan det kan etableres lommer for drift av veganlegget, samt konstruksjoner som støttemurer, støyskjermer, anlegg for håndtering av overvann, leskur, sykkelparkering og steinsatte flater. SVG1 omfatter areal hvor det tillates parkering. Innenfor SVG2 (Strand) er det tillatt å etablere en nettstasjon. Nettstasjonen skal plasseres minimum 3 meter fra vegkant for kjøreveg eller fortau.

5.1.8 STB- Teknisk bygg:
Omfatter areal for tekniske driftsbygg og ventilasjonstårn med atkomst.

5.1.9 SGS- Gang- og sykkelveg: Omfatter gang- og sykkelveger. For o_SGS_1 er det tillat å kjøre frem til eiendommene gnr/bnr. 14/20 og 14/94.

5.1.10 SHS- Hovednett for sykkel:
Omfatter hovedsykkelveg.
5.1.11 SS - Sykkelveg/ -felt:
Omfatter veggrunn for sykkelvei/-felt.

5.1.12 SF- Fortau:
Omfatter veggrunn for fortau langs kjøreveg og sykkelveg.

5.1.13 SKH_1-5 - Holdeplasser:
Omfatter areal ved busslommer der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres parkeringsplass til minimum følgende antall sykler på holdeplassene:
SKH_1 (Ramstadsletta) – 22
SKH_2 (Høvik) – 13 SKH_3 (Strand) – 9
SKH_4 (Oksenøyveien) – Omfatter areal ved busslomme der det skal oppføres leskur eller annet takoverbygg. Det skal sikres minimum 42 parkeringsplasser for sykkel der minimum 60% skal være overdekket.
SKH_5 (Gjønnes) - 13

5.1.14 SAA- Kombinert formål -- Hovednett for sykkel kombinert med Kontor (Lysakerlokket):
Omfatter areal for hovedsykkelveg og sykkelparkering på nivå 2 som er overbygget med kontorformål.

§ 6 NIVÅ 3 (OVER TERRENG) REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

§ 6.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
6.1.1 SKV_B- Kjøreveg på bru:
Omfatter veg med enveis- og toveis kjørebane på bru.

6.1.2 STK_B- Kjøreveg for nærmere angitt kollektivtrafikk på bru: Omfatter veg med en- og toveis kjørebane for buss på bru.

6.1.3 SGS_B- Gang- og sykkelveg på bru: Omfatter gang- og sykkelveger på bru.

6.1.4 SHS_B- Hovednett for sykkel på bru: Omfatter hovedsykkelveg på bru.

6.1.5 SS_B- Sykkelveg på bru:
Omfatter veggrunn for sykkelfelt og egne sykkelveger på bru.

6.1.6 SF_B- fortau på bru:
Omfatter veggrunn for fortau på bru.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 7 Grønnstruktur (jf. Plan og bygningslovens § 12-5 nr. 3):

§ 7.1 G1-4 Grønnstruktur (Ramstadsletta og Strand):
Omfatter grønne buffersoner som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). I område G3 kan VA-trasé innpasses. Inngrep som følge av traseen skal istandsettes og tilplantes med vegetasjon som er naturlig for området.

§ 7.2 GF1 Friområde (Riiser-Larsens vei):
Det skal utarbeides detaljert landskapsplan for området. Denne skal godkjennes av Bærum kommune. Området skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møblering og beplantning.

Området skal være allment tilgjengelig. Det er ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjon i området for å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

Tiltak som reduserer støy på friområdet skal vurderes.

§ 7.3 GF2 Friområde (Fornebu):
Omfatter friområde som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

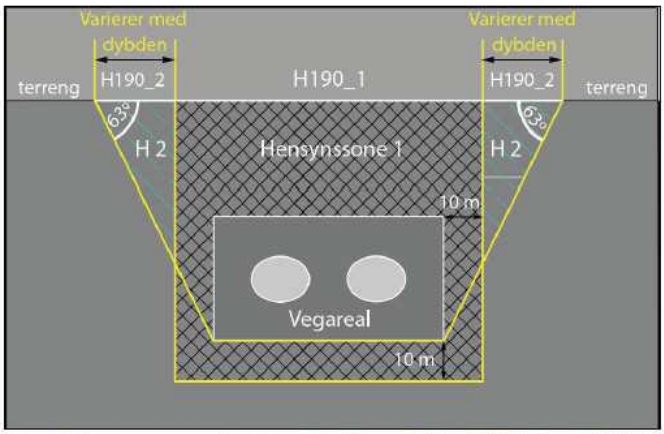
§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):
Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

§ 7.5 GP- Park – felles:
Omfatter park som skal opparbeides i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7). Feltet skal være tilgjengelig for allmennheten.

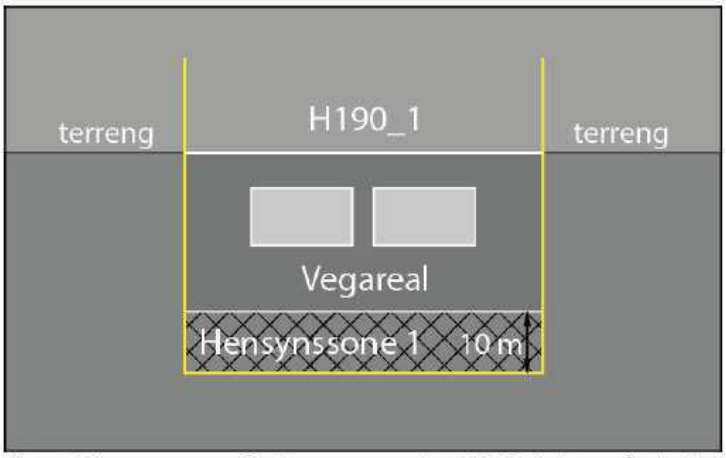
§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv og annet dyreliv. Nye plantearter må ikke innføres.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

§ 8 Hensynssoner (jf. Plan- og bygningslovens §§ 11-8/12-6):



Figur 1 Hensynssoner for tunneler i berg. Både H190_1 og H190_2 vises på plankart for nivå 2.



Figur 2 Hensynssoner for betongtunneler. H190_1 vises på plankart for nivå 2.

