Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER



PROPR.NO

Selger
Joen-Maurice Mjaaseth
40472899

Prisantydning
5 400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 14 Bnr. 540 Snr. 7

Nyoppusset topp- og endeleilighet med solrik balkong. Attraktiv beliggenhet nær sjøen. Varmtvann og fyring inkludert.

PRISANTYDNING
kr 5 400 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 42 646 kr

TOTALPRIS
kr 5 442 646 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 501 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
74kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
4kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
10 937kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1957



Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisemøbler



Lyst og trivelig med utsikt



Utgang til balkong som kan glasses inn på regnværsdager, og gir muligheter for en ekstra oppholdssone



Fra stuen er det inngang til soverom 2



Lun spiseplass ved vinduet på stuen





Spiseplass ved vinduet på kjøkkenet



Muligheter for mer skapplass, og hvitevarer



Det er lagt opp til mulighet for oppvaskmaskin under benk (kran/kobling)



Nyt morgenkaffen med utsikt til bjørketrærne



Utgang til entré fra kjøkkenet



Romslig og stort hovedsoverom med innebygget garderobe og mulighet for arbeidsplass



Svært lyst og åpent soverom med god plass til seng







Soverom 2 er også svært lyst og romslig. God plass til garderobe løsning og annen møblering





Soverom 2 kan også benyttes til kontor



Plass til vaskemaskin og tørketrommel på badet



Ny innredning fra 2026 som gir badet en romsligere følelse



Stor entre med plass til garderobe



Åpen løsning mot kjøkken og stue fra entre gir god romfølelse







Balkongen kan glasses inn og har tak med persienner



Her kan man nyte både solrike - og regnsværsdager



Fin åpen utsikt fra balkong, kort vei ned til sjøen



Grønt og frodig





Ingen gjenboere, høyt og fritt



Koselige uteområder



Mulighet for parkering



Om boligen

Velkommen til Michelets Vei 21A! En lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med balkong. Gode solforhold og attraktiv/sentral beliggenhet på Fornebu/Oksenøya. Boligen ligger høyt og fritt til, og byr på en gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsarealer og en behagelig atmosfære. Her bor du i et veletablert og trygt nabolag med en perfekt balanse mellom byliv og rolige omgivelser.

- Usjenert uten innsyn
- Solrik, sørvestvendt balkong på 4 kvm med sjøutsikt
- 2 kjellerboder
- Felles innendørs sykkelbod/ barnevognsparkering
- Fyring, varmtvann, kabel-tv og internett inkl.
- Parkeringsmuligheter
- Grønn energi fra Oslofjorden (fjernvarme)
- Kort vei til sjø og strender
- Nærhet til kollektiv transport, skoler barnehager
- Kjøkken fra 2026
- Vinduer fra 2025
- Nye gulv fra 2026
- Helsparklede og malte vegger fra 2026
- Tilgang til elbillading i sameiet

Beliggenhet

Boligen ligger rolig og tilbaketrukket til, med kort vei ned til sjøen og Kyststien som starter rett ved eiendommen. Herfra kan du følge stien videre ut mot Fornebulandet med fine turområder. Her kan man nyte fine badeplasser på Storøyodden samt flotte grøntområder i idylliske Nansenparken. Man finner også Fornebu Senter med en rekke butikker og servicetilbud.

Beliggenheten gir enkel tilgang til Lysaker, et sentralt knutepunkt for både buss og tog, noe som gjør hverdagen praktisk enten du pendler eller ønsker nærhet til byens fasiliteter. Leiligheten egner seg godt for en liten familie, et par eller en enslig som ønsker en moderne bolig med naturskjønne omgivelser og kort vei til det meste.

Annet

Felleskostnadene er kr 5 501,08,- pr. mnd. og inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold, felles bygnings-forsikring, strøm til fellesarealer, varmtvann, tv-anlegg/bredbånd m.m.
Felleskostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: kr 3 646,08,-
A konto oppvarming: kr 1 097,-
Dugnadspenger: kr 150,-
Kabel-tv: 608,-
Avregning fjernvarme (varme/vartmvann), avtale med Ista, avregningsperiode per kalenderår. Fjernavleste målere.
Boligen er tilknyttet Telenor som leverandør av kabel-tv/internett og en grunnpakke er inkludert i fellesutgiftene. Tv-tuner/dekoder medfølger.

Visninger

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

5 400 000 kr (Prisantydning)
42 646 kr (Andel av fellesgjeld)
---
5 442 646 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
136 050 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

148 040 kr (Omkostninger totalt)

---

5 590 686 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Michelets vei 21A
166 Lysaker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Are Viggen
Dato: 18/05/2026

Kirkeveien 128
Haslum 1344
97678073
aviggen@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:14, Bnr: 540
Hjemmelshaver:	Joen Maurice Mjaaseth
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1957
Tomt:	10.900 m²
Kommune:	Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Joen Maurice Mjaaseth
Befaringsdato:	18.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomt sameie / borettslag 11.900 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk antatt fundamentert på fjell. Gulv på grunn og kjellervegger i betong. Bærevegger og etasjeskiller i betong / teglstein. Yttervegger pusset teglstein. Sal tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er overflate oppgradert / oppusset innvendig 2026, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:
Sameie Michelets vei 21A. Byggeår 1957.
3 roms leilighet i 4 etasje, balkong og boder i kjeller.
Gateparkering, men fast parkeringsplass kan leies av sameie.

Sentralt beliggende i Lysaker, med gang avstand til buss.
Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, rørvarmer og stråle ovn bad, øvrige rom radiatorer, fra sentral anlegg / fjernvarme og løse el panel ovner, soverom / kjøkken.
Felles varmtvanns bereder plassert i kjeller.

Ventilasjon, naturlig avtrekk fra bad via kanal til tak.
Øvrige rom vegg ventiler.
Kjøkken ventilator avtrekk via kanal til yttervegg.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automatsikringer og røykvarslere.

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom.
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.
Egenerklæringsskjema ikke fremlagt.
Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv, fliser bad, øvrige rom laminat.
Vegg, fliser bad, øvrige rom malte flater.
Tak, malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.
Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ingen.

FELLESKOSTNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 4	74			
Balkong innglasset			4	
Bod kjeller		2		
Bod kjeller		4		
SUM BYGNING	74	6	4	
SUM BRA	84			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gateparkering				
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom.
Leiligheten har noen tykke innvendige vegg av teglstein.

BRA-e:

Boder kjeller 2,0 m2 og 4,0 m2.
Gateparkering, men sameie har utleie av faste parkeringsplasser på egen tomt.

MERKNADER OM AREAL:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Leiligheten er overflate oppgradert / oppusset innvendig 2026, med normal bruksslitasje iht. alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Regn.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Maurice Mjaaseth

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

18/05/2026



Are Viggen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad oppusset ca 1995.
Fliser vegg og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad oppusset ca. 1995.
Fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet bom under noen gulv fliser.
Avviket bør rettes ved oppussing av baderom.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1957

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Støpejern sluk, sjekket for belegg / membran og klemring.
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.
Det er ikke boret hull i tilstøtende vegger til bad, vegger av teglstein.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidig fukt og lekkasje skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1957

Nye rør, avløp og kran på kjøkken fra 2026.

Nye rør, avløp og kran på til servant på bad fra 2026.

Rør og kran på bad til dusj fra 1995.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning noe oppgradert 2026, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.
Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin, ingenting funnet.
Det anbefales å montert automatisk vannstopper kaldt og varmt vann i benkeskap.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Dokumentasjon, kan iht. eier, fremvises vedr. materialvalg og utførelse.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.
Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.
Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Gulvskjevhet målt snitt med laser til +/- 10 mm, under referansenivå på 25 mm.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

Merknader: Leiligheten er overflate oppgradert / oppusset innvendig 2026, med normal bruks slitasje iht. alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer, kjøkken og soverom med 2 lags isolerglass / lydglass i trekarm, fra 2025.
Vinduer og balkongdør, stue, 2 / 3 lags isolerglass rammer i trekarm fra 1984.
Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.
Ytterdør fra ukjent alder.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje på vinduer og balkong dør i stue, fra 1984.
Disse bør skiftes i samarbeid med sameie.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong innglasset m/tak, 4,0 m2, sør / vest vendt, betongdekke m/plast teppe. Rekkverk i glass og stål.
Oppgradert i regi sameiet 2025.

Normal levetid / brukstid balkong. 20 – 80 år.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1957 og 2026.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Utvendig røranlegg fra 1957.
Vvs innvendige stigeledninger fra 1957.
Røranlegg i leiligheten fra 1957 / 1990 / 2026.
Bad, servant m/skap og dusj hjørne.

Vaskemaskin kan tilkobles på kjøkken. Det kan benyttes felles vaskeri i kjeller.

Merknader: TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1957 / 1990.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er del av sentralanlegg

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Felles varmtvannsbereder plassert kjeller, sikret mot vannlekkasje, ikke tilgang til teknisk rom.
Varmt vannsbereder er tilkoblet sentral anlegg / fjernvarme anlegg.

Normal levetid / brukstid varmtvanns bereder 20 - 40 år.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1957

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig avtrekk bad via kanal til tak.
Mekanisk avtrekk, øvrige rom, vegg ventiler m/lyd demping og varme gjenvinning, fra 2025.
Friskluftstilførsel via spalte under dører.
Kjøkken ventilator med kanal til yttervegg.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
Eventuell mekanisk avtrekk må avklares med sameie.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1957

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i trappe gang automat sikringer, 4 kurser og digital strømmåler.
Det elektriske anlegget er trolig ikke dimensjonert opp mot dagens krav / standard.
El anlegget er noe oppgradert siden byggeår.
Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: El anlegg i leiligheten er noe oppgradert 2026, dokumentasjon kan fremvises iht. eier.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet bom under noen gulv fliser.
Avviket bør rettes ved oppussing av baderom.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 grunnet alder og slitasje på vinduer og balkong dør i stue, fra 1984.
Disse bør skiftes i samarbeid med sameie.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 grunnet generelt alder og slitasje på avløpsrør og vannrør fra 1957 / 1990.

