Solhaugveien 15, 1337 SANDVIKA



PROPR.NO

Selger
Cecilie Løfsgaard Lie
99598839

Prisantydning
4 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 50 Bnr. 415 Snr. 3

Sentral og stilren selveierleilighet i barnevennlig område, med usjenert terrasse/hage, gasspeis og garasjeplass.

PRISANTYDNING
kr 4 990 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 2 250 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 200 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
65kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
8kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
9kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2010





Flott uteplass med gode solforhold



Stort og fint soverom med skap fra gulv til tak



Moderne bad med god skapplass, badekar og vaskemaskin



Lys og fin stue



Moderne kjøkken med spiseplass



God oppbevaringsplass i entré



Lekker gasspeis



Hyggelig uteområde





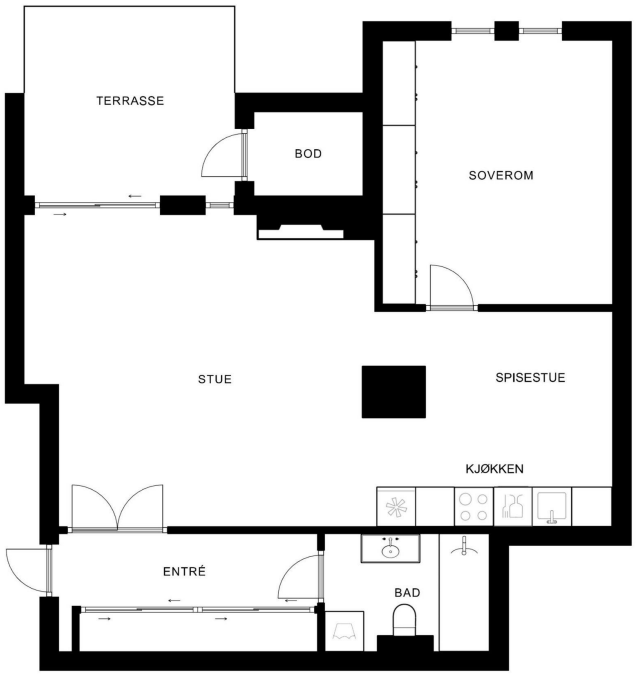








Solhaugveien 15
1. Etasje





Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Om boligen

Gjennomgående 2-roms selveierleilighet i 1. etasje i leilighetsbygg fra 2010. Leiligheten har gjennomgående høy standard, og består av: entré, bad, stue og soverom. Parkett pusset opp i 2026, og nymalte vegger i alle rom. God takhøyde og store vinduer. Solrik usjenert balkong/hage. Hyggelig nabolag og kort vei til kollektivtransport, matbutikker, kafeer og annet. Leiligheten disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg og 2 boder i samme etasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger skjermet til i Solhaugveien, og har kort gangavstand til toget. Det er også kort vei til Sandvika sentrum hvor du finner det meste av butikker og spennende spisesteder. Det er flotte turmuligheter i området samt en fantastisk badestrand på Kadettangen.

Annet

Leiligheten varmes opp via vannbåren gulvvarme via a-konto årlig i henhold til eget forbruk.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
124 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

137 340 kr (Omkostninger totalt)

---

5 127 340 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.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Solhaugveien 15, 1337 SANDVIKA
BÆRUM kommune
gnr. 50, bnr. 415, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16603-1071 **Eiendomsverdi ref nr:** LY5355

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig

Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norsk takst

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger en bod på 5 kvm.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det er lagt til grunn at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.
Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg, merket med nr. 31. Det opplyses av eier at det er mulighet for montering av elbillader.

Selveierleilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass, produsert i 2008.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Det er platting i betongstein på terreng utenfor stue.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv med normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vegger og himling har malte glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Målinger med laser er gjort på tilfeldige og tilgjengelige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 12 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 9 mm skjevhet på kjøkken.
Radonkart viser lav til moderat aktsomhetsgrad.
Det er stålpipe og gasspeis.
Gasskapet er plassert på platting.
Innvendige dører er malte fyllingsdører, en med glass.
Det er ikke opplyst om at det er observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at dokumentasjon fra utbygger foreligger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom. Det forutsettes at dokumentasjon fra utbygger foreligger.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm på 80 cm.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm (gjeldende krav er 25 mm).
Baderommet har kabin fra byggeår, og er utstyrt med servant, veggmontert toalett, badekar samt opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og er unntatt hulltaking i forskrift.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkken fra 2009 har glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert i veggen under kjøkkenbenken og har stoppekraner på fordelerstokkene.
synlige innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Boligen har fjernvarme med vannbåren gulvvarme.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det forutsettes at samsvarserklæring fra utbygger foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

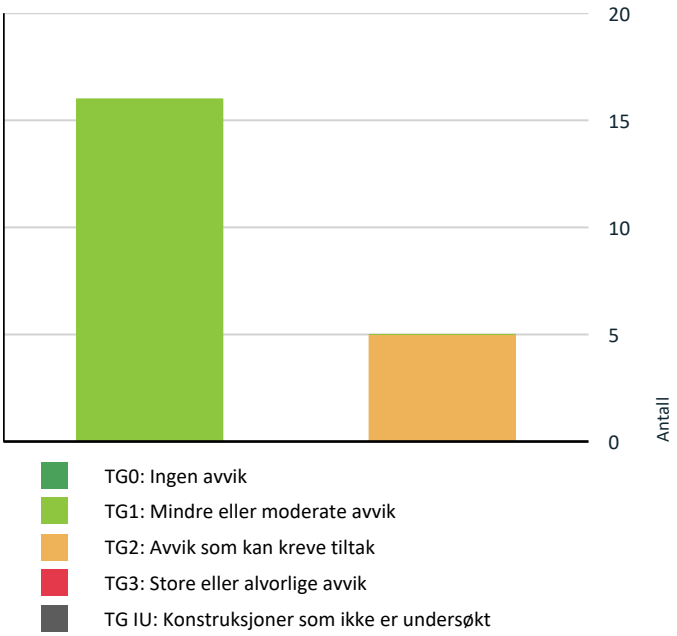
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2009

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Boligen har vært utleide og står er for tiden ubebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass, produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting i betongstein på terreng utenfor stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett på gulv med normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Målinger med laser er gjort på tilfeldige og tilgjengelige steder på befaringsdagen:
Det ble målt +/- 12 mm skjevhet på stue.
Det ble målt +/- 9 mm skjevhet på kjøkken.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Radonkart viser lav til moderat aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe og gasspeis.
Gasskap er montert på vegg til utvendig bod.



Gasskap er montert på vegg til utvendig bod.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører, en med glass.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at dokumentasjon fra utbygger foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrom. Det forutsettes at dokumentasjon fra utbygger foreligger.



Sluk under badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 5 mm på 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm (gjeldende krav er 25 mm).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, det anbefales jevnlig rensing av sluk.

Tilstandsrapport



Sluk under innmurt baderkar.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom (baderomskabin) fra 2009 er utstyrt med servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Hengsel har løsnet fra innredningsfronten, og det er skade i platen ved innfestingen.
- Avviket bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det var ikke krav om lekkasjesikring på innebygget sisterne på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig, da manglende synliggjøring av lekkasje kan medføre skjulte skader i konstruksjonen og økt omfang av følgeskader før de avdekkes.



Hengsel har løsnet fra innredningsfronten, og det er skade i platen ved innfestingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er av type prefabrikkert baderomskabin og
er unntatt hulltaking i forskrift.
Det ble foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken fra 2009 har glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:
• Noen skapdører er ikke festet tilstrekkelig og går derfor ikke helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Skapdørene bør festes og justeres slik at de lukkes ordentlig, for å unngå videre slitasje og sikre normal funksjon.



Røropplegg i kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet.
Rørskapet er plassert i veggen under kjøkkenbenken og har stoppekraner på fordelerstokkene.

Vurdering av avvik:
• Stoppekranen under kjøkkenbenken har vanskelig adkomst på grunn av plasseringen bak røropplegget i kjøkkenbenken.
Sprutsikringen for fordelerskapet er montert liggende, da røropplegget hindrer korrekt plassering.

Konsekvens/tiltak
• Ved en eventuell lekkasje kan begrenset tilgjengelighet til stoppekranene medføre at vannet ikke blir stengt raskt, noe som kan føre til større vannskader. Avviket bør utbedres.

Tilstandsrapport



Sprutsikringen for fordelerskapet er montert liggende.



Stoppekraner i rørskap under kjøkkenbenk.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

synlige innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har fjernvarme med vannbåren gulvvarme.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Det forutsettes at samsvarserklæring fra utbygger foreligger.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

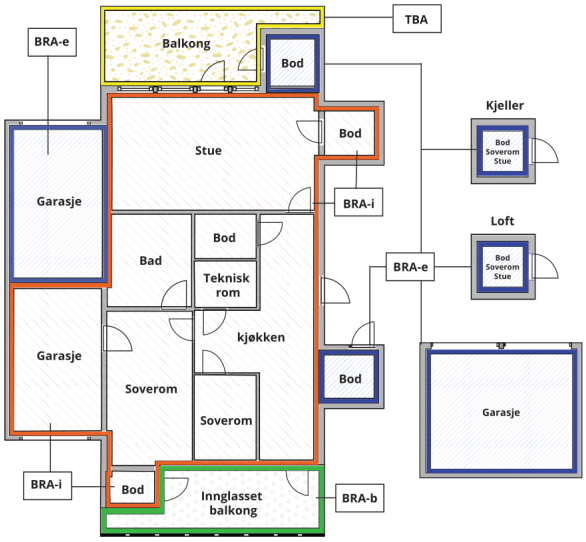
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65	2		67	8
SUM	**65**	**2**			**8**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom	Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 256 cm, kjøkken 255 cm.
Leiligheten disponerer en bod i felles gang på 5 kvm.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	50	415		3	4672 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Solhaugveien 15

Hjemmelshaver
Tvillingene Cc Eiendom AS

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Søndre Jong 1	65 / 5319	Obos Eiendomsforvaltning AS	993904724

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81377323			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.09.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	23.09.2026	
3	23.09.2026	
4	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Solhaugveien 15, 1337 SANDVIKA

17 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solhaugveien 15	Solhaugveien 15	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

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

Lie, Cecilie Løfsgaard

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

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
Cecilie Løfsgaard Lie	**2026-09-17**