§ 8.1 H190_1 Andre sikringssoner (restriksjonssone for tiltak på og under terreng):
Omfatter sikringssone for vegtunnel med kjørebane, havarilommer, rømningsveger, nisjer og bergrom for teknisk utstyr. Hensynssone H190_1 har en utstrekning på 10 meter under og på hver side av regulert volum for veg, samt opp til og på terreng.
Hensynssone H190_1 for betongtunneler og andre konstruksjoner under terreng er sammenfallende med regulert vegareal i horisontalplanet og har en utstrekning på 10 meter under regulert volum for veg.
Hensynssone H190_1 gjelder også for jernbanetunnel inkl. sikringssone der denne krysser under vegtunnel. Jernbanetunnelens sikringssone er 12 meter i alle retninger fra tunnelvegg.

Tiltak som kan forringe tunnelenes/ konstruksjonenes stabilitet, skade tunnelene eller tunnelinnredningene (for eksempel sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, sjakt- og tunneldriving, injeksjon, større utgravninger, fundamentering eller påføring av tilleggslaster) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til og godkjennes av Statens vegvesen, og Bane NOR der det er relevant.

Eventuell boring av hull skal dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen og Bane NOR kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.2 H190_2 Andre sikringssoner (sikringssone for tiltak på og under terreng):
Omfatter sikringssone for vegtunnel utenfor H190_1.
Tiltak som kan forringe tunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen (for eksempel boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting eller injeksjon) kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen, med mindre tiltaket har en utstrekning i dypet som ikke berører H190_1. Alle tiltak innenfor sikringssonen som omfattes av Plan- og bygningsloven § 20-1 og oppgaveplikten ved brønnboring skal varsles til Statens vegvesen.

Boring av hull skal uansett overdekning dokumenteres med koordinatfesting av hullets plassering og avviksmåling av hullbanen under boring. Statens vegvesen kan også sette andre krav til tiltaket.

§ 8.3 H410 Krav vedrørende infrastruktur:
Omfatter vegskråning langs Prof. Kohts vei. For alle tiltak innenfor hensynssonen (inngrep i terreng, støttemurer og andre byggetiltak) skal det dokumenteres at stabilitet for Prof. Kohts vei er sikret. Slike tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjennelse fra Statens vegvesen.

§ 8.4 H570_1-5 Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter eiendommer der bebyggelsen som er markert i plankartet skal bevares med nåværende plassering og utforming. Tiltak som er søknadspliktige skal oversendes lokal kulturvernmyndighet til uttalelse. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

§ 8.5 H910 Gjennomføringssoner Gjeldende plan skal fortsatt gjelde.

§ 8.6 H190_3 Annen fare/sikringssoner (Fornebubanen): Det er regulert sikringssone rundt Fornebubanen på 18 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelen. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulvert, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Sporveien Oslo AS.

§ 8.7 H560 Bevaring naturmangfold: Sonen omfatter et tre som skal bevares. I anleggsfasen skal det settes opp sikring som er egnet for å forhindre utilsiktet skade. Anleggsarbeid innenfor sonen skal gjennomføres med særskilt hensyn til treets røtter.

BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL. § 12-7)

§ 9 Bestemmelsesområder (Plan- og bygningslovens § 12-7)

§ 9.1 Krav om byggesøknad
For følgende tiltak som er angitt i plankartet er det krav om byggesøknad:
#1 Luftetårn ved Ramstadsletta.
#2 Bussanlegg på bru og rampe med tilhørende støttemurer og lokalvegbru over E18 ved Høvik senterområde.
#3 Bru for buss, syklister og fotgjengere vest for Fornebukrysset. Bru skal utformes med høy estetisk kvalitet, og fremstå medmed en egen identitet.
#4 Tunnelportaler for busstunnel med sidearealer ved Professor Kohts vei og Vollsveien

§ 9.2 Midlertidige rigg- og anleggsområder #5-7:
Anleggsarbeidene gjennomføres slik de er beskrevet i Plan for anleggsfasen (jf. § 2.13). Disse bestemmelsene faller bort når tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.
Arealer merket #5 er alle rigg- og anleggsområder unntatt område o_GF1 som er merket #6 (Friområde Riiser Larsens vei).

#6 skal istandsettes i henhold til Landskapsplan (O-tegning) (jf. § 2.7) og omfattes ikke av krav til opparbeidelse i § 7.2.

#7 Omfatter anleggsområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. Opparbeidelse og istandsetting utføres med masser og stedegen vegetasjon som ikke bidrar til spredning av fremmede arter. Anleggsområdet skal være inngjerdet langs grense til naturtypelokaliteten i anleggsperioden.

#8 omfatter garasje i Gjønnesveien 37 - gnr/bnr. 18/169. Ved riving av garasjen i anleggsperioden for E18 Lysaker-Ramstadsletta, tillates garasjen gjenoppført innenfor bestemmelsesområdet når E18-tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.1 På områder som på plankartet er markert som rigg- og anleggsområde tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av E18 Lysaker – Ramstadsletta. Rigg og anleggsområder kan benyttes inntil tiltaket er gjennomført og tatt i bruk.

9.2.2 Krav til byggesøknad for midlertidige tiltak:
Innenfor arealer som er regulert til midlertidige rigg- og anleggsområder er tiltak som brakkerigger, verkstedtelt, sikringsgjerder, støyskjermer og andre anleggstekniske installasjoner og utstyr unntatt fra søknadsplikt etter Plan- og bygningslovens kap. 20, jfr. § 4-3 i forskrift om byggesak (SAK), 2010 -03-26-488.

9.2.3 Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at uvedkommende ikke kan komme inn. Sikringsgjerder skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområdene.

9.2.4 Det er tillatt å gjøre terrengendringer for å tilpasse terrenget til støyskjerm og murer/vegger rundt trapper, ramper og kulvert innenfor arealet som er avsatt til midlertidig anleggsområde. Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet og tiltaket er satt i drift, være

tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsatt i henhold til Landskapsplan (Otegning) (jfr. § 2.7).

9.2.5 Midlertidig omlegging av teknisk infrastruktur.
Veger/turveger/gang- og sykkelveger/kollektivtraseer som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal kun benyttes til det formål som er angitt. Unntak fra dette gjelder løsning i etappe 1 ved Strand der hovedtrasé for sykkel kan anvendes som adkomst til boliger og vegteknisk anlegg inntil Høviktunnelen er tatt i bruk.
Gang- og sykkelveger, veger mv. som midlertidig må legges om skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden med tilfredsstillende standard.