6.3 Ventilasjon

TG2 grunnet naturlig avtrekk bad.
Eventuell mekanisk avtrekk må avklares med sameie.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje membran, pga. manglende rest levetid tettesjikt.
Dette avviket må utbedres, for å forhindre fremtidig fukt og lekkasje skader.
Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Egenerklæring

Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Michelets vei 21A	Michelets vei 21A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Mjaaseth, Joen-Maurice

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppussing av hele blokken ifm utbygging av E18. Nytt ventilasjonsanlegg i hver leilighet samt utskifting av vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

RVS AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Joen-Maurice Mjaaseth	**2026-02-25**

Identification

Joen-Maurice Mjaaseth

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Joen-Maurice Mjaaseth	25/02-2026 16:14:09	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET MICHELETS VEI 21 OG 23

Endret på ordinært årsmøte 20.03.2017 og 12.03.2020

Disse regler som gjelder for bruk av den enkelte leilighet og sameiets eiendom, har til formål å gjøre sameiet til et godt og trygt sted å bo.

Alminnelige ordensregler

- I trappeoppganger og andre fellesrom er det ikke tillatt å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet uten at dette er anvist av styret.
- Parkering av kjøretøyer er ikke tillatt uten på de anviste steder, jmfr vedtak fra sameiermøte 28. april 2009.
- Balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting av tøy og sengeklær. Risting av tøy i trappeoppganger er ikke tillatt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser m.v. må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.
- Alle ytterdører og kjellerdører skal alltid være låst.

Regler om ro i leilighetene

- Enhver beboer har plikt til ikke å forstyrre naboene med unødig støy i tiden fra kl. 2300 til kl. 0700.
- Vedvarende og utilbørlig larm, for eksempel i forbindelse med rehabilitering, skal ikke forekomme på søn-og helligdager, og ikke etter kl 20 mandag til lørdag.
- Ved planlagte selskap som vil vare utover kl 2300, skal beboerne henge opp nabovarsel innen rimelig tid. Støynivået skal uansett begrenses etter kl 2300.
- En bør vise varsomhet ved bruk av vannkraner og spyling av klosetter om natten.
- Søknad om hunde- eller kattehold skal sendes til styret. Godkjenning må foreligge før anskaffelse av nevnte dyr. Det vises til egne bestemmelser for hunde- og kattehold. Ingen andre dyr utenom hamster, marsvin, rotter el. er tillatt.

Søppel og renhold

- Alt søppel skal pakkes inn og bringes ut i søppelskuret mellom blokk 21 og 23
- Alt avfall skal sorteres etter retningslinjene fra kommunen. Det er containere for Restavfall, Plast, Papp/papir og Matavfall i søppelskuret. Glass og metall kan kastes i egnet container som er plassert ved krysset Ekern/Oksenøyveien. Alt annet må leveres på miljøstasjon (ISI). Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) eller oljet avfall i søppelskuret. Kun husholdningsavfall skal i restavfallet.

Dugnad

- Målet med dugnaden er, foruten å rydde opp rundt oss, å skape en sosial arena i sameiet. Derfor avsluttes dugnaden med grilling og sosialt samvær.
- Det arrangeres minst en dugnad pr år og den enkelte husstand plikter så langt det lar seg gjøre å delta på dugnaden.

- De som deltar på dugnad får godskrevet en viss sum for arbeidet
- Hver enkelt beboer oppfordres for øvrig til å ta ansvar for å holde det pent og ryddig på fellesområdene ute og inne gjennom hele året. Klippe plener, luke og vanne om sommeren og måke snø og strø utenfor oppgangene om vinteren. Vi har ingen vaktmester. Ta ansvar! Feil og mangler meldes til styret, fortrinnsvis på mail om det ikke er akutt.

Vaskeri

- Instruksen for bruk av vaskeriet, inkludert tørkerom og vaskeliste må følges nøye. Døren til vaskeriet må holdes lukket. Det er ikke tillatt å vaske tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Tørketrommel og tørkeskap benyttes i overensstemmelse med vaskedagene.
- Vasketiden må overholdes.
- Feil ved vaskeriet meldes til styret.
- Hver enkelt beboer har ansvar for å holde orden på vaskeriet.

Bruk og vedlikehold av leiligheter og utstyr

- Beboerne skal holde leilighetene med utstyr vedlike og i god stand. All innredning og utstyr må behandles med forsiktighet, og mulige skader repareres straks.
- Tilstopping av vasker, klosetter og badeavløp må søkes unngått. Beboer er pliktig til å foreta utbedringer av skader på egen leilighet, samt bekoste utbedring av skade på andres leilighet dersom skadene skyldes slik tilstopping.
- Alt elektrisk materiell i leilighetene må holdes i forskriftsmessig stand.
- Hver leilighet skal ha montert godkjent røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Eier er ansvarlig for at utstyret kontrolleres årlig og at det virker.

Kontroll med utøy i leilighetene

- Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leilighetene. Det skal være anledning til å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy.
- Er det påvist veggdyr eller annet utøy i leilighetene skal beboeren rette seg etter de pålegg som blir gitt av styret, eller desinfiseringsfirmaet som selskapet bruker. Mulige kostnader må beboeren selv betale.

Lysaker, mars 2017

BOLIGSAMEIET MICHELETS VEI 21/23

REGLER FOR HUNDEHOLD

Vedtatt i sameiermøte april 2011

- Søknad om hunde- eller kattehold skal sendes til styret. Godkjenning må foreligge før anskaffelse av nevnte dyr.
- Hundens eier er ansvarlig for at ingen sjeneres av hunden, og at reglene om hundehold overholdes
- Hunden skal alltid holdes i bånd og den skal ikke stå alene ute.
- Hunder skal ikke under noen omstendigheter luftes, få gjøre fra seg, vått eller tørt, på sameiets opparbeidede grøntarealer! Etterlatenskaper på eiendommen skal øyeblikkelig fjernes av hundeeieren.
- Hundeeieren er ansvarlig for å holde inngang/trappeoppgang fri for søle/håravfall fra hunden.
- **Gjentatte overtredelser av foranstående medfører at styret kan forlange hunden fjernet med 1 – en måneds skriftlig varsel.**

REGLER FOR KATTEHOLD

Vedtatt i sameiermøte april 2011

- Søknad om hunde- eller kattehold skal sendes til styret. Godkjenning må foreligge før anskaffelse av nevnte dyr.
- Kattens eier er ansvarlig for at ingen sjeneres av katten, og at reglene om kattehold overholdes.
- Fri lufting skjer på eierens ansvar og denne må påse at katten ikke bruker sandkasse, blomsterbed eller inngangsparti som avtrede. Etterlatenskaper på slike steder fjernes øyeblikkelig av kattens eier.
- Om katten trekker med seg mus eller fugler den har jaktet på, til inngangen, skal disse øyeblikkelig fjernes av kattens eier.
- **Gjentatte overtredelser av foranstående med fører at styret kan forlange katten fjernet med 1- en måneds skriftlig varsel.**

BOLIGSAMEIET MICHELETS VEI 21/23

PARKERINGSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. april 2017. Endret på ordinært årsmøte 28. april 2022

- Parkeringsplassene er for beboere i boligsameiet, og gjelder kjøretøy mindre enn 5 meter og under 3,5 tonn.
- Sameiet har ingen faste parkeringsplasser. Det er for tiden 10 parkeringsplasser med ladepunkt for ladbar bil. Disse fordeles etter antall brukere/behov.
- Biler skal stå på oppmerkede plasser. De skal ikke settes slik at de er til hinder for fremkomst til innganger eller andre parkeringsplasser. Parkering foran inngangsdører er bare tillatt i kortest mulig tid i forbindelse med lasting og lossing.
- Biler som ikke brukes om vinteren parkeres etter styrets anvisning pga. snøbrøyting. Ta kontakt om høsten.
- Bilen skal være utstyrt med gyldig parkeringsbevis. Parkeringsbeviset skal ligge godt synlig i bilens frontrute.
- Hver leilighet kan søke om inntil to parkeringsbevis samt ett gjestebevis. Gjestebevis kan ikke benyttes i bil som eies av beboer i sameiet.
- Styret har rett til å nekte å utstede parkeringsbevis til beboere som gjentatte ganger har brutt parkeringsreglene. Styret kan også inndra allerede utstedt parkeringsbevis pga. gjentatte brudd på parkeringsreglene.
- Gjester kan parkere i opptil 48 timer i uka med gyldig gjestebevis. Gjester skal ikke fortrenge beboere fra parkeringsplassene. Ingen må «låne ut» parkering til beboere som bor andre steder
- Bileier har plikt til å flytte kjøretøy dersom noen fra styret ber vedkommende om det.
- Uregistrerte kjøretøy kan ikke parkeres på sameiets parkeringsplasser utover 4 uker.
- Styret (leder eller styremedlem) har rett til å fjerne biler som ikke har gyldig parkeringsbevis eller står ureglementert parkert. Fjerning av biler som har brutt parkeringsbestemmelsene skjer på bilens eiers bekostning og risiko.
- Motorsykler skal parkeres slik at de ikke står til hinder for bilparkering.
- Tilhenger, campingvogn el. kan ikke parkeres mer enn ett døgn.

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Micheletsvei 21/23, org. nr. 975 488 942

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 12.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 30.11.1976.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Micheletsvei 21/23. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.04.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 38 boligseksjoner på eiendommen gnr. 14, bnr. 540 i Bærum kommune.