Identification

Cecilie Løfsgaard Lie

Signicat

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

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.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØNDRE JONG 1

Organisasjonsnummer: 993904724
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Jong Skole, personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Moberg Wee og Bente Nygård er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder (1 år): Kjell Lønne

Styremedlem (2 år): Per Olav Fosse

Varamedlem (1 år): Lina Solfrid Bokalrud Dahlslett
Varamedlem (1 år): Per Otto Nedrelid

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Åge Lønne

Følgende stilte til valg:
Kjell Åge Lønne

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Fosse

Følgende stilte til valg:
Per Olav Fosse

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lina Solfrid Bokalrud Dahlslett
Per Otto Nedrelid

Følgende stilte til valg:
Lina Solfrid Bokalrud Dahlslett
Per Otto Nedrelid

8. Valgkomité

Valgkomiteens forslag til kandidater følger under

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Margrethe Madsø
Mai Rese
Anne Marie Tronslien

Følgende stilte til valg:
Anne Margrethe Madsø
Mai Rese
Anne Marie Tronslien

V E D T E K T E R

for

Sameiet Søndre Jong 1, org. nr. 993 904 724

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 23.03.2021 og erstatter opprinnelige vedtekter fra 27.02.2009.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Søndre Jong 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.02.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. 415 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder
- Parkeringsplasser i garasje
- Balkonger og terrasser

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

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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

(5) Beboere i 1. etasje kan disponere arealet utenfor sin leilighet mot at de selv tar ansvar for vedlikehold av plen, busker og planter, samt forholder seg til styrets beslutning om høyde på busker og hekker.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-4 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 seksjonen disponerer, eller andre steder 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.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Den som krever bytte av parkeringsplass etter denne bestemmelse, må bekoste eventuelle kostnader dette medfører opprinnelig eier av parkeringsplassen, som eksempel flytting av ladestasjon for el-bil.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, herunder bod i garasje.

(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

j) gassledninger og tilhørende gassdrevne innretninger fra og med forgreiningspunkt på terrasse og i husvegg.

(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. Styret vurderer i hvert enkelt tilfelle hvis det oppstår tvil, samt vedtar viderefakturering av egenandel i hvert enkelt tilfelle.

(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. I hvert enkelt tilfelle blir det en konkret vurdering som styret tar stilling til.

(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) Kostnader knyttet til garasjekjeller fordeles med lik andel pr. parkeringsplass som tilhører den enkelte seksjon. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. Lign. For adkomst til p-anlegget.

(3) Kostnader til kabel-tv/bredbånd fordeles likt pr. seksjon.

(4) Kostnader til forbruk av gass beregnes iht. individuelt forbruk basert på måling. Øvrige vedlikeholdskostnader til gassanlegg, herunder leie av gasstank, vedlikehold av felles røropplegg osv. er å anse som en felleskostnad som fordeles etter sameiebrøken.

(5) Sameiet er pliktig tilknyttet varmesentral som befinner seg på naboeiendommen. Varmesentralen er eid av ekstern energileverandør. Kostnader til vannbåren oppvarming/varmtvann/kjøling beregnes iht. individuelt forbruk basert på måling gjennomført av energileverandør.

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

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

(8) 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 fire varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 Om naboeiendommen gårds- og bruksnummer 50/2

Sameiets eiendom har ved fradelingen fått visse rettigheter og plikter knyttet til bruk av naboeiendommen gnr/bnr: 50/2. Disse er som følger:

Sameiet har rett til å benytte privat vei frem til nærmeste offentlig vei samt gangadkomst over gnr 50, bnr 2, gitt betegnelsen FK1 på reguleringskartet. som adkomst til eiendommen iht. til avmerking med blått på vedlagte kart.

Eiendommen skal bære sin andel av drifts og vedlikeholdskostnader for adkomsten herunder snøbrøyting, strøing og fremtidig oppgradering. Drifts og vedlikeholdsnivå defineres av gnr 50 bnr 2. Kostnadene fordeles iht. til det enhver tid bebygde areal målt i antall m2 BRA på de to eiendommene, samt eventuelle senere fradelte parseller av disse.

Sameiet har videre rett til å ha liggende ledninger for vann og avløp, telekommunikasjon samt varmetilknytning til varmesentral med tilhørende kulvert beliggende på gnr 50 bnr 2.

Sameiet har selv det fulle og hele vedlikeholdsansvaret for alle rør og ledninger på egen eiendom og de rør og ledninger på gnr 50 bnr 2 som utelukkende betjener eiendommen frem til nærmeste forgreningspunkt til fellesnett. Vedlikeholdet gjelder også slik del av kulvert.

Sameiet skal ha rett til å gjennomføre nødvendig vedlikehold på den del av kulvert, rør og ledningsnettet som ligger på gnr 50 bnr 2 og plikter å sette eiendommen i behørig stand etter at arbeidene er gjennomført.

Sameiet har evigvarende vederlagsfri rett til å benytte 30 parkeringsplasser som parkering for beboere og gjester på areal betegnet som Felt FP1, markert med gult på vedlagte kart.

Eiendommen skal bære sin andel av drifts og vedlikeholdskostnader for parkeringsplassen herunder snøbrøyting, strøing og fremtidig oppgradering av dekke mv. Drifts og vedlikeholdsnivå defineres av gnr 50 bnr 2. Kostnadene fordeles iht. til det antall parkeringsplasser som disponeres av de enkelte eiendommer.

Sameiet skal ha evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte areal betegnet som Felt F3 som uteoppholdsareal for eiendommen, markert med grønn farge på vedlagte kart.

Eiendommen skal bære sin andel av drifts og vedlikeholdskostnader for arealet. Drifts og vedlikeholdsnivå defineres av gnr 50 bnr 2.. Kostnadene fordeles iht. til det enhver tid bebygde areal målt i antall m2 BRA på de to eiendommene, samt eventuelle fradelte parseller av disse.

12 Diverse opplysninger

12-1 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.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 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.

12-4 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.

SAMEIET SØNDRE JONG 1 HUSORDENSREGLER

Vedtatt av sameiermøtet 02.04.2019.

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

2. FORMÅL

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

3. STØY

Det bør være ro mellom kl 24:00 – 06:30. Vaskemaskin og tørketrommel bør ikke brukes etter kl. 22. Bygningsmessige arbeider som medfører støy bør ikke utføres etter kl. 22. Ved større selskapeligheter skal naboer varsles.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. **Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i avfallsrommet**. Mating av fugler på terrasser og fellesområder er ikke tillatt.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås. Sykler og barnevogner skal ikke settes i inngangsparti eller trappeoppgangene slik at de sperrer for trafikk og renhold.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør ikke benyttes, og må ikke gå utover brannsikkerheten. Eventuell utsmykning på etasjerepoet skjer på eget ansvar og skal kun skje etter enighet mellom alle beboere som deler etasjen.

Bruk og utsmykking av gang som deles mellom 2 eller 3 leiligheter, bør avtales mellom de som deler gangen. Dersom du ser skader, utbrente lyspærer og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, klager på renhold og lignende, ber vi deg melde fra til styret i sameiet.

6. FASADE

Utvending solskjerming og markiser skal være ensartede farger og utførelse.
Fargekode for markiser er: 407/79 S 7500 N
Fargekode for screens er: 2047 – Kan velges i tetthet 86 eller 92.
Rekkverk, vindusrammer, tak, stolpe og vegger på terrassen skal kun males i angitte fargekoder dvs tilsvarende farge som ved innflytting.

7. EGNE TERRASSER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.
Elektriske- eller gass-griller kan brukes. Vis hensyn.
Det anbefales indirekte belysning. Lysstoffrør, skarp eller farget belysning bør unngås.

Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene.

8. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlig parabolantenne på terrasse eller vegg er ikke tillatt.

9. BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gassbeholdere, søppel eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare

verdigjenstander i boden.
Døren til bodrommet skal alltid være låst, selv ved korte fravær.

10. GARASJE

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Parker på midten av ditt eget felt og kun på oppmerkede plasser**.** Dersom din bil forurenser gulvet med bensin/olje, ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel. Hold alltid garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk.

Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å monter noe på veggene. Det bør ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen, dette på grunn av brann/renhold. Forlat heller aldri verdigjenstander synlig i bilen.

11. GJESTEPARKERING

Det er gjesteparkering ute på anvist plass.

12. AVFALLSHÅNDTERING

Restavfall, papp/papir og plast legges i anvist kontainer i avfallsrommet. Alt avfall må legges i riktig kontainer og ikke settes på gulvet. Glass, metall og annet spesialavfall leveres på kommunens miljøstasjoner.

13. FELLES UTEOMRÅDER

Vi ber alle om å ta ansvar for orden og trivsel på fellesområdene inne og ute. Vi oppfordrer alle til å holde orden og bidra til å skape trivsel.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5835
SAMEIET SØNDRE JONG 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØNDRE JONG 1

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Jong Skole, personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØNDRE JONG 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder (1 år): Kjell Lønne

Styremedlem (2 år): Per Olav Fosse

Varamedlem (1 år): Lina Solfrid Bokalrud Dahlslett
Varamedlem (1 år): Per Otto Nedrelid

Roller og kandidater

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

- Kjell Åge Lønne

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

- Per Olav Fosse

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

- Lina Solfrid Bokalrud Dahlslett
- Per Otto Nedrelid

Sak 8
Valgkomité

Valgkomiteens forslag til kandidater følger under

Roller og kandidater

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

- Anne Margrethe Madsø
- Anne Marie Tronslien
- Mai Rese

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Utbygging byggetrinn 3 Søndre Jong. Deltatt i befaringer og møter med Fram Eiendom sammen med SJ2 og Jong Vel. Uttalelse til igangsettingsvarsel for ny reguleringsplan ble sendt i februar 2026. Det er fortsatt ikke blitt vedtatt planoppstart. Et evt planforslag forventes tidligst ferdig i løpet av 2027. Utbygging kan først starte opp etter at det foreligger godkjent reguleringsplan. I denne saken har vi også sett at vi har felles interesse med Jong Vel, og styret besluttet derfor å melde sameiet inn i Vellet.

Etter flere forsøk på å løse den økonomiske konflikten med Oslofjord Varme AS (OFV), ble saken avsluttet i august -25. Ny ledelse i firmaet innrømmet at påførte kostnader for en vannlekkasje var OFV sitt ansvar.