Omkringliggende virksomheter skal sikres atkomst. Kollektivtrafikk skal sikres fremkommelighet i anleggsfasen.
Midlertidige omlegging av veger /gang- og sykkelveger skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

9.2.6 Massehåndteringsplan
Det skal utarbeides en detaljert og helhetlig massehåndteringsplan for anleggsprosjektet. Planen skal sikre forsvarlig håndtering av eventuelle forurensede masser.

9.2.7 Støy i anleggsfasen:
Det skal i forkant av anleggsdrift utarbeides støyprognoser. Ved overskridelse av grenseverdier i T-1442 tabell 4, 5 og 6, skal avbøtende tiltak vurderes. Alle berørte naboer skal varsles og holdes løpende orientert om støyforhold i anleggsfasen.

9.2.8 Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som reduserer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder. Slike tiltak skal innarbeides i YM-planen (jf. § 2.12).

9.2.9 Rystelser i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider.

9.2.10 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden, herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres miljørisikovurdering for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten for å avklare behovet for søknad om tillatelse til utslipp.

9.2.11 Anleggstrafikk
Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for massetransport og avviklingen av trafikk til/fra rigg- og anleggsområdene. Planen skal omfatte kjøreruter og midlertidige avbøtende tiltak, og skal forelegges kommunen og være godkjent av vegmyndigheten.

9.2.12 Forholdet til eksisterende bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal utføres slik at de ikke medfører skader på annen bebyggelse og/eller anlegg som følge av endringer i grunnvannstand, rystelser eller direkte inngrep. Det skal foreligge referansedata for tilstand, samt plan for avbøtende tiltak som sikrer utsatt vegetasjon, bebyggelse og anlegg mot skader, før tiltakene som kan medføre skadene kan igangsettes.

9.3 #9 Sone for sikring av bergskjæring mot fylkesvei/E18 rampe nord (BKB1). Det tillates ikke tiltak eller inngrep fra overflaten, som kan skade bergskjæringens stabilitet.

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

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) 10
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 19

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 19
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 19

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

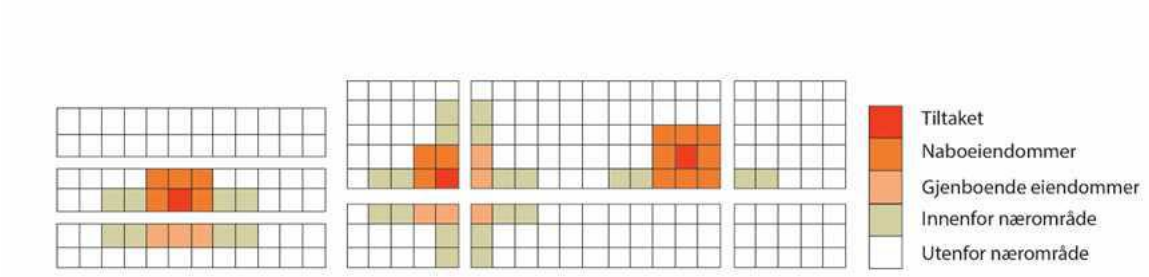
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.



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.

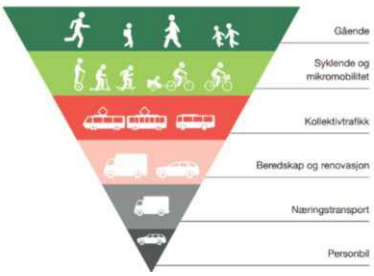
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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 biler 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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 201101

JournalpostID:14/60439
Dokument: 2307656

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2014 godkjent disse bestemmelser.

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN, LYSAKER – SLEPENDEN, ALTERNATIV 4

Formålet med planen

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Slependen med tilhørende veisystem, inkludert ny tverrforbindelse fra Gjønnes til E18 ved Strand (Bærumsdiagonalen) og ny forbindelse fra E18 til Fornebu (Vestre Lenke). Planen legger vekt på trafikksikkerhet og framkommelighet, og skal tilrettelegge for bussvei/kollektivfelt i begge retninger og en gjennomgående høystandard sykkelvei. Planen tilrettelegger for by- og knutepunktsutvikling. Støy- og luftforurensning i E-18-korridoren og tilstøtende områder skal reduseres.

§1. GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN (PBL § 11-9)

1. Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

2. Krav om områderegulering

Det kreves områderegulering for områdene som er angitt nedenfor. Midlertidige anleggsformål knyttet til E18-tiltaket er unntatt fra dette kravet.

- **Sandvika**
  Omfatter feltene **F2, F3, F4, F5, G3, NA2, S1, S2, S3, S4** og tilliggende veiareal.

- **Ramstadsletta nord**
  Omfatter feltet **KBA1**

- **Kilenområdet**
  Omfatter feltene **F8, KBA5, KBA6, KBA7**

- **Riiser-Larsens vei**
  Omfatter feltene **KBA4**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent områderegulering.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

3. Rekkefølgekrav

Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt, kan det ikke utføres tiltak etter § 20-1-20-4 innenfor følgende felt:

- **B2**
- **KBA3, KBA4**
- **N1, N2,N4, N5, N9, N10, N11**
- **S1, S2, S3, S4**

4. Miljøkvalitet, natur og grønnstruktur

- Ved planlegging og opparbeidelse av E18-tiltaket skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. I reguleringsplan for E18 tiltaket skal det utarbeides et miljøprogram med miljømål, samt en miljøoppfølgingsplan.

- Med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det innleveres plan for plassering av riggområder, anleggsveier, samt midlertidige og varige massedeponier. Det skal utarbeides et masseregnskap og redegjøres for massehåndtering. Planen skal også redegjøre for sikring av verdifull vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

- Miljømål skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner for E18-tiltaket.

5. Estetikk, arkitektur og landskap

- Ny bebyggelse og samferdselsanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser. Det skal legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter, verdifull vegetasjon og visuell kontakt mot fjorden.

- Samleveien ved Sandvika og Høvik senterområde skal gis en bymessig utforming.