(2) Bruksenheten består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.
(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har ca 40 p-plasser i fellesskap og disse er definert som fellesareal.
Se husordensreglene for nærmere bestemmelser om bruken av parkeringsplassene

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

11-4 Generelle plikter

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1022
BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 16:00 og lukker 27. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1022

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Robin Horgheim fra Obos er digital møteleder

Forslag til vedtak

Robin Horgheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Øistein Skoglund (21B) og Nora Schjander Flugon (23A) er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. - Årsrapport og årsregnskap 2024 - 1022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Styrets innstilling

Godtgjørelsen til styret har ikke vært regulert på mange år. Vi mener derfor at det nå er riktig å øke denne.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karen Sofie Moe

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Åge Johannesen

- Knut Drottning
- Kristian Ejdfors

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

- Redwan Abdilahi Kahiye

Sak 7
Kolonihage

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styre foreslår å lage kolonihage på noen av grønt arealene vi har. Styret har sett ut gressplenen som er bak 21 blokken, eventuelt områder langs med støyskjermen som mulige alternativ. Det er foreslått å kjøpe inn for eksempel pallekarmer og jord slik at de som er interessert kan få en egen hageflekk de kan stelle med. Antall vill bli bestemt utifra interesse.

Det foreslås også å lage egen hagegruppe, der en beboer blir leder og organiserer kolonihage-prosjektet og koordinerer med styre for innkjøp av utstyr. Interesserte beboere oppfordres til å ta kontakt med styret for å opprette gruppe

Styrets innstilling
Styret er positive til dette tiltaket og tror det vil bidra til ett positivt og sosialt bomiljø.

Forslag til vedtak
Opprettelse av kolonihage.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har avholdt 4 styremøter i 2024. Det har ikke vært utgifter i forbindelse med møtene.

Arbeid i løpet av året

Søppelskuret har blitt pyntet litt på slik at det ser bedre ut nede fra veien. Trappa ved siden av har fått et nytt trinn og fått reparert håndlisten. Regnvannet på gårdsplassen foran 21b har fått utbedret avløpet slik at det ikke renner inn i oppgangen. Tørkerommene har fått satt inn luftavfuktere. Vaskemaskiner og tørketrommel har blitt reparert av Miele. Vaskeromsgulvet i nr 23 har fått to strøk maling. Fasadene har fått reparert puss og malingsskader. Alt dette har medført forholdsvis moderate utgifter, men har vært viktig vedlikehold.

E18-prosjektet

Støyskjermen ble ferdigstilt i løpet av sommeren, og områdene på innsiden er noe planert ut og tilsådd. Veivesenet sørget også for å reparere skadene som var gjort i asfalten, og reparerte også skader i asfalten vi hadde fra tidlige. Og tok regningen for dette.! Gjelder området mellom blokkene.

Støyskjermingen har gitt mange leiligheter mye bedre støydemping, og ikke minst har vi nå flere uteområder som vi kan ta i bruk og få glede av. Rådyrene er tilbake og trives

De fleste leilighetene i A-oppgangene har også fått nye støydempede vinduer, og ny mekanisk ventilasjon med støydemping. Nå er også arbeidet i gang med innglassing av de verandaene som var mest støyutsatt. Innen sommeren kommer, skal alt arbeid veivesenet planla å gjennomføre hos oss være ferdig

Dugnad

Vi har dette året også gjennomførte både vårdugnad og høstdugnad. I forbindelsen med høstdugnaden så vi også på en del trær i skråningen mot Micheletsvei som bør beskjæres eller fjernes da det er litt overgrodd. Det er planlagt å få gjort dette i løpet av ettervinteren.

Det er fortsatt en utfordring å få med flere på dugnad, men det er en god innsats som legges ned av dem som møter! Vi må bare oppfordre til å være med på dugnad! Det gjør at vi alle blir litt bedre kjent med naboene, og det er viktig at vi holder fellesarealene ryddige og sørger for at vi jevnlig klipper busker og trær så vi har hyggelige utearealer.

Arbeid utenom dugnad

Det er mange løpende oppgaver i sameiet som må gjøres gjennom året. Gressklipping, luking, snømåking, strøing, rydding på fellesarealer. Det legges ned et betydelig arbeide, men vi skulle gjerne sett at flere i sameiet var interessert i å ta i et tak for å holde det ryddig og hyggelig rundt oss.

Overdragelser

Styret har godkjent 3 eierskifter i perioden.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karen Sofie Moe	Micheletsvei 23B
Styremedlem	Knut Drottning	Michelets Vei 23B
Styremedlem	Kristian Olof Ejdfors	Michelets Vei 21B
Styremedlem	Åge Johannesen	Michelets Vei 21B
Varamedlem	Anne Grete Berget	Michelets Vei 23B

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om B/S Micheletsvei 21/23
Sameiet består av 38 seksjoner.
B/S Micheletsvei 21/23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975488942, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:
14 540

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

B/S Micheletsvei 21/23 har ingen ansatte.

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646462. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 155 410 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Avviksposter mot budsjett
Personalkostnader er ca. kr 33 000 høyere enn budsjettert og skyldes lønnsbilag fra vaktmester og lønnsbilag for fasadereparasjon.

Kommunale avgifter er ca. kr 131 500 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader på vann og avløp i 1 og 2 kvartal 2024 fra Bærum kommune.

Energikostnader er ca. kr 39 000 lavere enn budsjettert og skyldes lavere strømkostnader i 2024 enn stipulert.

Finansinntekter er ca. kr 25 000 høyere enn budsjettert og skyldes økte renteinntekter på bankinnskudd.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 069 100.

Dette utgjør dekning på i overkant av 5 husleieinnkrevinger, og ligger godt innenfor anbefalingene om dekning på 3 husleieinnkrevinger.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 167 000 til vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, parkeringsanlegg, brannsikring og vaskerianlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune
Det er budsjettert med kr 371 000 i kommunale avgifter for 2025.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil øke i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent kr 139 000.

Forsikring
Forsikring er budsjettert til kr 128 000 for 2025.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i B/S Micheletsvei 21/23.

Lån
B/S Micheletsvei 21/23 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.
TV/Internett er samtidig justert opp iht faktisk kostnad fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: GHBGH-ZAI5Y-JMNB2-ZJW4G-GUTM2-SYAET

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: GHBGH-ZAI5Y-JMNB2-ZJW4G-GUTM2-SYAET

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
ORG.NR. 975 488 942, KUNDENR. 1022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 726 524	1 732 714	1 768 000	1 873 250
Andre inntekter	3	2 318	3 422	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 728 841**	**1 736 136**	**1 768 000**	**1 873 250**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 218	-7 638	-19 800	-20 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 834	-6 383	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-115 405	-109 595	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-9 593	-5 675	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-134 569	-126 581	-195 000	-167 000
Forsikringer		-116 024	-101 174	-107 000	-128 000
Kommunale avgifter	9	-454 045	-293 172	-322 500	-371 000
Energi/fyring	10	-99 736	-127 865	-139 000	-139 000
TV-anlegg/bredbånd		-240 265	-222 915	-243 000	-253 000
Andre driftskostnader	11	-167 351	-138 995	-164 000	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 447 040**	**-1 189 992**	**-1 367 300**	**-1 430 000**
DRIFTSRESULTAT		**281 802**	**546 144**	**400 700**	**443 250**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 020	18 924	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-156 412	-155 447	-155 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-126 392**	**-136 523**	**-150 000**	**-130 000**
ÅRSRESULTAT		**155 410**	**409 621**	**250 700**	**313 250**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		155 410	409 621		

BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23
ORG.NR. 975 488 942, KUNDENR. 1022

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	14	-5 738	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 563	11 751
Forskuddsbetalte renter		0	21 599
Forskuddsbetalte kostnader		60 807	57 843
Driftskonto OBOS-banken		364 256	505 494
Sparekonto OBOS-banken		799 018	771 147
SUM OMLØPSMIDLER		**1 235 907**	**1 367 834**
SUM EIENDELER		**1 235 907**	**1 367 834**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-801 654	-957 064
SUM EGENKAPITAL		**-801 654**	**-957 064**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 870 755	2 133 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 870 755**	**2 133 647**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 591	30 332
Leverandørgjeld		84 291	98 279
Skyldige offentlige avgifter	18	714	0
Påløpte renter		791	14 349
Påløpte avdrag		0	21 291
Energiavregning	19	8 757	0
Annen kortsiktig gjeld	20	35 662	27 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**166 807**	**191 251**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 235 907**	**1 367 834**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 25.02.2025
Styret i Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23

Karen Sofie Moe /s/ Knut Drottning /s/ Åge Johannesen /s/
Kristian Olof Ejdfors /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 404 576
TV/Internett	213 864
Elbil akonto	59 517
Dugnadsgebyr	37 800
Avregning elbil	10 267
Korrigert leie tidligere år	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 726 524**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Elbil	2 318
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 318**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 400
Påløpte feriepenger	-5 062
Arbeidsgiveravgift	-12 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 218**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 834.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 593
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 593**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 741
Drift/vedlikehold VVS	-11 044
Drift/vedlikehold elektro	-11 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 973
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 433
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 469
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 670
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-134 569**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-305 676
Renovasjonsavgift	-148 370
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-454 045**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-99 736
SUM ENERGI / FYRING	**-99 736**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 130
Annet driftsmateriale	-3 313
Renhold ved firmaer	-55 200
Snørydding	-61 742
Andre fremmede tjenester	-3 688

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-209
Kontingenter	-4 739
Bank- og kortgebyr	-2 888
Tap på fordringer,	-8 493
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-167 351**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	29 961
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	59
SUM FINANSINNTEKTER	**30 020**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-156 412
SUM FINANSKOSTNADER	**-156 412**