Heisene påfører sameiet store kostnader. Omfattende vedlikeholdsarbeider skal være normalt etter 12 – 15 år. Vi har i 2025 hatt to møter med vår servicepartner Schindler, og fått tilbud på heis-service fra et mindre relativt nytt firma, Lians Heis. Prisene er nokså like for de samme tjenestene. Vi har valgt å fortsette med Schindler. Vi har avtalt bedre rutiner for tilbud på arbeid og utrykning. Vi har også kontakt et med et uavhengig rådgivningsfirma (Heisrådgiveren), som hjelper oss i vurderinger av tilbudt arbeid og prisnivå for de aktuelle tjenestene.

I 2025 ble det i 3 av heisene gjennomført 15-års vedlikeholdsprogram, de to siste tas våren 2026. Dette omfatter bl.a. skifting av belter. Det er også skiftet frekvensomformer og brems i en av heisene.

Snøskjermer er montert på ventilasjonshusene på takene for å sikre mot snø/is inn i ventilasjonsanleggene.

Utvendige horisontale takrenner er reparert for drypplekkasjer i noen av leilighetene.

Rensing av gulvvarmeanlegget med to servicebesøk /år.

Større vannlekkasjer i nr.11, 13 og 15 i januar 2026. Avløpsrør som glir fra hverandre. Raskt oppdaget og reparert i nr. 11 og 15. I nr.13 er det omfattende skader som berører flere etasjer. Dette er forsikringssaker.

Dokumentet Verdibevaring er oppdatert og lagt ut på VIBBO. Dokumentet viser status for aktuelle vedlikeholdsoppgaver i sameiet.

Som tidligere år ble det i avholdt vårdugnad i begynnelsen av mai, med stor deltagelse. Det ble bl.a. beskåret flere større trær, som skjermet for sol og lys langs gangvei til stasjonen.

SAMEIET SØNDRE JONG 1
ORG.NR. 993904724, KLIENTNR. 5835

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 539 112	3 292 438	3 516 000	3 702 177
Andre inntekter		0	20 344	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 539 112**	**3 312 782**	**3 516 000**	**3 702 177**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-9 870	-10 000	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-9 833	-7 219	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-110 063	-105 035	-110 000	-114 950
Konsulenthonorar		35 001	-57 170	-60 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-1 214 948	-905 405	-734 000	-925 810
Forsikringer		-645 122	-618 098	-700 000	-722 400
Kommunale avgifter	7	-534 589	-582 133	-669 000	-727 000
Energi/fyring	8	-317 393	-396 098	-415 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-294 900	-257 399	-260 000	-303 747
Andre driftskostnader	9	-556 050	-495 839	-535 000	-568 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 761 996**	**-3 504 265**	**-3 575 000**	**-3 924 217**
DRIFTSRESULTAT		**-222 884**	**-191 483**	**-59 000**	**-222 040**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	93 107	80 715	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**93 107**	**80 715**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-129 776**	**-110 768**	**-59 000**	**-222 040**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-129 776	-110 768		

SAMEIET SØNDRE JONG 1
ORG.NR. 993904724, KLIENTNR. 5835

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		568	140
Forskuddsbetalte kostnader		322 448	136 500
Andre kortsiktige fordringer	11	90 827	24 988
Driftskonto OBOS-banken		454 587	449 501
Sparekonto OBOS-banken		532 897	662 215
Sparekonto OBOS-banken II		96 335	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 497 662**	**1 273 344**
SUM EIENDELER		**1 497 662**	**1 273 344**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		371 525	501 301
SUM EGENKAPITAL		**371 525**	**501 301**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 154	63 361
Leverandørgjeld		896 298	431 621
Energiavregning	12	172 685	274 289
Annen kortsiktig gjeld		0	2 772
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 126 137**	**772 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 497 662**	**1 273 344**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2026
Styret i Sameiet Søndre Jong 1

Kjell Åge Lønne /s/ Per Olav Fosse /s/ Olav Schou Knutsen /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

Peis	55 200
Energimålere	76 092
Felleskostnader	2 994 900
Garasje	116 640
TV/Bredbånd	264 000
Internett/bredbånd	23 400
Parkering	8 280
Strøm rullestol	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 539 112**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 833
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 833**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-26 947
Drift/vedlikehold VVS	-36 738
Drift/vedlikehold elektro	-6 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 360
Drift/vedlikehold heisanlegg	-686 348
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-175 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 751
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-155 925
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 180
Egenandel forsikring	-16 491
Kostnader dugnader	-2 121
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 214 948**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-292 317
Renovasjonsgebyr	-242 272
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-534 589**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-176 989
Fjernvarme	-140 404
SUM ENERGI / FYRING	**-317 393**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 595
Diverse utstyr	-2 349
Lyspærer og sikringer	-21 612
Vaktmestertjenester	-177 165
Renhold ved firmaer	-263 788
Snørydding	-63 397
Andre driftskostnader	-8 407
Andre kontorkostnader	-1 391
Kontingenter	-6 250
Bank- og kortgebyr	-3 149
Velferdskostnader	-6 948
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-556 050**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	67 988
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 267
Andre renteinntekter	680
SUM FINANSINNTEKTER	**93 107**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	90 827
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**90 827**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 158 288
Fjernvarme	729 745
Fastledd fjernvarme	250 557
Gass	145 926
Fastledd gass 2022-2025	-140 625
SUM ENERGIAVREGNING	**-172 685**

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET SØNDRE JONG 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØNDRE JONG 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NX06Z-33861-MNMES-303K8-QFOJ0-GSIE7

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 19:23:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NX06Z-33861-MNMES-303K8-QFOJ0-GSIE7

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 5835 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØNDRE JONG 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

Deres ref.: solhaugveien 15 1337 sandvika . Vår ref.: 5835-1-03 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Søndre Jong 1
Organisasjonsnr:	993904724
Seksjonseier:	Tvillingene Cc Eiendom As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Solhaugveien 15, 1337 SANDVIKA
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	50
Bnr.	415

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81377323.
- 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.

Innkrevingene Kabel-TV og Internett/Bredbånd, slås sammen til én linje på fakturaen fra 01.01.2026. Totalbeløpet er uendret. Linjen "Felleskostnader" på fakturaen øker med 5% fra 01.01.2026.
Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Energi: Søndre Jong Varme leverer varmt vann til oppvarming og tappevann, gass og kjøling. Det er installert individuelle målere i alle leilighetene i 2019. Nettside for sameie er: https://vibbo.no/sondre-jong-1

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 984,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energimålere	98,00	
A-konto varme	1 788,00	
Garasje	180,00	
Peis	92,00	
Felleskostnader	3 202,42	
TV/Bredbånd	504,00	
Parkering	120,00	

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:	1 133,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 522,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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/Kjell Åge Lønne, e-post: sondrejong@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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 50, Bruksnummer 415, Seksjonsnummer 3 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.09.2026 kl. 16.57
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.09.2026 kl. 16.55

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/525443-1/200 16.07.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
TVILLINGENE CC EIENDOM AS
ORG.NR: 991 905 707

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:

2023/1220010-1/200 01.11.2023 15:20 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 6 000 000
Panthaver: STRØMMEN SPAREBANK
ORG.NR: 937 886 160
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2009/143458-1/200 27.02.2009 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/5340

2011/675623-1/200 26.08.2011 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/5319
Gjelder bytte og overføring av tilleggsarealer i byggning, boder og garasjer

2020/1290419-1/200 01.01.2020

2020/1290419-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 50 BNR: 415 FNR: 0 SNR: 3

2024/70347-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 50 BNR: 415 FNR: 0 SNR: 3

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.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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.



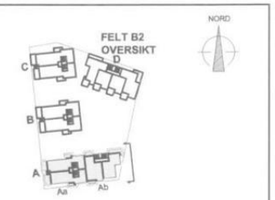
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A15.0 A 020 — REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



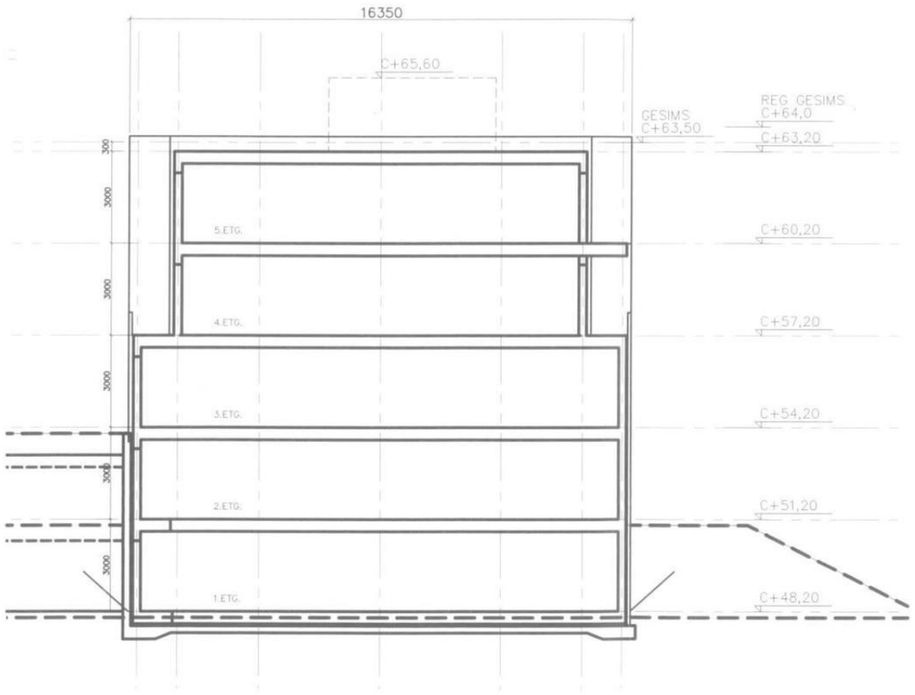
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE ØST
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A15.0 A 020 — REV.:



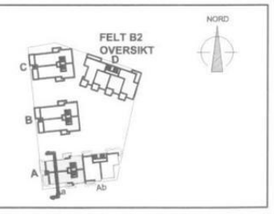
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A14.0 A 010 REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A SNITT Aa1
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A14.0 A 010 REV.:

Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/33541 - 15/176689/BRIGRO	17.09.2015

Adresse - Tiltak:	Solhaugveien 15 A - bygg A
Gnr/Bnr:	50/2
Tiltakshaver:	Solhaugen Utvikling AS, c/o Bunde Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

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

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

Kontrollerklæring - GK Norge AS	2792782
Kontrollerklæring - Roar Jørgensen AS	2792783

For oppfyllelse av vilkår før ferdigattest, se føringssaken; arkivsakID 15/33539 (tidligere 07/18224).