6. Kulturminner

Forholdet til både nyere og automatisk fredete kulturminner må avklares og vurderes i reguleringsplan. Dette gjelder også for midlertidige anleggstiltak som rigg og deponiområder, anleggsveier, etc.

Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplanfasen, skal det tas hensyn til kulturminner og/eller kulturmiljøer som vurderes som bevaringsverdige.

7. Overvannshåndtering

- Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal benyttes.
- Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vannforekomsten.

8. Flom

200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, 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.

9. Tiltak under terrengnivå

Tiltak under terrengnivå som er i strid med, eller på annen måte kan vanskeliggjøre etableringen eller driften av tunnelene i E18-tiltaket, er ikke tillatt.

AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

1. Boligbebyggelse

2. Sentrumsformål

3. Næringsbebyggelse

Det er ikke tillatt med industri og lager.

4. Kombinert bebyggelses og anleggsformål

Innenfor feltene tillates kombinasjon av boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR.2)

1. Vei

Formålet omfatter veiareal for ny E18, kollektivnett, samlevei, lokalveisystem inkludert gang- og sykkelveier, samt høystandard sykkelvei.

2. Kollektivknutepunkt

Formålet omfatter areal for framtidig bussknutepunkt tilknyttet Lysaker stasjon.

§4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR.3)

1. Grønnstruktur

- Områdene skal reguleres som grønne buffersoner med stedstilpasset vegetasjon. Område G3 skal opparbeides med en parkmessig karakter.
- Grønnstrukturområdene G1, G3, G4 og G5 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

2. Naturområder

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- Biotopforbedrende tiltak tillates

3. Friområder

- Områdene skal reguleres som åpne og allment tilgjengelige.
- Friområdene skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.
- Friområdene F1 og F5 skal ha direkte kontakt til sjøen
- Det skal etableres turvei langs sjøen innenfor friområdene F1 og F5.
- Friområdene F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

§5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6)

1. Naturområde i sjø og vassdrag

- Inngrep i vannflate, vannsøyle og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt.
- Biotopforbedrende tiltak tillates

2. Småbåthavn

Formålet omfatter areal i sjø avsatt til småbåthavn.

§6. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

1. H550 – Hensyn landskap (§ 11-8c)

- **H550_1 Landskapselement ved Gyssestad**
  Gjelder felt G2 som vist på plankartet. Terreng og vegetasjon skal bevares.

- **H550_2 Elverommet langs Sandvikselva**
  Det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor i elverommet langs Sandvikselva. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.

- **H550_3 Landskapet mellom Bærum Rådhus, Gamle Drammensvei og Kadettangen**
  Samferdselsanlegg, bebyggelse og landskap innenfor hensynssonen skal utformes med en visuell åpenhet som skal ivareta følgende forhold:

  - At Bærum Rådhus framstår som et landemerke omkranset av et parkareal
  - At den visuelle sammenhengen mellom Malmskrivergården og Malmskriverbukta opprettholdes
  - At det sikres en åpen siktakse i forlengelsen av Jørgen Kanitz gate ut mot Sandviksbukta

- **H550_4 Friområde ved Professor Kohtsvei**
  Gjelder felt F6 som vist på plankartet. Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

2. H560 – Hensyn naturmiljø (§ 11-8c)

- **H560_1 Takrørsump ved Bjørnsvika**
  Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

- **H560_2 Tjernsmyr**
  Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3. H570 – Hensyn kulturminner (§ 11-8c)

- **H570_1 Havnefogdens hus på Kadettangen**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

- **H570_2 Solliveien 55**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEIDET

Byggegrenser

- Byggegrenser skal fastsettes i reguleringsplan.

Estetikk, arkitektur og landskap

- Bruk av arkitektkonkurranse og/eller parallelloppdrag for utforming av viktige arkitektoniske elementer i E18-tiltaket, samt nye utbyggingsområder i Sandvika by bør vurderes i reguleringsplanfasen.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør broløsningen der Vestre lenke krysser Holtekilen utformes slik at det sikres en gjennomgående grønn og visuelt åpen korridor under veien som vist i felt F8 på plankartet.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør samleveien gis en gateutforming ved knutepunktsområder

Kulturminner

- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør veigeometrien for samleveien forbi Høvik kirke utformes slik at inngrep i eksisterende støttemur mot dagens E18 unngås.

Reiseopplevelse

- Ved utforming av nye veianlegg bør det legges vekt på å sikre utsyn mot det omkringliggende landskapet og viktige landemerker.
- Ved utforming av tunneler bør det legges vekt på å redusere monotoni, for eksempel ved bruk av kunstneriske installasjoner

Nærmiljø

- Det bør sikres god tilgjengelighet til gang- og sykkelveger i omkringliggende områder.

Støy

- Det anbefales at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, legges til grunn i reguleringsplan.
- Støyskjermer bør ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det bør vurderes om støyskjermer kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.

RETNINGSLINJER FOR ANLEGGSGJENNOMFØRING

I det videre planarbeidet for E18-tiltaket bør det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

Utskriftsdato: 11.09.2026

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.**	14	**Bruksnr.**	504	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Michelets vei 11B, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Karenslyst allé 2
0278 OSLO

Att.: Kasper Hancke

Deres ref.: 159260520
Vår ref.: 209-1-06 Morten Henriksen Oslo, Dato: 15.09.2026

Deres henvendelse av 15.09.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 06 i Michelets vei 11-13 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Michelets vei 11-13 Sameiet
Org.nr.:	971278978
Seksjonsnr.:	06
Sameiets forsikringsselskap:	Protector Forsikring ASA
Polisenr.:	4289428-1.2
Seksjonsseier:	Mjelde Grimsrud, Julianne Ødegaard Aavitsland, Mikkel
Adresse:	Michelets vei 11 B, 1366 LYSAKER

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	5 821
Andel formue pr 31.12.2025	0

Felleskostnader

FELLESKOSTNADER	5 167,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 167,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Lån

Sameiet har i dag lån i OBOS Banken med lånnummer 9820.75.58206. Det er IN ordning i sameiet og denne seksjonen har innfridd sin andel av felleslånet.

Diverse

Vi forutsetter at kjøper blir gjort kjent med E-18 prosjektet.