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-5 738
SUM KUNDEFORDRINGER	**-5 738**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning tap på fordringer	-5 738
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-5 738**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 866 353	
Nedbetalt i år	262 892	
		1 870 755
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**1 870 755**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-714
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-714**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-478 488
SUM INNTEKTER	**-478 488**

KOSTNADER

Administrasjon	14 001
Fjernvarme	455 729
SUM KOSTNADER	**469 731**

SUM ENERGIAVREGNING	**-8 757**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

Skyldig feriepenger	-5 062
Dugnad	-30 600
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 662**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 1022 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Robin Horgheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øistein Skoglund (21B) og Nora Schjander Flugon (23A) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Karen Sofie Moe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Åge Johannesen

☐ Knut Drottning

☐ Kristian Ejdfors

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Redwan Abdilahi Kahiye

Sak 7 Kolonihage

Opprettelse av kolonihage.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET MICHELETSVEI 21/ 23

Organisasjonsnummer: 975488942
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 16:00 til 27. mars kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Robin Horgheim fra Obos er digital møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Horgheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øistein Skoglund (21B) og Nora Schjander Flugon (23A) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelsen til styret har ikke vært regulert på mange år. Vi mener derfor at det nå er riktig å øke denne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karen Sofie Moe (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karen Sofie Moe

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Drottning (18 stemmer)
Kristian Ejdfors (18 stemmer)
Åge Johannesen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Drottning
Kristian Ejdfors
Åge Johannesen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Redwan Abdilahi Kahiye (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Redwan Abdilahi Kahiye

7. Kolonihage

Styre foreslår å lage kolonihage på noen av grønt arealene vi har. Styret har sett ut gressplenen som er bak 21 blokken, eventuelt områder langs med støyskjermen som mulige alternativ. Det er foreslått å kjøpe inn for eksempel pallekarmer og jord slik at de som er interessert kan få en egen hageflekk de kan stelle med. Antall vill bli bestemt utifra interesse.

Det foreslås også å lage egen hagegruppe, der en beboer blir leder og organiserer kolonihage-prosjektet og koordinerer med styre for innkjøp av utstyr. Interesserte beboere oppfordres til å ta kontakt med styret for å opprette gruppe

Styrets innstilling
Styret er positive til dette tiltaket og tror det vil bidra til ett positivt og sosialt bomiljø.

> **Forslag til vedtak:**
> Opprettelse av kolonihage.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signert av:

Møteleder: Robin Horgheim /s/
Protokollvitne: Øistein Skoglund /s/
Protokollvitne: Nora Schjander Flugon /s/

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: michelets vei 21a, 1366 lysaker #322103 .Vår ref.: 1022-1-07 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	B/S Micheletsvei 21/23
Organisasjonsnr:	975488942
Seksjonseier:	Mjaaseth, Denise Anna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Michelets Vei 21a, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	14
Bnr.	540

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6646462.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker med 6% fra 01.01.2026. Innkreving for TV/Bredbånd øker fra 608 kr til 648 kr per seksjon fra 01.01.2026.
Avregning fjernvarme(varme/vartmvann), avtale med Ista, avregningsperiode per kalenderår. Fjernavleste målere. Kontakt Ista Norge, tlf. 22 88 59 00, support@ista.no for avlesning v/inn- /utflytting. Hvis seksjonseier fjerner radiatorer må Ista Norge underrettes. Sameiet har 8 motorvarmere som fordeles etter ansiennitet. Styret har kontroll på dette. Styregodkjennelse sendes til micheletsvei21og23@styrerommet.no Garasje/biloppstillingsplass medfølger ikke leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207363804
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 535 411,00
Innfrielsesdato:	30.06.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 501,08,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

A konto oppvarming	1 097,00
DUGNADSPENGER	150,00
Felleskostnader	3 646,08
Kabel-tv	608,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	839,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 665,-
Annen formue:	29 334,-
Gjeld:	44 043,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207363804
Restsaldo:	42 646,30
Kapitalkostnader:	958,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 42 646,30,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Karen Sofie Moe, e-post: micheletsvei21og23@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 540, Seksjonsnummer 7 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 08.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 08.53

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/352945-1/200 30.03.2026 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Gave
MJAASETH JOEN-MAURICE
FØDT: 21.02.1964

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/2262-1/100 13.03.1957 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 14 BNR: 540

1976/6344-3/100 02.04.1976 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1003119
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT
MED PRIORITET ETTER 160.000,- UTEN OPPTRINNSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/610843-1/200 02.06.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Rettighetshaver: STATENS VEGVESEN
ORG.NR: 971 032 081
Bestemmelse om støyskjerm
Adkomstrett for drift og vedlikehold av støyskjerm
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1976/6344-2/100 02.04.1976 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/38
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 038 SEKSJONER

1996/6546-1/100 13.03.1996 **MÅLEBREV**
Areal fradelt til veggrunn tillagt gnr 202 bnr 1 som kun er
registrert i GAB
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/942737-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 14 BNR: 540 FNR: 0 SNR: 7

2024/43155-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 14 BNR: 540 FNR: 0 SNR: 7

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

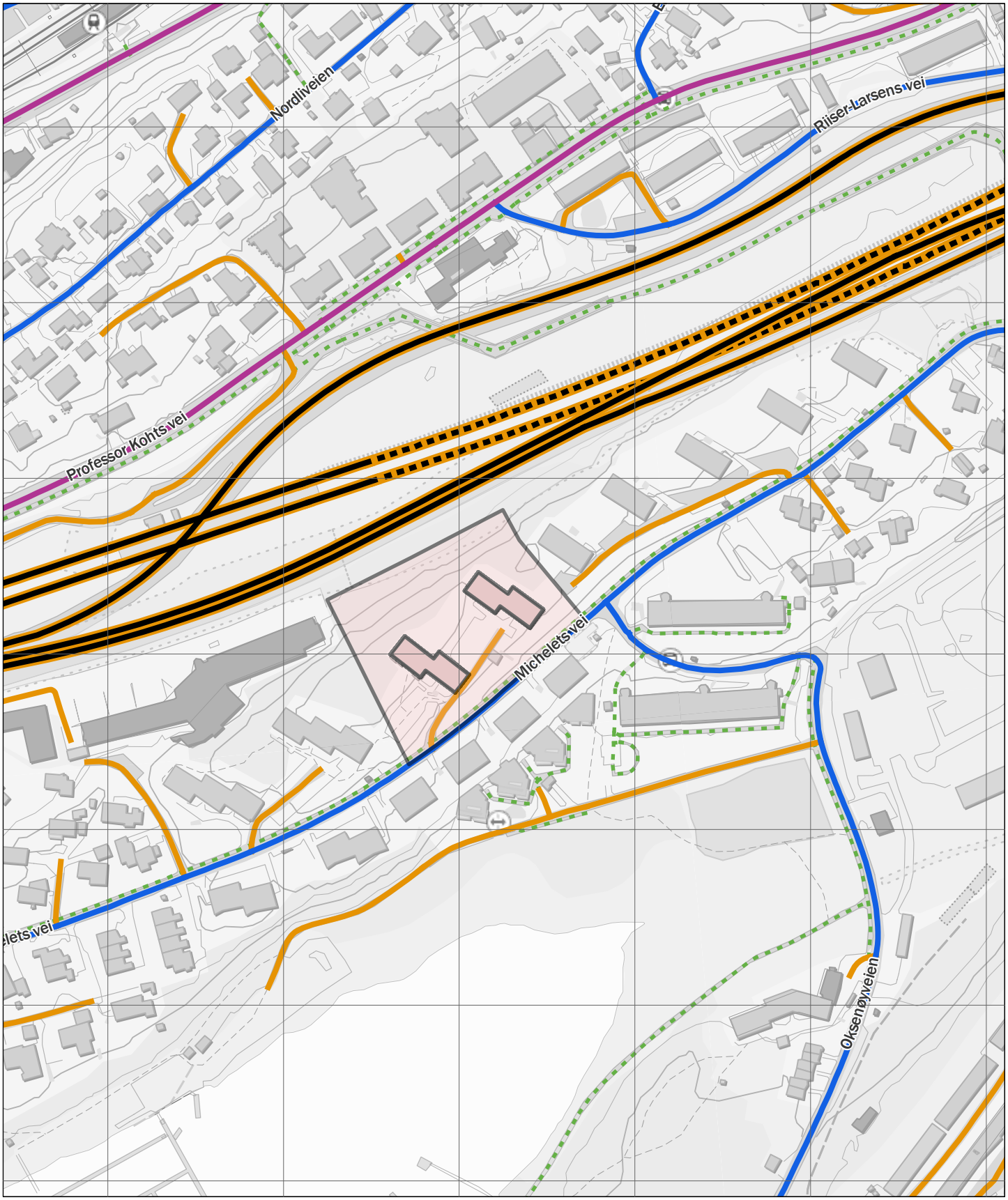
Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:04/03/2026



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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 04.03.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse:	Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Boligsameiet Micheletsvei 21/ 23	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Michelets vei 21A, 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 under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 603 m^2 **Arealbruk** Veg,Framtidig
	Delareal 7 334 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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/24855/7335651.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 239 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 934 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 3 453 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal
	Delareal 527 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_2 **RPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 150 m^2 **Formål** Hovednett for sykkel **Feltnavn** o_SHS
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** 513 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 6 820 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

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/24855/7335651.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 080 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV_T

Utskriftsdato: 04.03.2026

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.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
42161624	7267	20.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2962
42161623	4179	20.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1636

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.