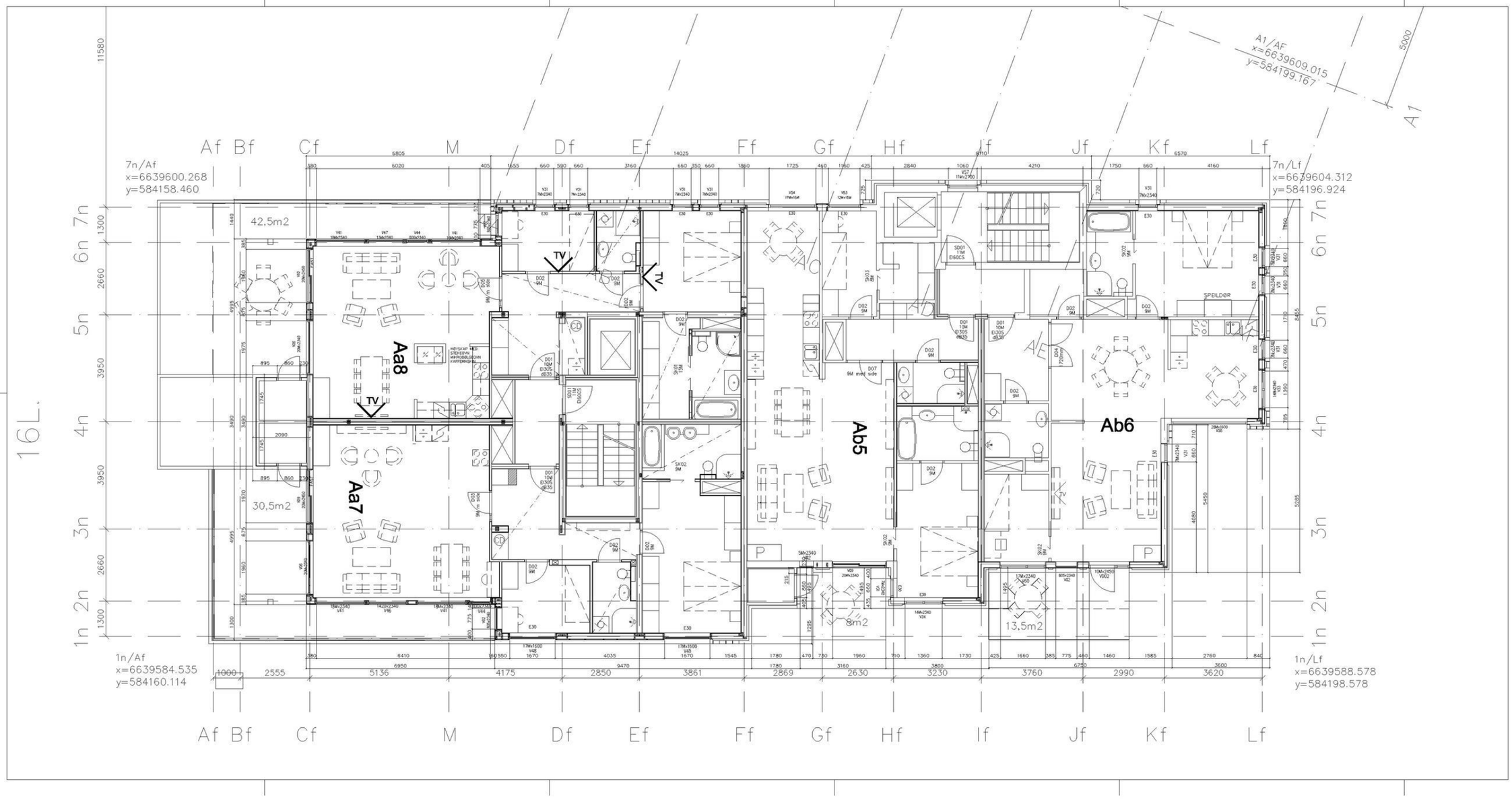
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

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

Hanne Høybach
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



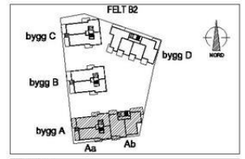
REV.	DATO	TEGN	REVIDERINGEN GJELDER	KONT
C	28.10.09	ME	AS BUILT	GV
B	02.07.09	ME	TEGNINGSUTGENDELSE (2009-07-02)	GV
A	28.11.08	ME	MÅLSATT TEGL	MS

TEGN.NR.: A11.4 A 040 — REV.: C

SØNDRE JONG

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT

FELT B2



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A, PLAN 4. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	05.03.08	ME/TF	1:50

TEGN.NR.: A11.4 A 040 — REV.: C

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/18312**
J.post ID: 09/50358

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	11.06.2009	1271/09

Adresse - Tiltak:	Jong Søndre felt B2 - bygg A		
Gnr/Bnr:	50/2	Mottatt:	22.05.2009
Tiltakshaver:	Søndre Jong AS c/o Fram Management AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS	Komplett:	10.06.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Flexihus Scandinavia	595795
Kontrollerklæring - Asker oppmåling	595794
Kontrollerklæring - Mjøndal Mur og Puss AS	653591
Kontrollerklæring - TD Bygg AS	653587
Kontrollerklæring - GEPE Eiendomsutvikling as	653589
Kontrollerklæring - Roar Jørgensen AS	653593
Kontrollerklæring - GK Norge AS	653590
Kontrollerklæring - NCC Construction AS	653592

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for bygg Ab, leilighet Ab1, Ab6 og Ab7, slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Midlertidig brukstillatelse datert 05.03.2009 gjelder bygg Aa. Brukstillatelsen gjelder ikke kjeller.

Det forutsettes at det kan gis driftstillatelse for heis innen **22.06.2009**.

I forbindelse med anmodning om ferdigattest må det sendes inn sluttrapport for avfallsplan.

Fortau fra planområdet frem til Snippebakken skal være ferdig til **skolestart høsten 2009**.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **01.07.2009**.

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer som viser at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

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

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2006032

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 28.06.2007 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR JONG SØNDRE, FELT B1 OG B2

§ 1
HENSIKT

Hensikten med bebyggelsesplanen er å gi tilstrekkelig og nødvendige bestemmelser for utbygging av felt B1 og B2. Planen skal utfylle reguleringsplan nr. 2005006 for samme område. Reguleringsbestemmelsene gjelder der annet ikke er bestemt.

§ 2
BYGGEOMRÅDE FOR BLOKKER, FELT B1 OG B2.

2.1 Utnyttelse

Tilleggsarealer som ikke overdekkede balkonger og terrasser, boder, parkeringsarealer, avfallsrom, tekniske rom og rom for trapp/heis som fører frem til nevnte arealer inngår ikke i T-BRA.

Deler av boliger hvor avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i T-BRA. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet regnes som 50 % T-BRA.

Ikke overdekkete balkonger og terrasser som er regnet med i utearealet og som dermed ikke inngår i T-BRA, kan senere ikke bygges eller glasses inn til fullverdig bruksareal som vil oppfylle kravet til måleverdighet slik at T-BRA verdiene overskrides.

2.2 Boenheter

Det kan bygges maks 100 boenheter feltene B1 og B2 til sammen.

2.3 Utforming - høyder og plassering

Det tillates oppbygg for heissjakter/ ventilasjonsanlegg/ trapp/ heis og andre tekniske gjennomføringer med nødvendig høyde over gesims, maksimalt 2,5 meter. Mindre avvik fra denne maksimumshøyden kan tillates for oppbygg til heis, trappe- og lagerrom der hvor taket tilrettelegges som uteoppholdsareal. Oppbyggene kan dekke inntil 10 % av den totale takflaten for hele bygningen. Takoppbyggene skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Balkonger og karnapper som vender ut mot egen bebyggelse kan forskyves langsmed fasaden med 1.5 meter ut over angitt byggegrense, dersom dette gir større arkitektoniske kvaliteter eller en bedre planløsning for bakenforliggende rom.

2.4 Gesims

Bebyggelsen skal avtrappes mellom nederste og øverste gesims oppgitt på plankartet.

Høyde på åpne rekkverk med spiler og/eller rekkverk med brystning i glass rundt terrasse eller balkong i toppetasjen skal ikke medregnes i gesimshøyden.

Høyde på gesims for senere innbygde eller innglassete arealer skal ikke overstige tillatt gesimshøyde.

2.5 Terrengtilpasning og grøntdrag
Åsen skal fremstå som et grønt område med en tilnærmet bevart åsprofil mot Solhaugveien Terrenget mellom bygningene skal avtrappes slik at det ligner mest mulig opprinnelig situasjon. Høyde på støttemurer ut mot dalføret mot nord og vest skal ikke overstige 4 meter Støttemurene skal vegeteres med klatreplanter.

2.6 Parkering
Innkjøring til underjordisk parkering i felt B1 og B2 kan etableres der det måtte være hensiktmessig langs felles avkjørsel til felt FK1 – F2. Det kan anlegges plasser på terreng i Felt FP1 som disponeres av boligene på felt B1 og B2 i sambruk med barnehagen i felt KF1. Det skal etableres sykkelboder i nærheten av inngangene i garasjen og sykkelstativer på bakkeplan.

2.7 Avfallshåndtering
Oppsamlingsenheter skal plasseres med tilgjengelighet fra felles avkjørsel til felt FK1 – F2. Det skal tilrettelegges for kildesortering. Det skal avsettes plass til miljøstasjon på Felt FP1.

2.8 Miljøforhold
Det skal legges vekt på miljøvennlige materialer med lang levetid og på god og riktig materialutnyttelse i bygg og anlegg.
Bygg- og anleggsarbeid skal utføres ihht til anbefalinger fra Risiko- og sårbarhetsanalysen for tiltaket dok 244029.

2.09 Bokvalitet/tilgjengelighet
Boliger og uteområder skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Så langt det er mulig bør tilgjengelighet oppnås gjennom hovedløsninger uten behov for tilpasning, særløsninger eller tilleggsløsninger.

Alle leiligheter skal organiseres slik at de får lysinnslipp fra minimum to sider. Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at solforhold for oppholdsrom og uteoppholdsplasser er tilfredsstillende.