Styret
Sameiets styreleder: Marianne Vegsund, e-post marianne.vegsund@nordea.no /

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 3 853,00
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.
Eierskiftegebyr - kr 6.725,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 15.09.2026
for Michelets vei 11-13 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS
Morten Henriksen /s/

Innkalling

Ordinært årsmøte 2026

Michelets vei 11-13

Tidsrom	22. april 17:30 - 19:00
Invitasjon sendt	14. apr. 12:13
Møteform	Fysisk

Kommentar
Møtested: Kilentunet

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Styrets årsberetning 2025

Styrets innstilling
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg
Styrets årsberetning for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.
Budsjett for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
209 Regnskap 2025 signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 25 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

5. Innkommende saker

5.1. Trappevask

Beskrivelse
Flere beboere mener trappevasken ikke er god nok, selv etter tidligere klager.

Forslag til vedtak
Styret bes vurdere kvaliteten på trappevasken i sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Informasjon til nye beboere om søppel og kildesortering

Beskrivelse
Søppelområdet er ofte uoversiktlig, særlig med overfylte papirdunker. Papirdunken i blokk 11 er ofte tom, mens den ved blokk 13 ofte flyter over. Beboere bør informeres om at begge dunkene kan benyttes.

Forslag til vedtak
Styret bes sørge for tydelig informasjon til nye beboere om renovasjon og kildesortering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.3. Rutiner for søppelområdet og kildesortering.

Beskrivelse
Søppelområdet trenger bedre informasjon og oppfølging, slik at alle beboere følger kildesorteringsreglene.

Forslag til vedtak
• å henge opp rundskrivet "Kasting/sortering av søppel" sendt ut 8. mars på oppslagstavlene i oppgangene.
• å sørge for at informasjonen også finnes i engelsk oversettelse.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.4. Anleggsarbeid og sprengninger

Beskrivelse
Sprengningsarbeid de siste månedene har ført til kraftige rystelser i blokka, hos oss skjeve bilder og skapdører som åpner seg. Sprengningen får gulvet til å riste.

Forslag til vedtak
Styret bes være oppmerksom på sprengningsarbeidet og notere eventuelle meldinger fra beboere om rystelser eller skader i bygget. Dokumentasjon kan være viktig dersom det senere oppstår skader som kan gi grunnlag for erstatningskrav.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.5. Gjenstander i trappeoppganger og fellesområder

Beskrivelse
Store gjenstander, som vaskemaskiner eller møbler, blir noen ganger stående i trappeoppganger. Dette kan skape brannfare og hindre fri ferdsel.

Forslag til vedtak
Styret bes klargjøre og informere om hvilke regler som gjelder, og minne om at det er eierens ansvar å kaste slikt avfall selv.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Marianne Vegsund (Ikke på valg)

Styremedlem

Christopher Aalholm (Ikke på valg)
Anna Merethe Dahl (For 2 år)

Varamedlem

Margunn Veseth (Ikke på valg)
Marthe Røe (For 2 år)

Styrets årsberetning for 2025

Sameiets virksomhet
Sameiet Michelets vei 11-13 er et eierseksjonssameie med 26 eierseksjonsleiligheter hvorav 13 leiligheter i Michelets vei 11 A og B (gnr.14, bnr. 504), og 13 leiligheter i Michelets vei 13 A og B (gnr. 14, bnr. 510) i Bærum kommune.

Styret
Siden forrige sameiermøte har sameiets styre hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Marianne Vegsund
Styremedlem: Julianne M. Grimsrud
Styremedlem: Christopher Aalholm

Varamedlem: Margunn Veseth
Varamedlem: Merethe Dahl

Vedlikeholdsansvarlig 11: Daniel Kalinowski
Vedlikeholdsansvarlig 13: Albert Itazov.
Fyringsansvarlig: Jørgen Bjerke.

Det har ikke vært avholdt styremøter i perioden. Styret har kommunisert seg i mellom fortløpende.

Forretningsfører er PHM Forvaltning AS v/Thomas Foss. Revisor er AS Revisjon v/Jon Inge Solberg.

Overdragelser
Siden sist sameiermøte er det blitt omsatt 1 eierseksjon i sameiet. Statens Vegvesen solgte leiligheten sin i 11A til Veysi Onder og Oncan Onder i desember 2025.

Økonomi
Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på kr -262 472,-.

Regnskapet er avlagt med forutsetning om fortsatt drift, og styret finner det klart at de økonomiske forutsetninger for å drive sameiet videre er tilstede..

Aktiviteter
Det ble avholdt to dugnader i løpet av året, begge med god deltakelse. Det har ikke vært gjennomført større endringer eller vedlikehold i perioden.

Renhold og drift av utearealer
Renholdet ble i 2025 utført av Renhold Chrobot. Vaktmesterkompaniet har utført gressklipping og snøbrøytingen.

PHM Skadedyrkontroll AS har hatt jevnlig skadedyrkontroll og etterfylt åtestasjonene som er utplassert rundt blokkene.

Ytre miljø
Styret kjenner ikke til at sameiets virksomhet forurenser det ytre miljø i nevneverdig utstrekning.

Lysaker, 07 april 2026

Marianne Vegsund styreleder (sign)	Christopher Aalholm styremedlem (sign)	Julianne M. Grimsrud styremedlem (sign)

BankID Signing
Grimsrud, Julianne Mjelde
2026-03-16
BankID Signing
Vegsund, Marianne
2026-03-17
BankID Signing
Aalholm, Christopher
2026-03-30

Sameiet Michelets vei 11-13

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Michelets vei 11-13 Org.nr. 971278978

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Sameiet Michelets vei 11-13

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 121 808	1 019 712	1 019 712	1 458 350
Andre inntekter	1	391 841	395 635	605 000	1 600
Sum inntekter		**1 513 649**	**1 415 347**	**1 624 712**	**1 459 950**
Kostnader					
Lønn	2	35 256	31 000	25 000	25 000
Kommunale avgifter		321 427	284 287	380 000	360 000
Strøm og varme		331 830	347 826	370 000	370 000
TV og bredbånd		191 429	169 277	166 000	200 000
Andre driftskostnader		0	6 939	15 000	15 000
Vaktmester og renhold	3	31 200	32 000	62 000	63 860
Reparasjon og vedlikehold	4	414 474	480 082	162 000	162 000
Forretningsførsel og honorarer	5	114 549	112 375	108 000	114 050
Forsikring		70 933	51 051	60 000	115 500
Andre kostnader	6	6 238	28 246	13 500	13 500
Sum kostnader		**1 517 336**	**1 543 084**	**1 361 500**	**1 438 910**
Driftsresultat		**-3 687**	**-127 736**	**263 212**	**21 040**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		11 226	17 444	14 000	14 000
Finanskostnader		270 012	284 380	420 000	0
Sum finans	**7**	**-258 786**	**-266 936**	**-406 000**	**14 000**
Resultat		**-262 472**	**-394 673**	**-142 788**	**35 040**