Utskriftsdato: 04.03.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	7
Adresse	Michelets vei 21A, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	143 464,84 kr
Renovasjon	184 126,56 kr
Vann	123 003,93 kr
Sum	**450 595,33 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-779.5 m3	27.84	1/1	0 %	-21 702,44 kr	-57 993,81 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-779.5 m3	32.44	1/1	0 %	-25 288,14 kr	-67 575,63 kr
Forbruk vann 2025	15%	1481 m3	27.84	1/1	0 %	41 233,26 kr	64 007,61 kr
Forbruk avløp 2025	15%	1481 m3	32.44	1/1	0 %	48 045,86 kr	74 583,01 kr
Forbruk vann 2025	25%	1481 m3	30.26	1/1	0 %	44 818,76 kr	69 573,49 kr
Forbruk avløp 2025	25%	1481 m3	35.26	1/1	0 %	52 223,76 kr	81 068,49 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-779.5 m3	30.26	1/1	0 %	-23 589,61 kr	-63 036,75 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-779.5 m3	35.26	1/1	0 %	-27 487,11 kr	-73 451,77 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	38 stk	4845.44	1/1	0 %	184 126,63 kr	15 343,88 kr
Forskudd vann 2026	15%	4561 m3	30.61	1/1	0 %	139 625,89 kr	11 635,49 kr
Forskudd avløp 2026	15%	4561 m3	34.82	1/1	0 %	158 823,14 kr	13 235,26 kr
					Sum	**570 830,00 kr**	**67 389,27 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

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

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	24/10540 - 25/161243/KIS	20.08.2025

Adresse - Tiltak:	Michelets vei 21 - innglassing av balkonger
Gnr/Bnr:	14/540
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.

Ansvarlig søker har gjennom sluttdokumentasjonen erklært at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 04.03.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	14	**Bnr**	540	**Fnr**	0	**Snr**	7
Adresse	Michelets vei 21 A, 1366 LYSAKER						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1956/787	Blokk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1958/112	Konstruksjon/anlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1982/1252	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2010/8522	Michelets vei 21 A og B - nye balkonbrystninger og fortak ved innganger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2011/21639	Michelets vei 21 B - rehabilitering av bad	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/10540	Michelets vei 21 - innglassing av balkonger	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 14/540		
Utskriftsdato	04.03.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/21639**
J.post ID: 12/16869

Behandlingsutvalg	**Møtedato**	**Saksnr.**
Delegert for plansaker	08.02.2012	463/12

Adresse - Tiltak: Michelets vei 21 B - rehabilitering av bad
Gnr/Bnr: 14/540
Tiltakshaver: Øistein Skoglund
Ansvarlig søker: Murerfirma Christian Cleve-Hansen

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Reite Bang
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/8522**
J.post ID: 10/217472

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	05.01.2011	3320/10

Adresse - Tiltak: Michelets vei 21 A og B - nye balkonbrystninger og fortak ved innganger
Gnr/Bnr: 14/540
Tiltakshaver: Boligsameiet Michelets v. 21- 23
Ansvarlig søker: Terje Foss AS Arkitekter MNAL AIN

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Balco AB	1128727
Avfallsplan - sluttrapport godkjent - Michelets vei 21 A og B - nye balkongbrystninger og fortak ved innganger	1131342

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Plannummer: 2014012
ArkivsakID: 24/12080
JournalpostID: 25/110374
Dokument: 7335651

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E18 KORRIDOREN 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.

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 Lden 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 forbyutvikling, 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%.

BFS4: Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den tilpasses omgivelsene og tilliggende bebyggelse i felt BFS3. Tomtedeling tillates ikke.
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
BFS3 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SKV- Kjøreveg, atkomstveg fra Drammensveien
BFS4 (Strand) har byggegrense 12,5 meter fra midt SGS – Gang- og sykkelveg BFS5 (Markalleen) har byggegrense 15,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport
BFS6 (Strand) har byggegrense 20,0 meter fra midt STK- Kjøreveg for kollektivtransport
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

§ 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.

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.

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.

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 G1-3 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).

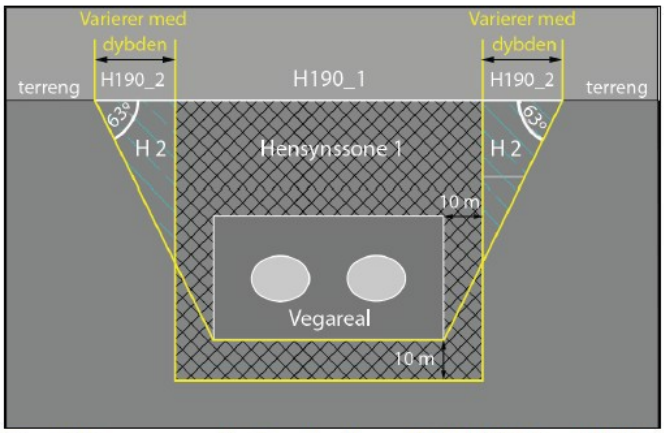
§ 7.4 GF3 Friområde – overvannsløp (Fornebu):
Omfatter friområdet som skal opparbeides som åpent overvannsløp fra anlegget for rensing av overvann (jf. § 4.1.3) fram til Oksenøyveien i henhold til Landskapsplan (jf. § 2.7).

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

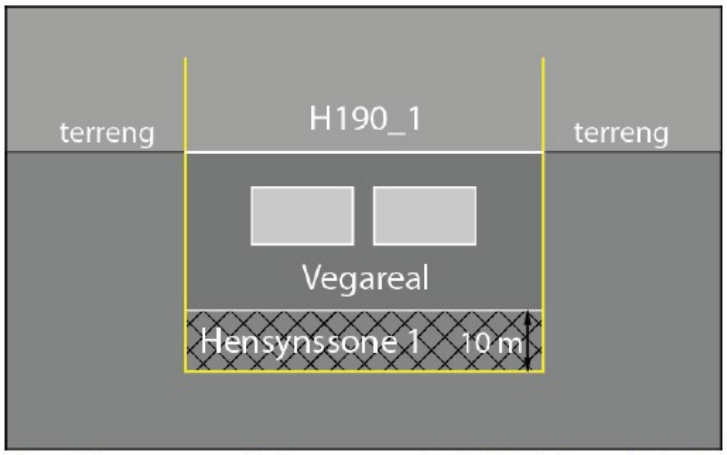
§7.6 GN Naturområde (Tjernsmyr)
Omfatter naturområde mellom vegskråning til Prof. Kohts vei og naturtypelokaliteten Tjernsmyr/Lysakertjern. All reetablert vegetasjon etter anleggsperioden for utbygging av E18 Lysaker-Ramstadsletta skal bevares for å verne et viktig våtmarksområde med vegetasjon, fugleliv 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 med 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 8142 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.

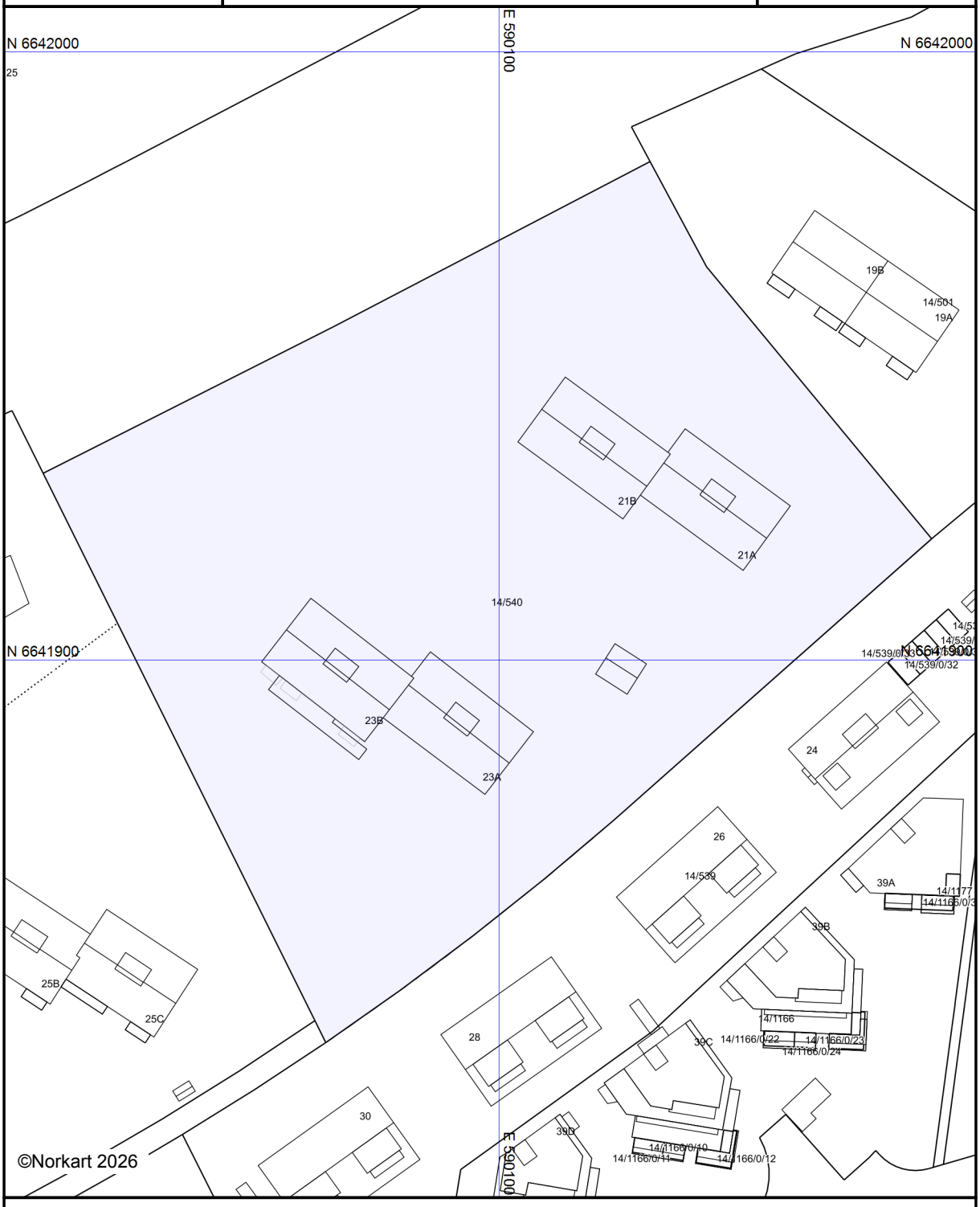
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A
Utskriftsdato: 04.03.2026
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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