2.10 Lekeplasser
Lekeplasser skal opparbeides med utgangspunkt i vedtekter for Fornebu-området i Kommuneplan 2. Det skal opparbeides sandlekeplasser (S) i nærheten av inngangspartier. Arealene for lekeplasser ved inngang etableres med minimum 2,5 kvm lekeplass pr. leilighet. Lekeplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Utelekeplasser skal ha gode solforhold.

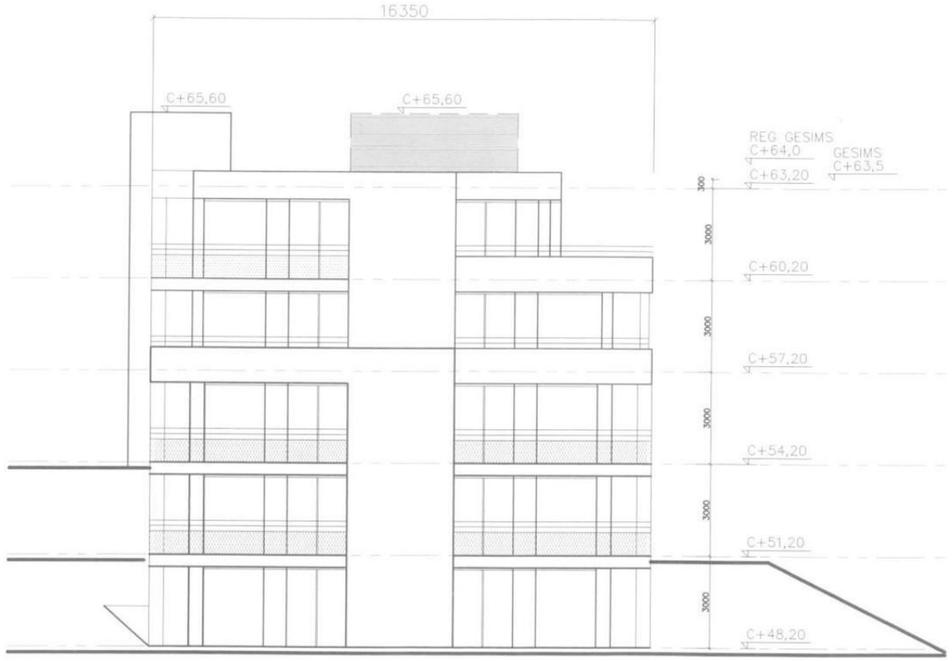
§ 3
ESTETIKK

3.01
De øverste etasjene skal ha dempede fargetoner for å ta hensyn til fjernvirkning.

I felt B1 tillates individuell utforming av de enkelte bygningene, forutsatt at det tas hensyn til helheten. Bygningsvolumene skal gjøres formmessig så lette som mulig.
I felt B2 skal målestokken og detaljeringen samt materialbruk tilpasse seg omkringliggende småhusbebyggelse.

3.02
Alt ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendig kjørearealer, gangveier og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig dersom arealene berøres av utbyggingen.

000OOO000



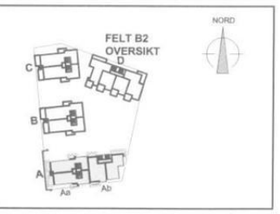
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A15.0 A 040 — REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

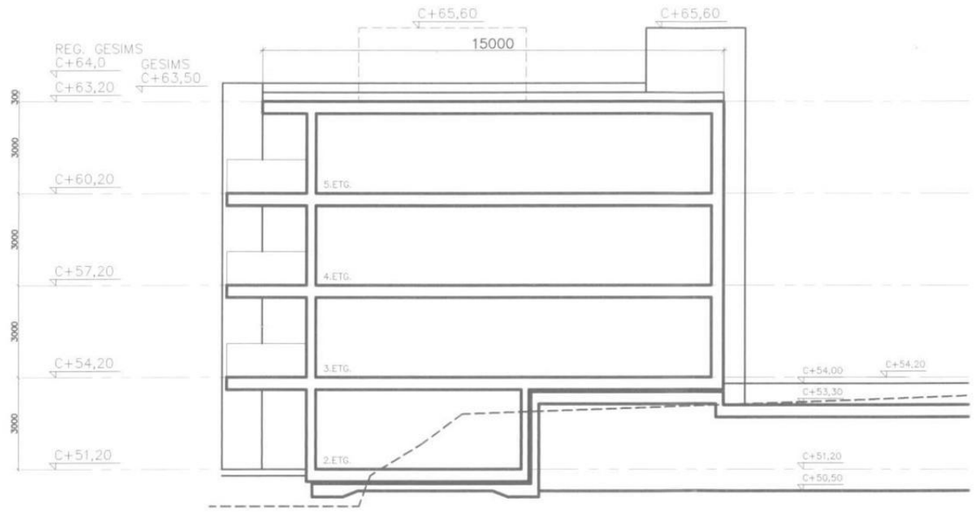
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

FELT B2
BYGG A FASADE VEST
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A15.0 A 040 — REV.:



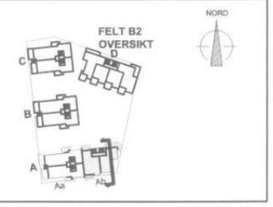
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A14.0 A 030 — REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A SNITT Ab2
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 030 — REV.:

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	50	**Bnr**	415	**Fnr**	0	**Snr**	3
Adresse	Solhaugveien 15 , 1337 SANDVIKA						

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					
2007/18312	Solhaugveien 15 A - bygg A	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/33541	Solhaugveien 15 A - bygg A	☑	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/