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Sameiet Michelets vei 11-13

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		45 308	27 498
Forskuddsbetalte kostnader		176 694	124 425
Sum fordringer	**8**	**222 002**	**151 923**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**15 183**	**383 491**
Sum omløpsmidler		**237 185**	**535 414**
Sum eiendeler		**237 185**	**535 414**

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	-3 824 208	-3 561 736
Sum egenkapital		**-3 824 208**	**-3 561 736**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	11	3 673 037	3 790 185
Sum langsiktig gjeld		**3 673 037**	**3 790 185**
Leverandørgjeld		119 855	130 564
Annen kortsiktig gjeld	12	268 501	176 400
Sum kortsiktig gjeld		**388 356**	**306 964**
Sum egenkapital og gjeld		**237 185**	**535 414**

Lysaker, 12.03.2026
Styret for Sameiet Michelets vei 11-13

Marianne Vegsund	Christopher Aalholm	Julianne Mjelde Grimsrud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Aksjeselskap i kommune 3201-Bærum .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Dugnadsbidrag	6 000	3 600	5 000	1 600
Renter IN lån	268 964	284 380	420 000	0
Avdrag IN lån	116 877	107 655	180 000	0
Sum andre inntekter	**391 841**	**395 635**	**605 000**	**1 600**

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	3 000	0	0	0
Godtgjørelse til styre	13 000	31 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	2 256	0	0	0
Gave til ansatte,	17 000	0	0	0
Sum lønnskostnader	**35 256**	**31 000**	**25 000**	**25 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renhold	31 200	32 000	62 000	63 860
Sum vaktmester og renhold	**31 200**	**32 000**	**62 000**	**63 860**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
vedlikehold bygg	45 208	22 945	50 000	50 000
Vedl. el-anlegg	0	11 963	10 000	10 000
Vedl.uteareal	94 274	179 550	82 000	82 000
vedl. fellesvaskeri	269 792	265 625	10 000	10 000
Vedl. fyringsanlegg	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold garasjer	5 200	0	0	0
Sum vedlikehold	**414 474**	**480 082**	**162 000**	**162 000**

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	19 500	21 125	18 000	20 000
Regnskapshonorar	87 909	85 680	90 000	94 050
Honorar for økonomisk bistand	7 140	5 570	0	0
Sum honorar	**114 549**	**112 375**	**108 000**	**114 050**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontorrekvisita	3 003	3 000	3 000	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	2 100	2 500	2 500
Kontingent, fradragsberettiget	0	3 242	3 000	3 000
Bankgebyr	3 237	2 932	5 000	5 000
Øredifferanser	-2	0	0	0
Annen kostnad,	0	16 972	0	0
Sum andre kostnader	**6 238**	**28 246**	**13 500**	**13 500**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bankrenter	5 090	11 632	8 000	8 000
Renteinntekt kundefordringer	1 481	1 678	0	0
Forsikringsutbytte	4 655	4 134	6 000	6 000
Sum finansinntekter	**11 226**	**17 444**	**14 000**	**14 000**
Renter Lån	268 484	284 380	420 000	0
Annen rentekostnad	1 528	0	0	0
Sum finanskostnader	**270 012**	**284 380**	**420 000**	**0**
Sum finans	**-258 786**	**-266 936**	**-406 000**	**14 000**

Vedlegg: Regnskap - 209 Regnskap 2025 signert.pdf

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer - reskontro	-73 293	27 498
Andre kundefordringer	118 601	0
Sum kundefordringer	**45 308**	**27 498**
Periodiserte kostnader	79 082	124 425
Andre forskuddsbetalte	97 612	0
Sum andre fordringer	**176 694**	**124 425**
Sum fordringer	**222 002**	**151 923**

Utestående fordringer er gjennomgått. Utestående er sendt til Kravia inkasso selskap som krever inn innbetalingen. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Periodiserte kostnader gjelder forsikring.
Andre forskuddsbetalte gjelder TV/ bredbånd .

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 11 887 , plasseringskonto kr 3 296 og skattetrekkskonto kr 0 i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-3 561 736	-3 167 063
Årets resultat	-262 472	-394 673
Egenkapital 31.12	**-3 824 208**	**-3 561 736**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører , er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 11 Langsiktig gjeld

Obos Lån: 9820.75.58206		
Renter 31.12.25: 6,83%, løpetid 25 år		
Opprinnelig lånebeløp 2017	10 400 000	
Nedbetalt tidligere	6 609 815	
Nedbetalt i år	117 148	
Lånesaldo 31.12		3 673 037
Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2042		
Sum langsiktig gjeld		3 673 037

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Av selskapets gjeld på kr 3 673 037 forfaller kr 2 924 385 til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Sameiet har et felleslån i OBOS banken med restgjeld kr 3 673 037 per 31.12.2025. Lånet nedbetales gjennom felleskostnader fra seksjonseierne etter sameietsbrøk. Lånet er ikke pantsikret .

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	118 601	28 161
Avrening IN lån	137 215	139 883
Påløpt rente	1 375	0
Annen påløpt kostnad	11 310	8 356
Sum annen kortsiktig gjeld	**268 501**	**176 400**

Note 13 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**228 450**	**730 778**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-262 472	-394 673
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-117 148	-107 655
B. Årets endring i disponible midler	-379 620	-502 328
C. Disponible midler 31.12	**-151 171**	**228 450**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Protokoll

Ordinært årsmøte 2026

Michelets vei 11-13

Tidsrom	22. april 17:30 - 19:00
Invitasjon sendt	14. apr. 12:13
Møteform	Fysisk
Møteleder	Thomas Foss
Referent	Thomas Foss
Protokollvitner	Brian Riget Broe Turid Grøtli Aalholm

Kommentar
Møtested: Kilentunet

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som møteleder

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Innkalling godkjennes

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Dagsorden godkjennes

1.4. Referent

Thomas Foss

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Thomas Foss ble valgt som protokollfører

1.5. Protokollvitner

Brian Riget Broe, Turid Grøtli Aalholm

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Brian Riget Broe og Turid Grøtli Aalholm ble valgt som protokollvitner

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
11 eiere tilstede, 1 fullmakt.