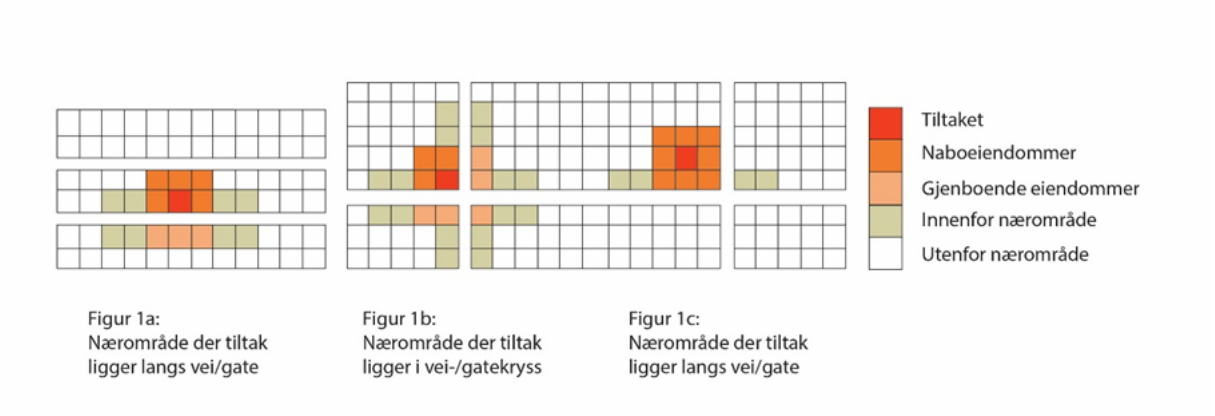
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

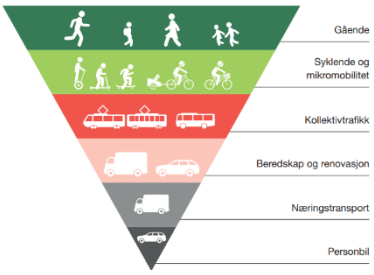
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune

VAledninger

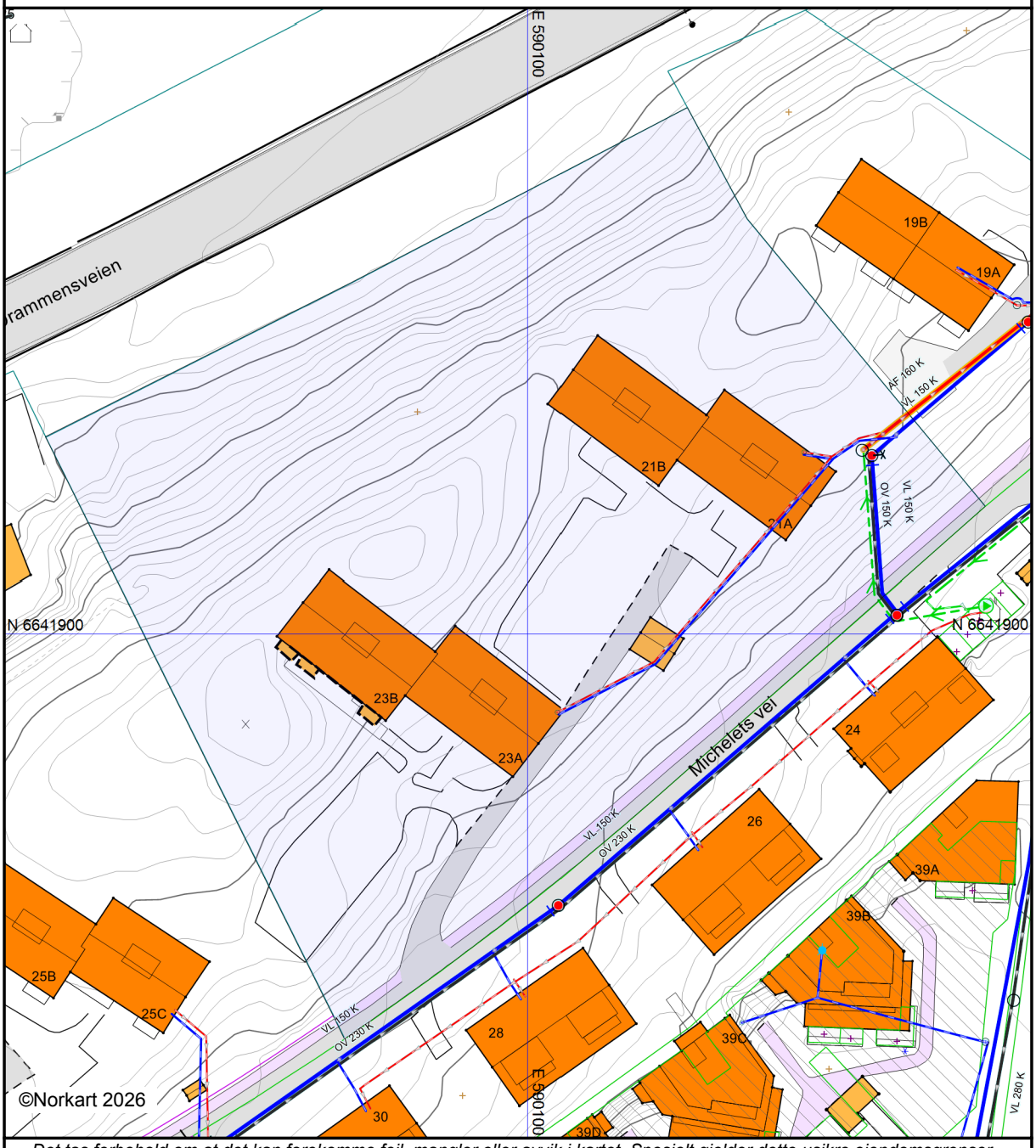
Eiendom: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A
Dato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

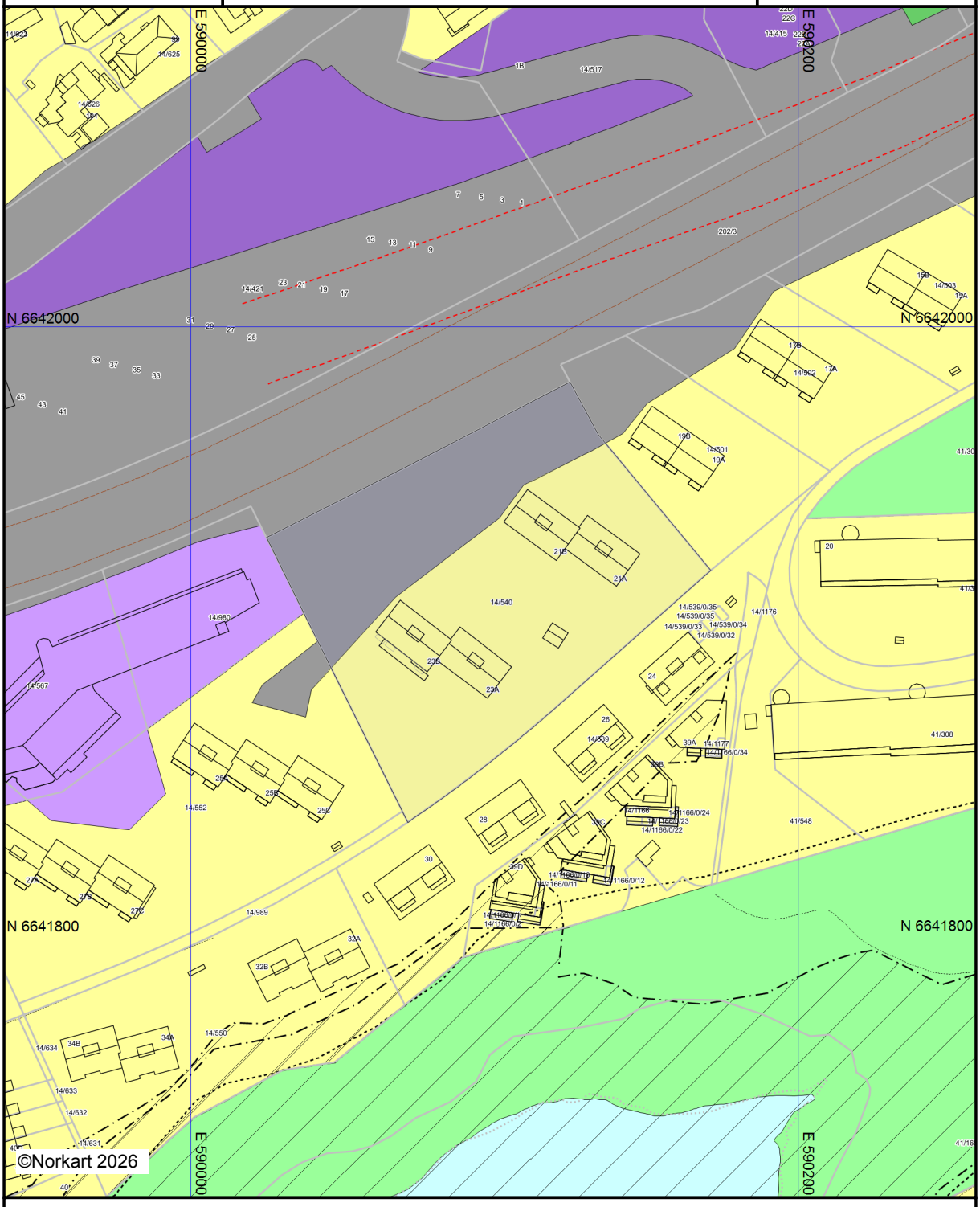
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:2000