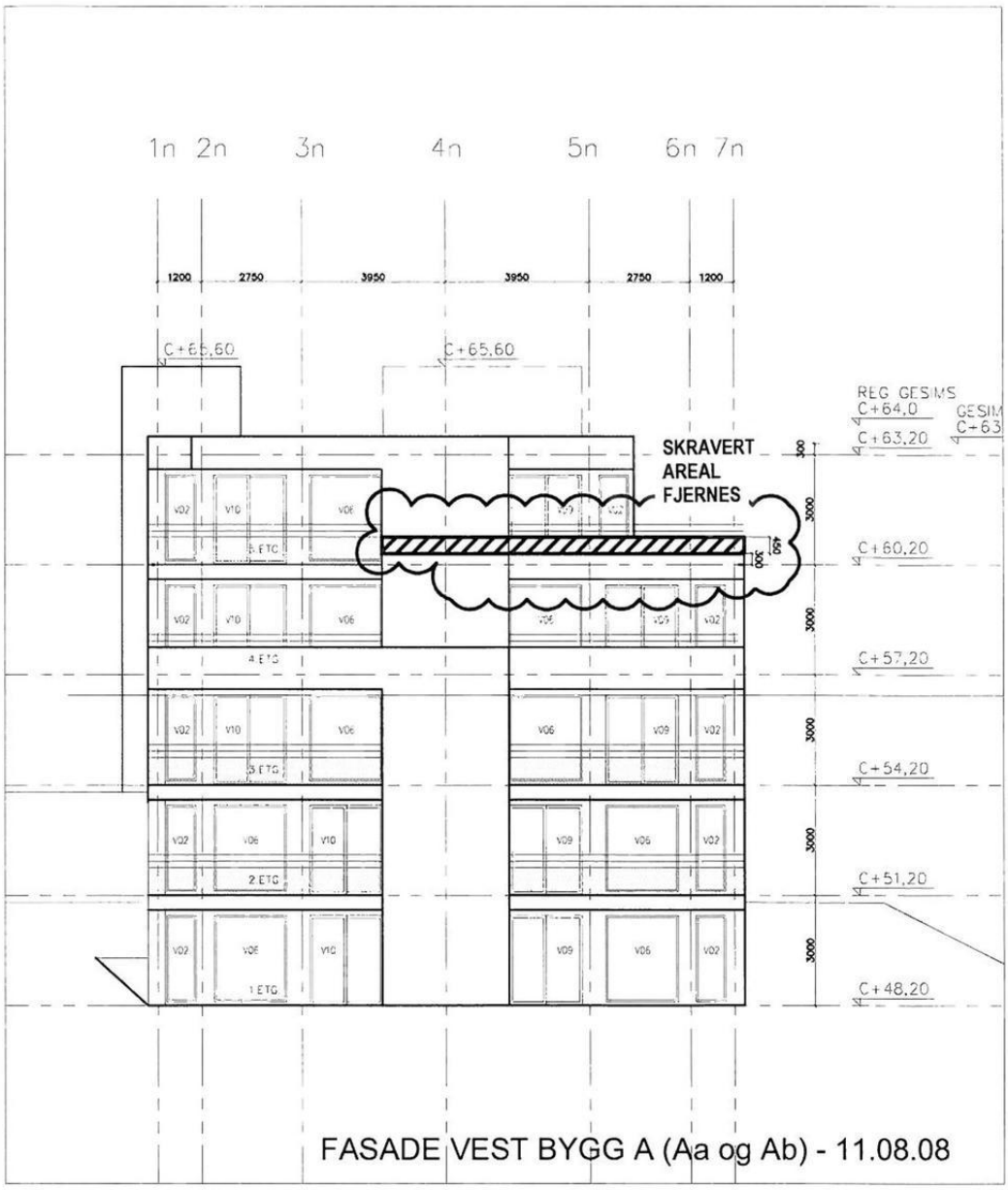
Merknad 2 - Seksjoner og andeler

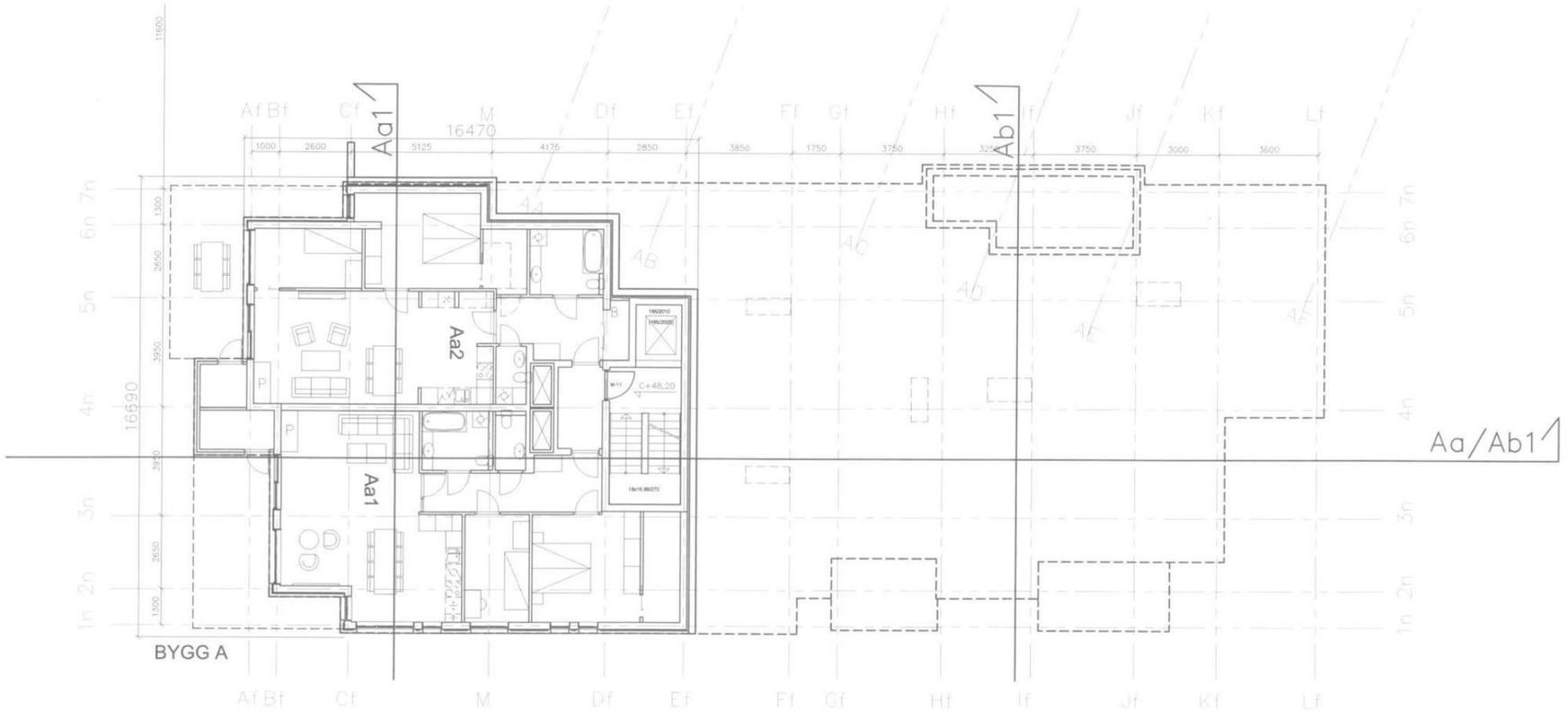
1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

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.

Vedlegg J-05

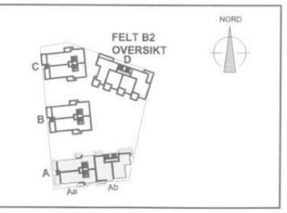

1n 2n 3n 4n 5n 6n 7n
1200 2750 3950 3950 2750 1200
C+65,60
C+65,60
REG GESIMS
C+64,0
GESIM
C+63
C+63,20
SKRAVERT
AREAL
FJERNES
C+60,20
C+57,20
C+54,20
C+51,20
C+48,20
3000
450
300
5 ETG
4 ETG
3 ETG
2 ETG
1 ETG
V02
V10
V06
V09
FASADE VEST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08



TEGN.NR.: A11.0 A 010 | REV.:

SØNDRE JONG
Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 1. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A11.0 A 010 | REV.:

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005006

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 22.06.2005 godkjent disse bestemmelser.

§ 10.2 *rettet 24.5.2007 i henhold til. revidert protokoll godkjent i kommunestyret 31.8.2005.*

§ 10.1 og § 10.2 *rettet i henhold til kommunestyrets vedtak 26.3.2014.*

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONG SØNDRE, GBR 50/2

§ 1 GENERELT

1.1 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av et helhetlig og godt boligområde.
Det legges til grunn for reguleringsplanen at det areal som ABBL har avtalt overført vederlagsfritt til Bærum kommune til sykehjemsformål, reguleres til friområde med vederlagsfri overføring til kommunen.

1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist på plankart med plangrense.

1.3 Der er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og bestemmelser.

1.4 Planområdet er regulert til følgende formål i henhold til Plan og bygningslovens (PBL) § 25:

Byggeområder (PBL § 25**,** 1. ledd, nr 1):

- Byggeområde for boliger, terrasseblokker/blokker — B1 og B2
- Byggeområde for boliger, småhusbebyggelse — B10

Kombinerte formål, (PBL § 25**,** 2. ledd):

- Bolig/Almennyttig, barnehage — KF1

Friområder, (PBL § 25**,** 1. ledd, nr 4):

- Friområde, turvei — T1, T2

Off. trafikkområder (PBL § 25**,** 1. ledd, nr 3):

- Kjøreveg

Fellesområder (PBL § 25**,** 1. ledd, nr 7):

- Fellesområde for terrasseblokker og blokkbebyggelse; lek, uteopphold, — F1 – F5
  Fellesområde for kjøreadkomst og parkering — FK1, FK2 , FP1
- Felles gangveg — G1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

2.1 Bebyggelsen for boliger tillates oppført med maksimale gesimshøyder som vist på illustrasjonskart.

2.2 Sammen med byggesøknad – søknad om tiltak – skal det vedlegges et målsatt illustrasjonsplan av byggeområdet i målestokk 1:500 – med snitt og skisser med oppriss – som i tillegg til all bebyggelse – også skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis kotehøyde ved inngang, gesims (og møne) samt takoppbygg. Videre skal det angis tomtegrenser, gjerder, støttemurer, utemøblering, beplantning, adkomst, parkeringsareal, og terrengmessig behandling med koteangivelser. Gangveg og kjøreadkomst til bebyggelse i planområdet skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal.

2.3 Plankrav. Det kreves bebyggelsesplan for feltene B1 og B2. I bebyggelsesplan skal blokken i felt B2 deles opp og gis en mindre dominerende utforming. Området mellom blokken og Solhaugveien skal være grønt.

2.4 Utomhusplan for det enkelte tiltak i målestokk 1:200 må være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

2.5 Nyttbart uteoppholdsareal pr. leilighet skal være minimum 100 m^2. Inkl. i uteoppholdsareal kan medregnes arealer i feltene F1 – F5.

2.6 Søppelhåndteringen / avfallscontainere, tørkestativ m.v. skal plasseres på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Sammen med byggesøknad – søknad om tiltak – skal det på situasjonsplan som følger med gjøres rede for slike tiltak og innretninger.

2.7 Strøm teleforsyning og antenneanlegg skal legges som jordkabelanlegg så langt dette er mulig

2.8 Oppvarming av boligene bør være basert på vannbåren varme.

§ 3 PARKERING

3.1 For område for boligblokker/terrasseblokker skal det anlegges parkeringsanlegg under oppfylt terreng med boliger over. Antall parkeringsplasser skal være etter kommunens gjeldende parkeringsnorm. Et mindre antall gjesteparkeringsplasser kan anlegges på bakkeplan i sambruk med parkering for område for kombinert formål bolig/almennyttig formål; barnehage.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR TERRASSEBLOKKER OG BLOKKBEBYGGELSE, FELTENE B1 og B2

4.1 Utnyttelse. Tillatt bruksareal for boliger er T-BRA: 17.000 m^2. I tillegg kan det legges parkerings- og bodareal under planert terreng Tillatt T-BRA er angitt på plankart.

4.2 Støy. Det skal foreligge støyberegninger i forbindelse med byggesøknaden. . Innvendig og utvendig støy skal ikke overstige de laveste grenseverdier i Miljøvern-departementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatte forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk i planområdet. Om nødvendig må støyskjermende tiltak iverksettes og før brukstillatelse blir gitt, vil det bli stilt krav til dokumentasjon om at nedre grenser satt i T-1442 fra Miljøverndepartementet er tilfredsstilt. For områdets vestre del skal det også dokumenteres at

strukturstøy/vibrasjoner fra jernbanen ikke overstiger grenseverdi $v_{w,95}$ = 0,3 – 0,6. Dette i samsvar med klasse C-kravene til veiet maksimal lydtrykksnivå for tekniske installasjoner og vibrasjonshastighet i NS 8175 og NS 8176.

4.3 Strukturstøy. Det skal dokumenteres at strukturoverført lyd fra jernbanen ikke overskrider klasse C-kravene til maksimal lydtrykksnivå for tekniske installasjoner i NS 8175. Vibrasjoner. Det skal dokumenteres at vibrasjoner fra skinnegående trafikk og andre tunge maskiner utendørs ikke overskrider grenseverdi $v_{w,95}$= 0,3 – 0,6. Dette i samsvar med klasse C-kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

4.4 Minst 20 % av leilighetene skal ha planløsning tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede, og minst 30 % av leilighetene skal ha besøksstandard. i henhold til husbankens krav.

§ 5 FELLESOMRÅDER – LEK/ OPPHOLD, FELTENE F1–F5 OG PARKERING, FELT FP1

5.1 Fellesområdene **F1 – F5**, skal benyttes som felles uteoppholdsareal for blokk-/ terrasseblokkbebyggelsen i feltene **B1** og **B2**.

5.2 Fellesområde for parkering, felt **FP1,** skal benyttes til parkering for område for kombinert formål bolig/almennyttig; barnehage – felt **KF1**, samt til en mindre del av gjesteparkering for feltene **B1** og **B2**.
Område for kombinert formål bolig/almennyttig; barnehage skal disponere plasser til 12 biler, mens gjesteparkering for boligene skal disponere plasser til ca. 27 biler. Ved sambruk skal det innenfor parkeringsområdet anlegges plass til maksimalt 32 biler. Videre skal det innenfor området anlegges miljøstasjon for område for boligblokker/terrasseblokker og barnehage.

§ 6 BYGGEOMRÅDER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE, – FELT B10

6.1 Grad av utnytting. Felt **B10** reguleres til boligformål med en maksimal utnyttelse på %BYA=20%. Gesimshøgde 7 meter, og mønehøgde 9 meter.

6.2 Adkomst. Bolig i felt **B10** skal ha adkomst fra Solhaugveien via felles adkomstveg.

§ 7 BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERT FORMÅL, BOLIG/ ALMENNYTTIG; BARNEHAGE, – FELT KF1

7.1 Innenfor byggeområdet kan eksisterende bolighus nyttes som bolig. Videre kan eksisterende bolighus ved behov utbygges, ominnredes og tilpasses til barnehage med tilhørende lekeplass.