2. Styrets årsberetning 2025

Styrets innstilling
Årsberetningen for 2024 godkjennes.

Vedlegg
Styrets årsberetning for 2025.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Årsberetning for 2025 godkjennes

3. Regnskap

Beskrivelse
Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.
Budsjett for 2026 tas til orientering.

Vedlegg
209 Regnskap 2025 signert.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskap for 2025 godkjennes. Budsjett for 2026 ble tatt til orientering.

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 25 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 25 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkommende saker

5.1. Trappevask

Beskrivelse
Flere beboere mener trappevasken ikke er god nok, selv etter tidligere klager.

Forslag til vedtak
Styret bes vurdere kvaliteten på trappevasken i sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret bes vurdere kvaliteten på trappevasken i sameiet.

5.2. Informasjon til nye beboere om søppel og kildesortering

Beskrivelse
Søppelområdet er ofte uoversiktlig, særlig med overfylte papirdunker. Papirdunken i blokk 11 er ofte tom, mens den ved blokk 13 ofte flyter over. Beboere bør informeres om at begge dunkene kan benyttes.

Forslag til vedtak
Styret bes sørge for tydelig informasjon til nye beboere om renovasjon og kildesortering.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret bes sørge for tydelig informasjon til nye beboere om renovasjon og kildesortering.

5.3. Rutiner for søppelområdet og kildesortering.

Beskrivelse
Søppelområdet trenger bedre informasjon og oppfølging, slik at alle beboere følger kildesorteringsreglene.

Forslag til vedtak
• å henge opp rundskrivet "Kasting/sortering av søppel" sendt ut 8. mars på oppslagstavlene i oppgangene.
• å sørge for at informasjonen også finnes i engelsk oversettelse.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Det skal henges opp rundskrivet "Kasting/sortering av søppel" sendt ut 8. mars på oppslagstavlene i oppgangene, og sørges for at informasjonen også finnes i engelsk oversettelse.

5.4. Anleggsarbeid og sprengninger

Beskrivelse
Sprengningsarbeid de siste månedene har ført til kraftige rystelser i blokka, hos oss skjeve bilder og skapdører som åpner seg. Sprengningen får gulvet til å riste.

Forslag til vedtak
Styret bes være oppmerksom på sprengningsarbeidet og notere eventuelle meldinger fra beboere om rystelser eller skader i bygget. Dokumentasjon kan være viktig dersom det senere oppstår skader som kan gi grunnlag for erstatningskrav.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Seksjonseiere bes sende informasjon om rystelser eller skader i bygget. Saken håndteres av styret etter sprengningsarbeidet er ferdig.

5.5. Gjenstander i trappeoppganger og fellesområder

Beskrivelse
Store gjenstander, som vaskemaskiner eller møbler, blir noen ganger stående i trappeoppganger. Dette kan skape brannfare og hindre fri ferdsel.

Forslag til vedtak
Styret bes klargjøre og informere om hvilke regler som gjelder, og minne om at det er eierens ansvar å kaste slikt avfall selv.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Styret bes klargjøre og informere om hvilke regler som gjelder, og minne om at det er eierens ansvar å kaste slikt avfall selv.

6. Valg

Styreleder

Marianne Vegsund (Ikke på valg)

Vedtak
Ikke på valg

Styremedlem

Christopher Aalholm (Ikke på valg)
Anna Merethe Dahl (For 2 år)

Vedtak
Anna Merethe Dahl velges som styremedlem for 2 år

Varamedlem

Margunn Veseth (Ikke på valg)
Marthe Røe (For 2 år)

Vedtak
Marthe Røe velges som varamedlem for 2 år

Signaturer

Thomas Foss /sign	24.04.2026 12:14
Brian Riget Broe /sign	24.04.2026 16:20
Turid Grøtli Aalholm /sign	24.04.2026 21:25

Reviderte

Husordensregler for Sameiet Michelets Vei 11/13

vedtatt på sameiermøtet 1999

I. Generelt.

1. I trapperom og kjellerganger er det ikke tillatt å sette fra seg skotøy, bildekk, barnevogner, ski eller annet utstyr uten styrets tillatelse.
2. Parkering av kjøretøyer utenom anviste plasser er forbudt. Beboere bør helst ikke benytte oppmerket gjesteparkering. Disse plassene er i utgangspunktet forbeholdt gjester. Ellers henvises til gateparkering. Foran inngangene kan det kun foretas kortvarige stopp.
3. Risting eller lufting av tøy, matter o.l. fra balkonger, vinduer eller i trapperom er ikke tillatt.
4. Hovedinngangsdørene og kjellerdørene skal til en hver tid holdes låst for å hindre innbrudd. Det skal derfor ikke luftes gjennom hovedinngangsdørene. En åpen dør over lengre tid forkorter levetiden p.g.a. vær og vind.
5. Lyset i kjelleren skal slukkes når den forlates.
6. Alle rom skal holdes oppvarmet, slik at radiatorer og vannrør ikke fryser.

II. Ro i leilighetene.

1. Det skal generelt være ro (uten høy musikk, sang, hamring osv.) mellom 22.00 og 07.00.
2. Gi nabovarsel før fester!
3. Beboerene har anledning til å holde husdyr, så sant de ikke er til sjenanse for naboene (bjeffing, allergi etc.)

III. Søppel.

1. Søppel skal være godt innpakket, og bæres ned i søppelrommene.
2. Varmt eller oljet avfall skal ikke legges i søppelsekkene.
3. Skarpe ting må pakkes inn.
4. Alt avfall skal legges i søppelsekkene, ikke settes ved siden av.
5. Bruk *kun* kommunens egne merkede søppelsekker. Andre sekker blir ikke hentet.
6. Forøvrig henvises til teksten på søppelsekkene, oppslag i søppelrommene samt vaktmesterinstruksen.