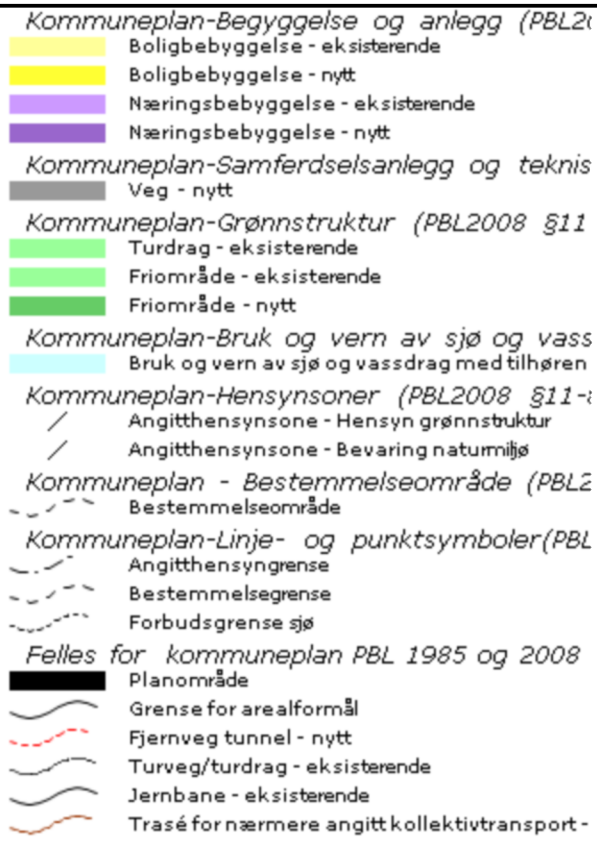
N

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



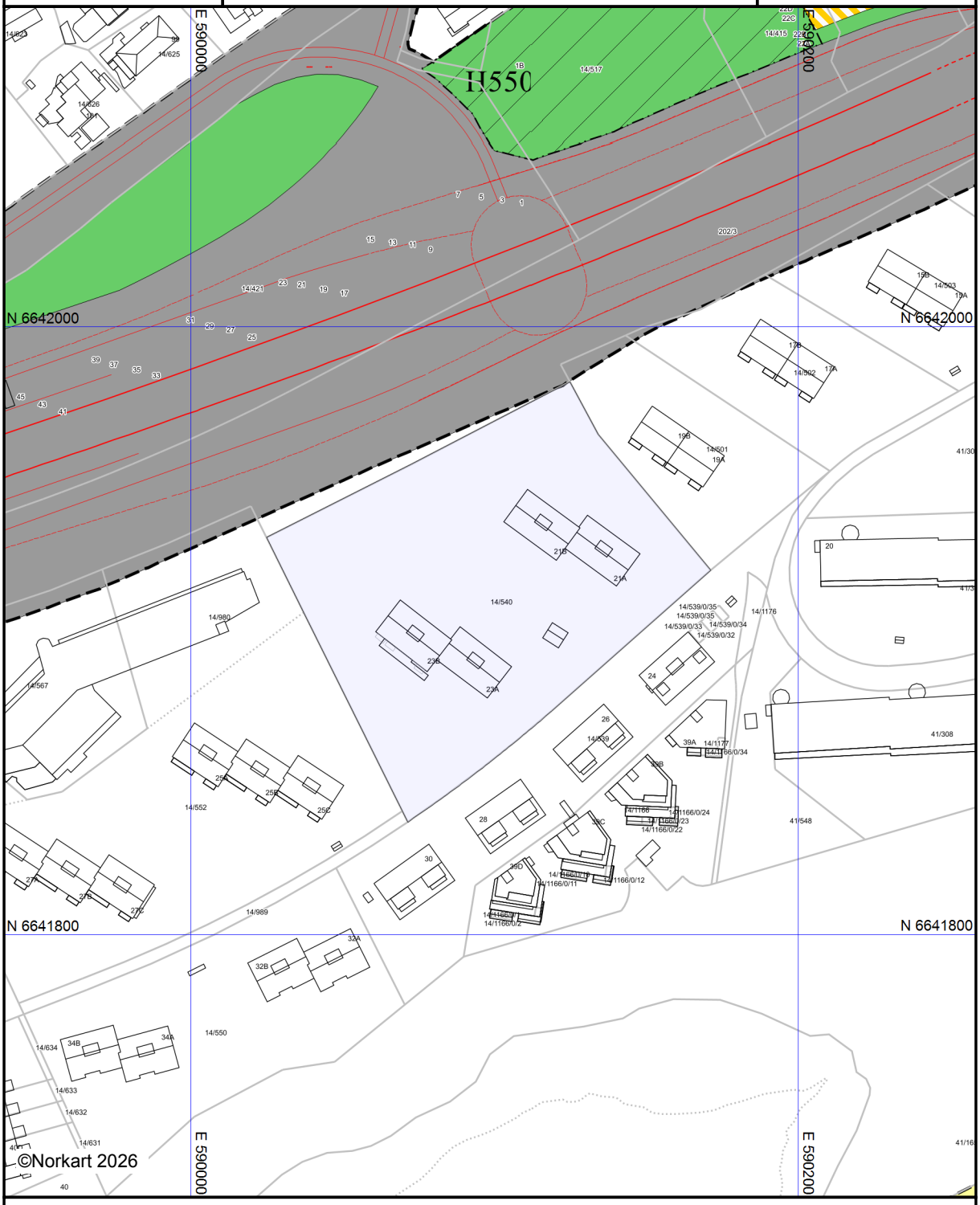
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A
Utskriftsdato: 04.03.2026
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



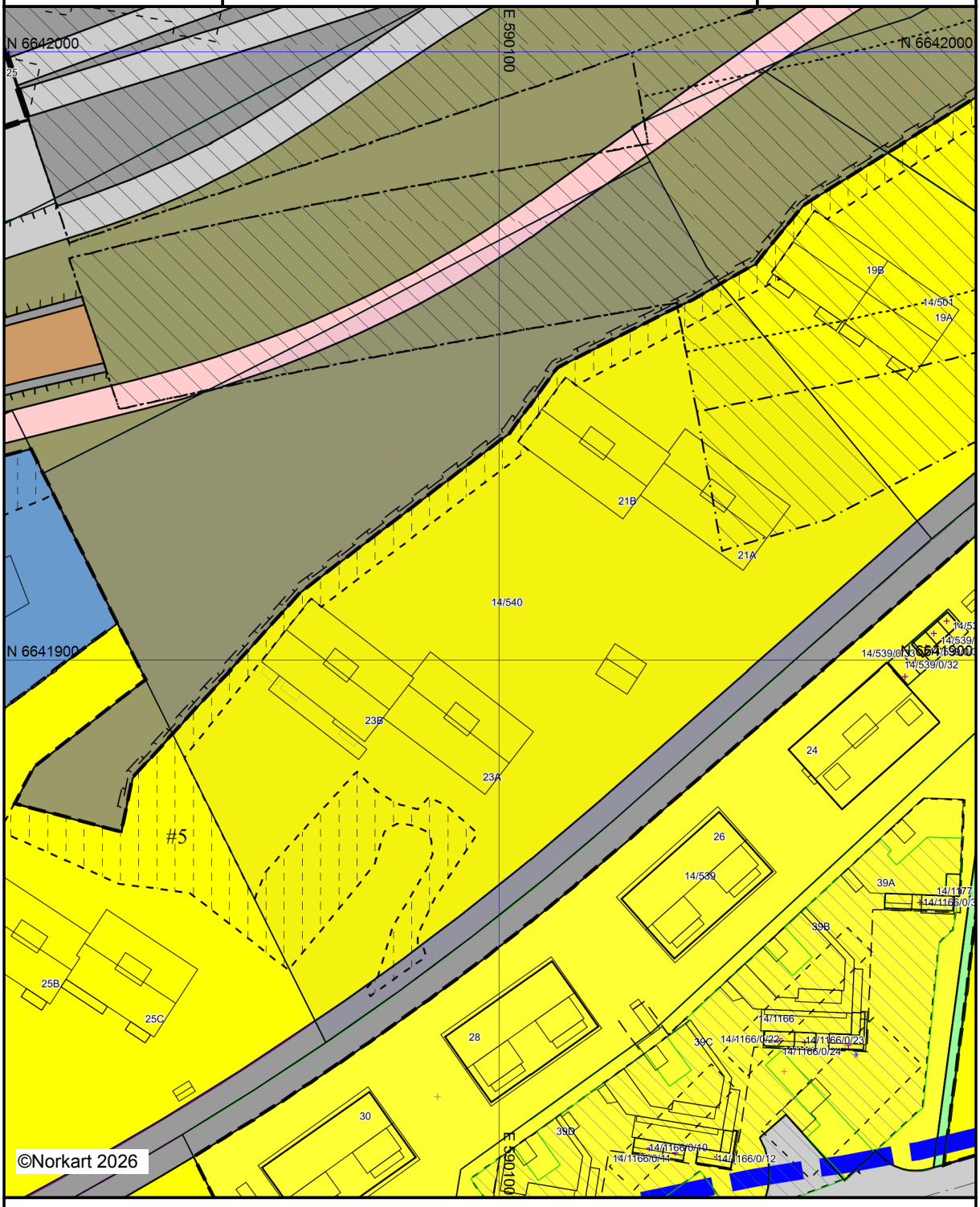
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/540/0/7
Adresse: Michelets vei 21A
Dato: 04.03.2026
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Hangar,verksted,administrasjonsbygg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Park