7.2 Ingen del av evt. tilbygg/ny bygning kan rage over mønehøgde på eksisterende bygning. Bygning kan for øvrig oppføres med maksimal gesimshøgde på 7 meter fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng og maksimal mønehøgde 9 meter – som også er maksimal høgde for evt. takoppbygg.

7.3 Felt KF1 kan bebygges med maksimalt T-BRA = 660 m^2.

§ 8 FRIOMRÅDER – TURVEG, FELTENE T1 og T2

8.1 Friområdene, turveg, feltene **T1 og T2,** skal kunne opparbeides med gruset sti tilpasset terrenget og vegetasjon. Der terrenget har stigning brattere enn 1:10 kan det lages terrengtrapp.

ANDRE BESTEMMELSER:

§ 9 ESTETIKK

9.1 Bærum Kommunes "*Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak*" i kommuneplanens arealdel, egengodkjent 19/05/1999 skal følges.

9.2 Det skal med søknad om byggetiltak følge en estetisk redegjørelse med bl.a. materialangivelse for fasader. Bebyggelsen skal ha materialbruk og farger som er tilpasset kollens vegetasjon For fargesetting av utvendige flater skal material- og fargeprøver fremlegges kommunen for godkjenning

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Før det kan gis rammetillatelse for første boligblokk må**:**

- det være sikret nødvendig barnehage- og skolekapasitet for å ivareta behovet for planområdet som helhet.
- tidsstyrt vegbom i Solhaugveien være sikret.

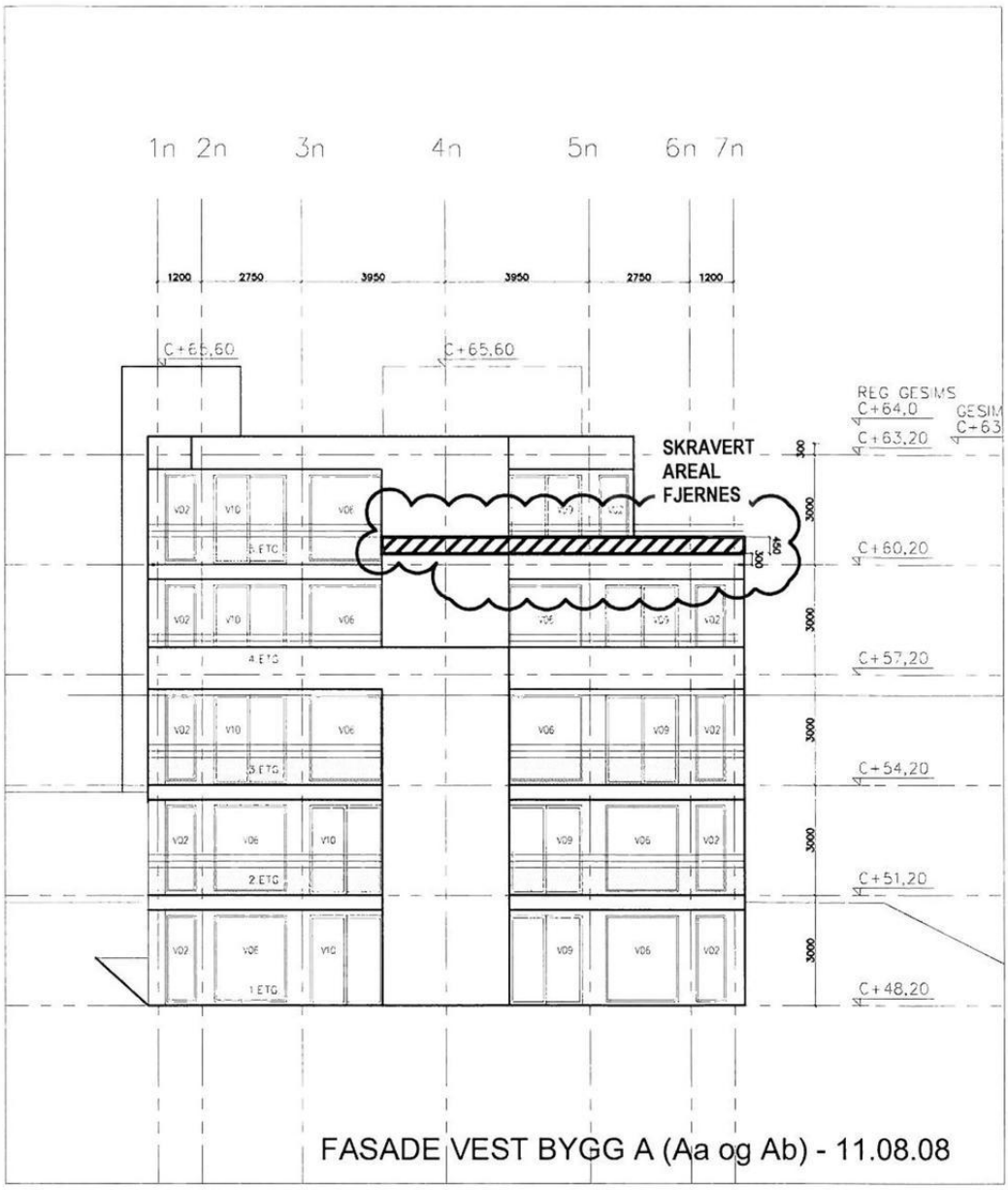
10.2 Før det gis brukstillatelse for første blokk/terrasseblokk i første byggetrinn innenfor planområdet, må

- fortau fra planområdet og fram til Snippebakken være sikret, samt at Snippebakken blir regulert med veibom. Bommen skal ikke iverksettes før det er godtgjort at det gir en forbedret trafikksituasjon.
- tilgrensende utomhusarealer for blokk/terrasseblokk være opparbeidet.
- Ved behandling av bebyggelsesplanen skal det foreligge kvalifiserte og godkjente beregninger over hvor mange boliger trafikken i området tåler, uten at trafikken må deles opp og det må benyttes bom.

Antall boliger i planen må være i tråd med denne begrensningen.

oooOOOooo

Vedlegg J-05


1n 2n 3n 4n 5n 6n 7n
1200 2750 3950 3950 2750 1200
C+65,60
C+65,60
REG GESIMS
C+64,0
GESIM
C+63
C+63,20
SKRAVERT
AREAL
FJERNES
C+60,20
C+57,20
C+54,20
C+51,20
C+48,20
3000
450
300
5 ETG
4 ETG
3 ETG
2 ETG
1 ETG
V02
V10
V06
V09
FASADE VEST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08



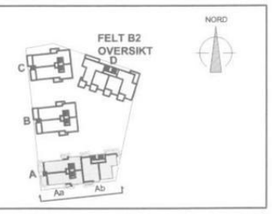
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT

TEGN.NR.: | REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



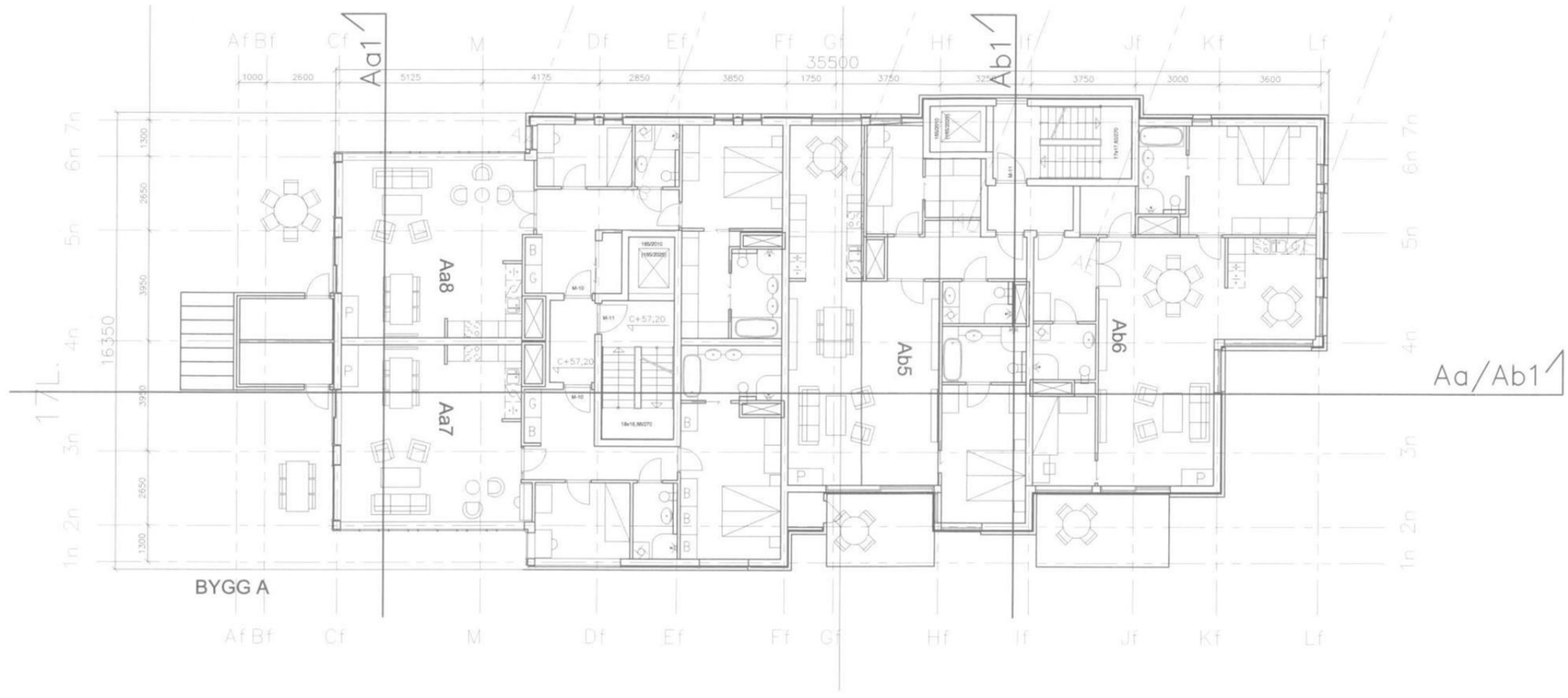
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE SYD
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A15.0 A 030 | REV.:

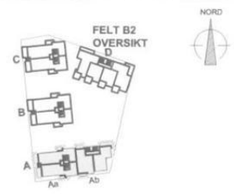


TEGN.NR.: A11.0 A 040 REV.