IV. Vaskeri, tørkerom og tørkeplass.

1. Det henvises til egen instruks for bruk av vaskeri, tørkerom og utvendig tørkeplass. Instruksen står oppslått i eller utenfor vaskerommet.
2. Tørkeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

V. Bruk og vedlikehold.

1. Ting som kan forårsake tilstopping (bomull, bind, bleier, fyrstikker, sneiper osv.) må ikke kastes i toalettene.
2. Vann-, varme-, sanitærutstyr og elektrisk utstyr må holdes i forskriftsmessig stand.
3. Ved tilstopping, oversvømmelse o.l. kan beboerne bli holdt ansvarlig for skade på andre leiligheter eller felles eiendom.

VI. Fremleie.

1. Seksjonseieren er ansvarlig for alle skader eller ulemper som skyldes fremleieforholdet.
2. Fremleieren plikter å informere leietakeren om ordensregler og påse at disse blir fulgt.

Forøvrig henvises til vedtektene.

VEDTEKTER
for
Sameiet Michelets vei 11 og 13
(stiftet 12. juni 1979)
senest endret i sameiermøte den 21. april 1998

§ 1
Sammensetning

Sameiet Michelets vei 11 og 13 er et sameie bestående av 26 eierseksjoner av eiendommen Michelets vei 11 og 13, gnr. 14, bnr. 504 og 510 i Bærum.

Sameiebrøken, basert på seksjonenes innbyrdes verdi fordeler seg som følger:

A) 24 parter hver på 191/2451
B) 2 " " " 159/2451.

Medlemskap i sameiet er obligatorisk for eierne av de nevnte 26 seksjoner, som hver har en stemme på sameiermøter.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte sameiets eiendom gnr. 14, bnr. 504 og 510 i Bærum samt å forestå fellestiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

I tilfelle tvil om en sak er fellestiltak, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, se vedtektenes § 10.

§ 3
Bruk og disposisjonsrett

Seksjonene brukes til boligformål. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilhørende boder.

Sameierne har full råderett til å foreta fremleie, salg og pantsettelse av sin eierseksjon. Dog således at salg og fremleie straks må forelegges for styret, slik at det og forretningsføreren til enhver tid vet hvem som disponerer seksjonen.

Utleier har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av leieboer eller andre brukere av leiligheten som ikke er sameier. Utleier plikter å orientere leieboeren/brukeren om sameiets husordensregler.

§ 4
Vedlikehold

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen og tilhørende boder. Mindre innvendige forandringer i seksjonen er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende leiligheter. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og parkeringsplasser, skal besørges og bekostes av Sameiet.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan Sameiet besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 5
Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Beløpets størrelse skal fastsettes av styret basert på driftsbudsjett for det enkelte år. I tillegg skal det avsettes et rimelig beløp til et vedlikeholdsfond.

Det stipulerte kostnadsbidrag skal betales forskuddsvis innen den 1. hver måned. Ved forsinket betaling kan tillegges gebyr og renter i h.t. gjeldende satser.

Styret kan pålegge sameierne dugnadsplikt etter vedtak på sameiermøtet de enkelte år. Antall dugnadstimer og eventuelt unnlatelses-gebyr vedtas på sameiermøter.

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall pålegge sameierne å delta i større nyanskaffelser/ påkostninger til eiendommen utover driftsbudsjettets rammer.

§ 6
Panterett

Til sikkerhet for økonomiske forpliktelser som følger av disse vedtektene og andre forhold knyttet til sameierens bruk av eiendommen har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav inntil folketrygdens grunnbeløp (1G) på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel i vesentlig grad misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende sameier å selge og fraflytte seksjonen.

§ 7
Fravikelse.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Kravet kan også fremsettes i forhold til bruker av seksjonen som ikke er sameier.

§ 8
Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er møte- og stemmeberettigede i sameiermøtene, jfr. § 1, tredje ledd.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtene med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver eierseksjon i tillegg til sameieren har rett til å være til stede på sameiermøtene og til å uttale seg.

§ 9
Innkalling til ordinære sameiermøter

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om datoen og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslagene skal innsendes skriftlig.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport med revidert regnskap.

§ 10
Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller revisor finner det nødvendig, eller når minst 5 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11
Om sameiermøtet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, jfr. § 1, tredje ledd.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Ordinære sameiermøter skal:
a) behandle årsberetningen fra styret
b) behandle og godkjenne årsregnskapet
c) behandle driftsbudsjett for inneværende år
d) fastsette eventuell dugnadsplikt/-bidrag for året
e) behandle andre saker nevnt i innkallingen
f) velge styret og - ved ledighet - revisor

Ekstraordinære sameiermøter skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre han/hun har forfall eller møtet velger særskilt møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere utpekt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av § 5, siste ledd, § 6, siste ledd og nærværende paragrafs annet og tredje ledd, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) Vedtektsendring.
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende enheter.
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra bolig til annet formål.
g) Samtykke til reseksjonering i h.t. eierseksjonslovens § 12, annet ledd, annet punktum.
h) Tiltak som har sammenheng med eiernes bo- eller brukerinteresse og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 13
Ugildhet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 6 og 7.

§ 14
Sameiestyre

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne, med særskilt valg av dets leder. Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer samt 2 varamedlemmer.

Styret velges for 2 år ad gangen. (Som en overgangsordning i 1998 velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem for 2 år, mens 1 styremedlem og 1 varamedlem velges kun for 1 år.)

§ 15
Styremøter

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

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

§ 16
Styrets kompetanse m.v.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ansette og si opp forretningsfører og andre i lønnede stillinger, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner Sameiet.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

§ 17

Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe av spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt av sameiermøtet. Regnskapet fra foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 19

Tvistemål/eierseksjonsloven

Tvistemål i sameieforholdet blir å avgjøre av de alminnelige domstoler.

Eierseksjonsloven skal gjelde for Sameiet i den utstrekning lovens bestemmelser er ufravikelige eller forøvrig ikke står i motstrid med disse vedtekter.

--- --- ---

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:
Michelets vei 11B, 1366 Lysaker
Gnr. 14, Bnr. 504, Snr. 6, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260520

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Henrik Erland Morud

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 907 25 950

E-post: henrik.erland.morud@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.