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Hovednett for sykkel
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Grønnstruktur kombinert med andre angitte

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Naturvern

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

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

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 540, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Michelets vei 21 A, gatenr 1568	**Grunnkrets:**	704	Lysaker 04
(fra bruksenhet)	1366 Lysaker	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.04.1976	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/38
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	10 937,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/14/540/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/24	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/25	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/26	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/27	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/28	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/29	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/30	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/31	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/32	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/33	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/34	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/35	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/36	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/37	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/38	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/14/540/0/1	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/2	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/3	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/4	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/5	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/6	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/7	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/8	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/9	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/10	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/11	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/12	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/13	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/14	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/15	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/16	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/17	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/18	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/19	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/20	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/21	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/22	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/23	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/24	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/25	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/26	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/27	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/28	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/29	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/30	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/31	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/32	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/33	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/34	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/35	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/36	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/37	0,0
			Mottaker	3201/14/540/0/38	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Michelets vei 21 A	H0301	Bolig	79,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 428,0	Igangset.till.:	20.12.1956
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 428,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.10.1957
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	19
Bygningsnr:	6688241			Antall etasjer:	5

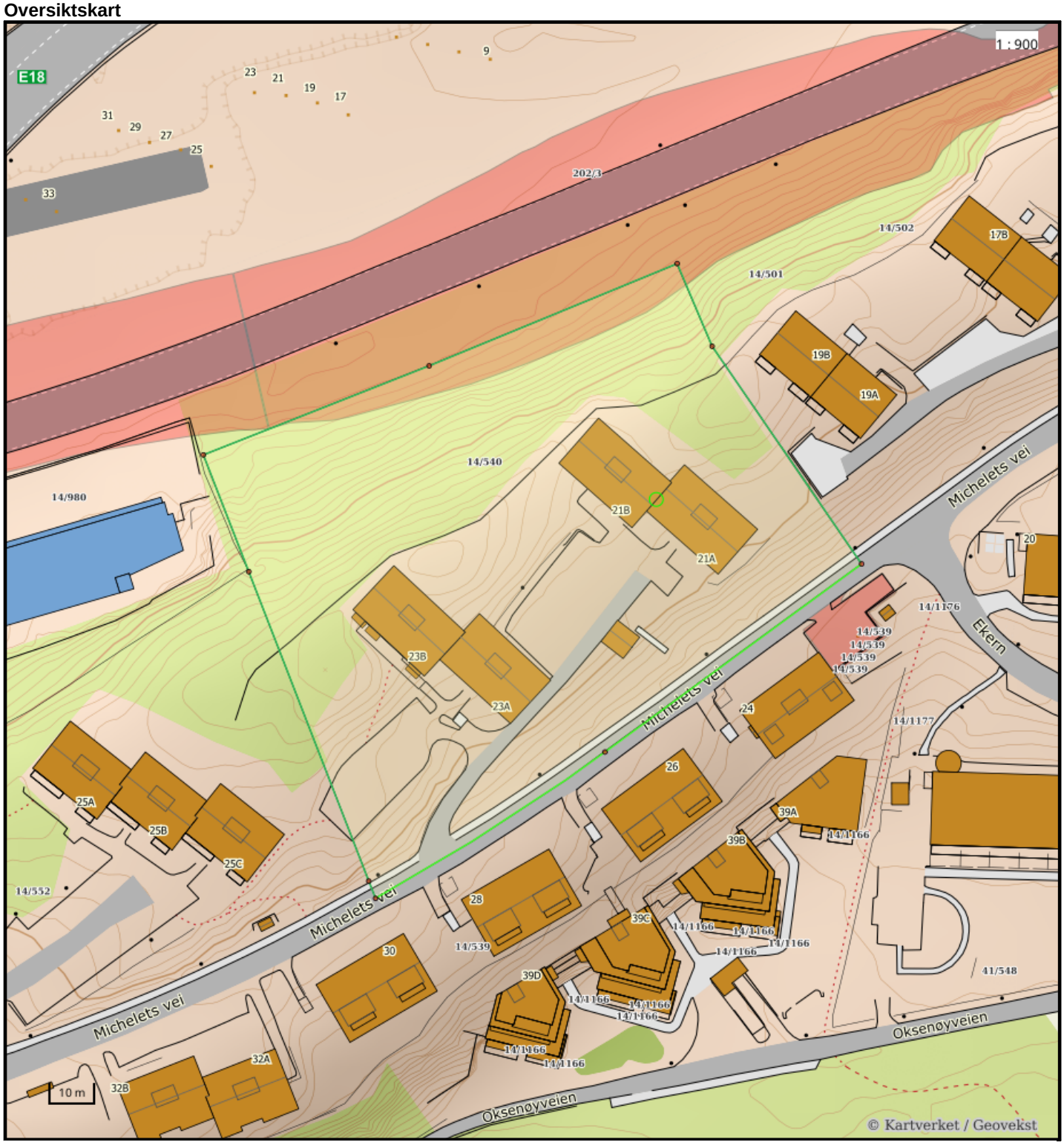
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01	1	482,0		482,0			
H01	6	485,0		485,0	4,0		4,0
H02	6	488,0		488,0	8,0		8,0
H03	6	491,0		491,0	12,0		12,0
L01		482,0		482,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



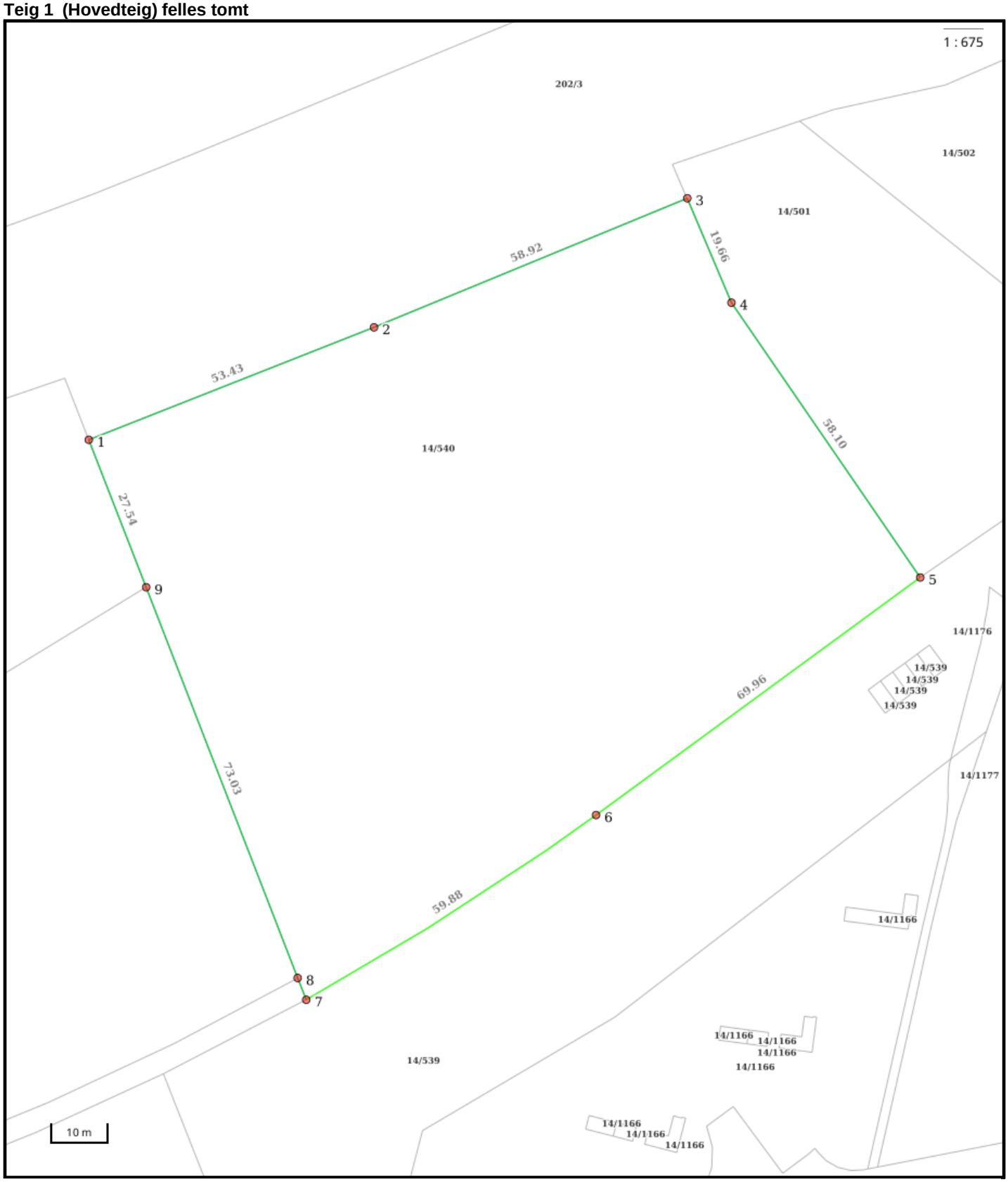
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 937,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 930,74	590 024,88	53,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 954,80	590 072,59	58,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 982,03	590 124,84	19,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 964,71	590 134,15	58,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 919,97	590 171,22	69,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 873,62	590 118,82	59,88m	Terrengmålt	10	500,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 837,07	590 071,43	4,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 840,68	590 069,64	73,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 906,08	590 037,13	27,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.