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

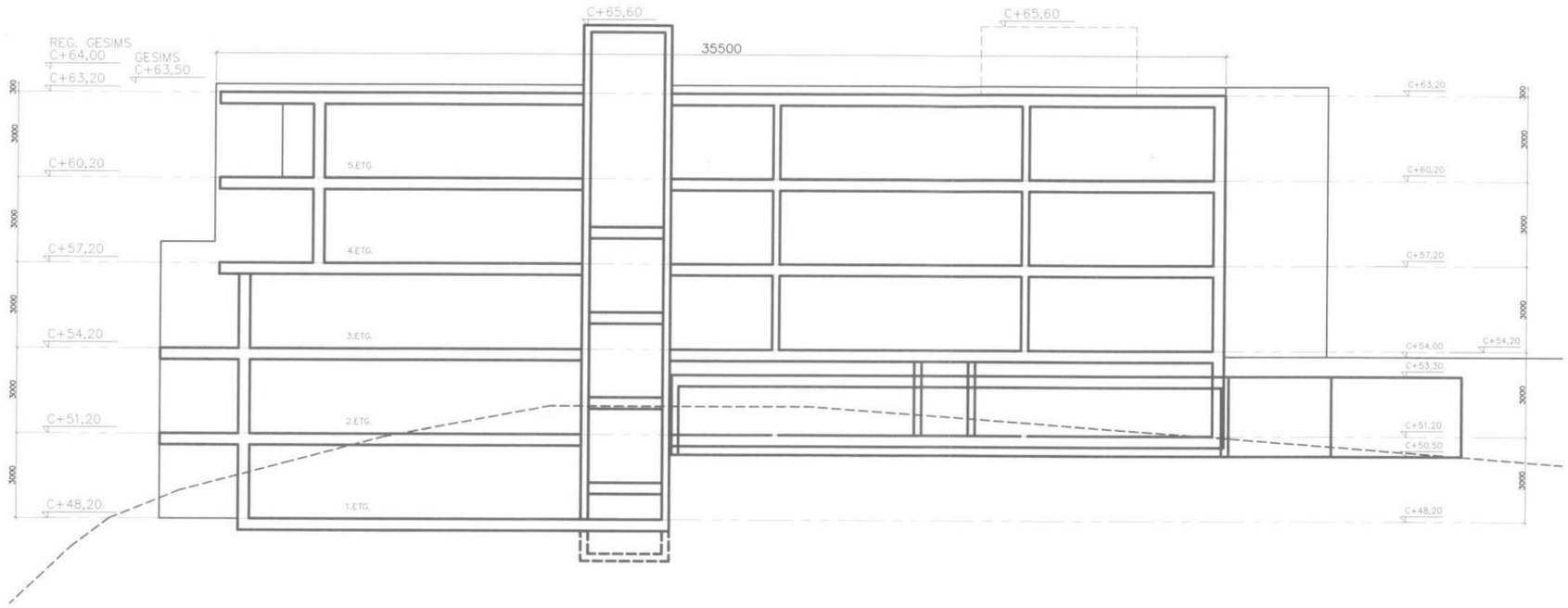
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 4. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A11.0 A 040 REV.

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 040.dwg, 01.09.2007 22:03:14, Minolta 3.pc3



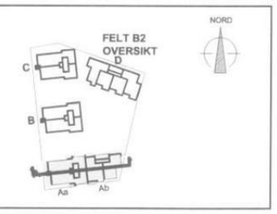
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT

TEGN.NR.: A14.0 A 040 — REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



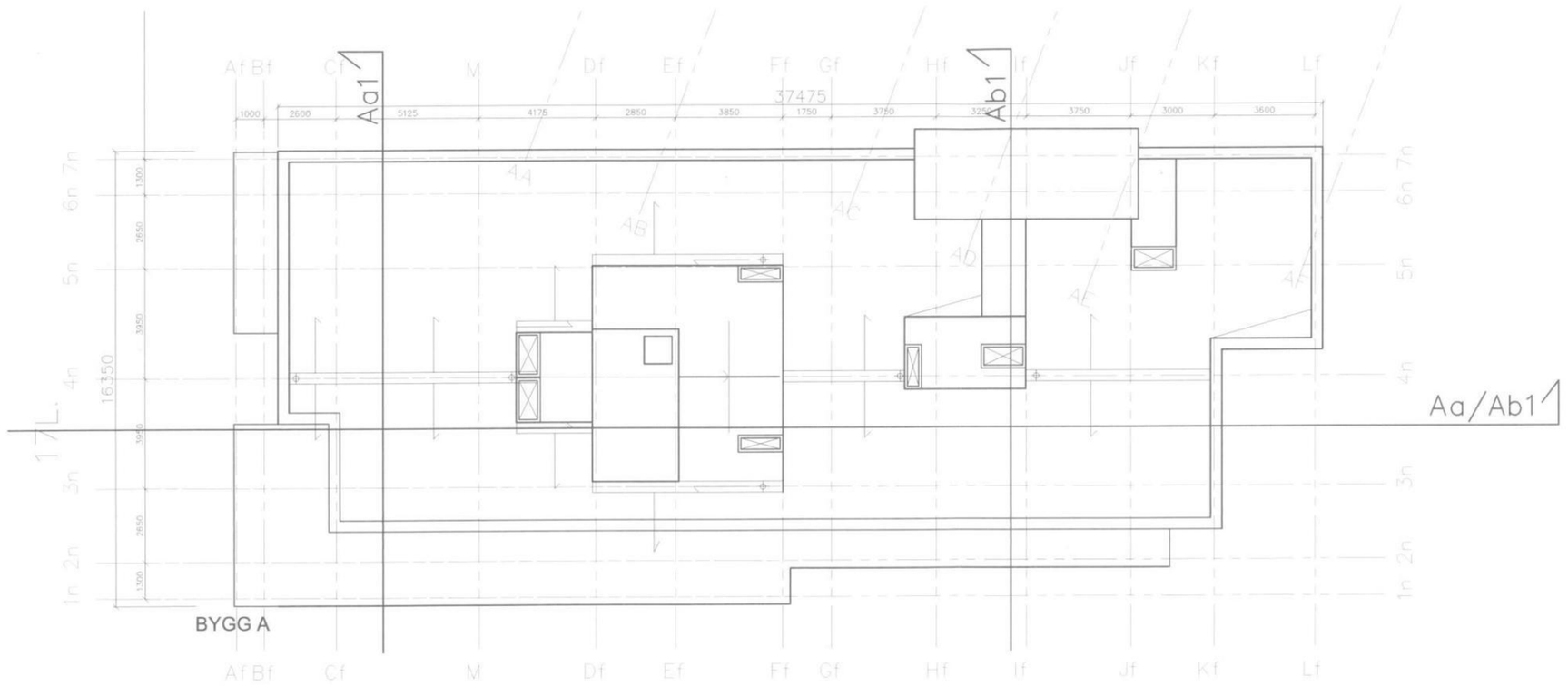
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG Aa og Ab SNITT Ab1
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 040 — REV.:

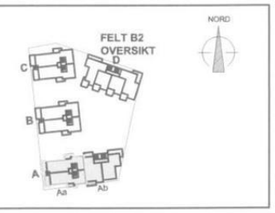


TEGN.NR: A11.0 A 060 REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 6. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A 060 REV:



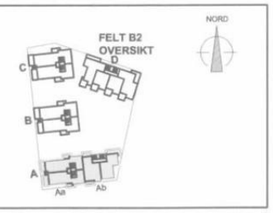
REV. | DATO | TEGN. | REVIDERINGEN GJELDER | KONT

TEGN.NR.: A11.0 A 030 | REV.:

SØNDRE JONG

Bnr 50 / Gnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 3. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A11.0 A 030 | REV.:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 030.dwg, 01.09.2007 22:02:35, Minolta 3.pc3



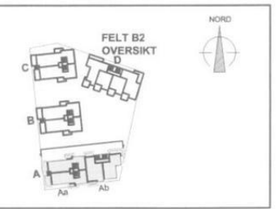
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR: A15.0 A 010 REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

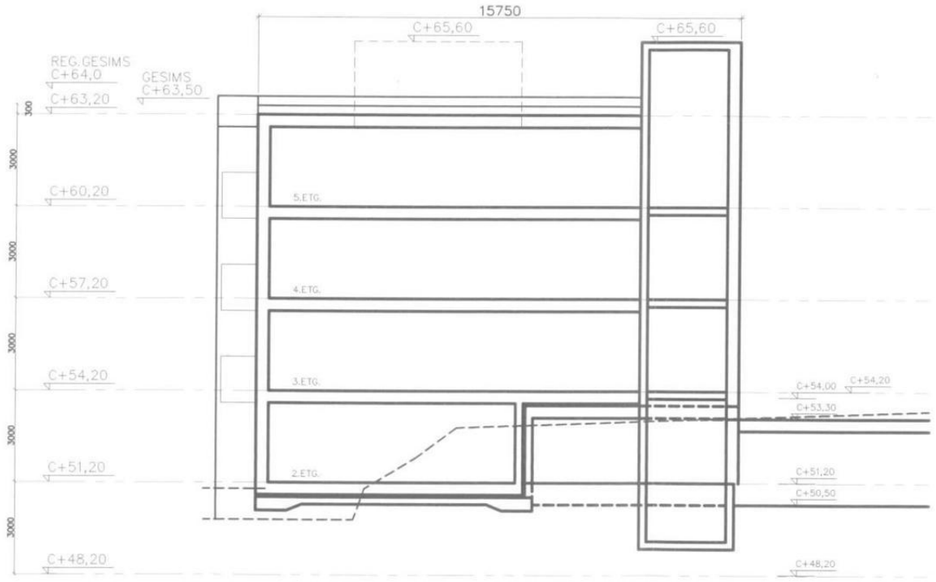
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE NORD
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A15.0 A 010 REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A15.0 A 010.dwg, 04.09.2007 16:51:29, Minolta 3.pc3

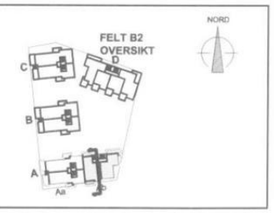


TEGN.NR.: A14.0 A 020 | REV.:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



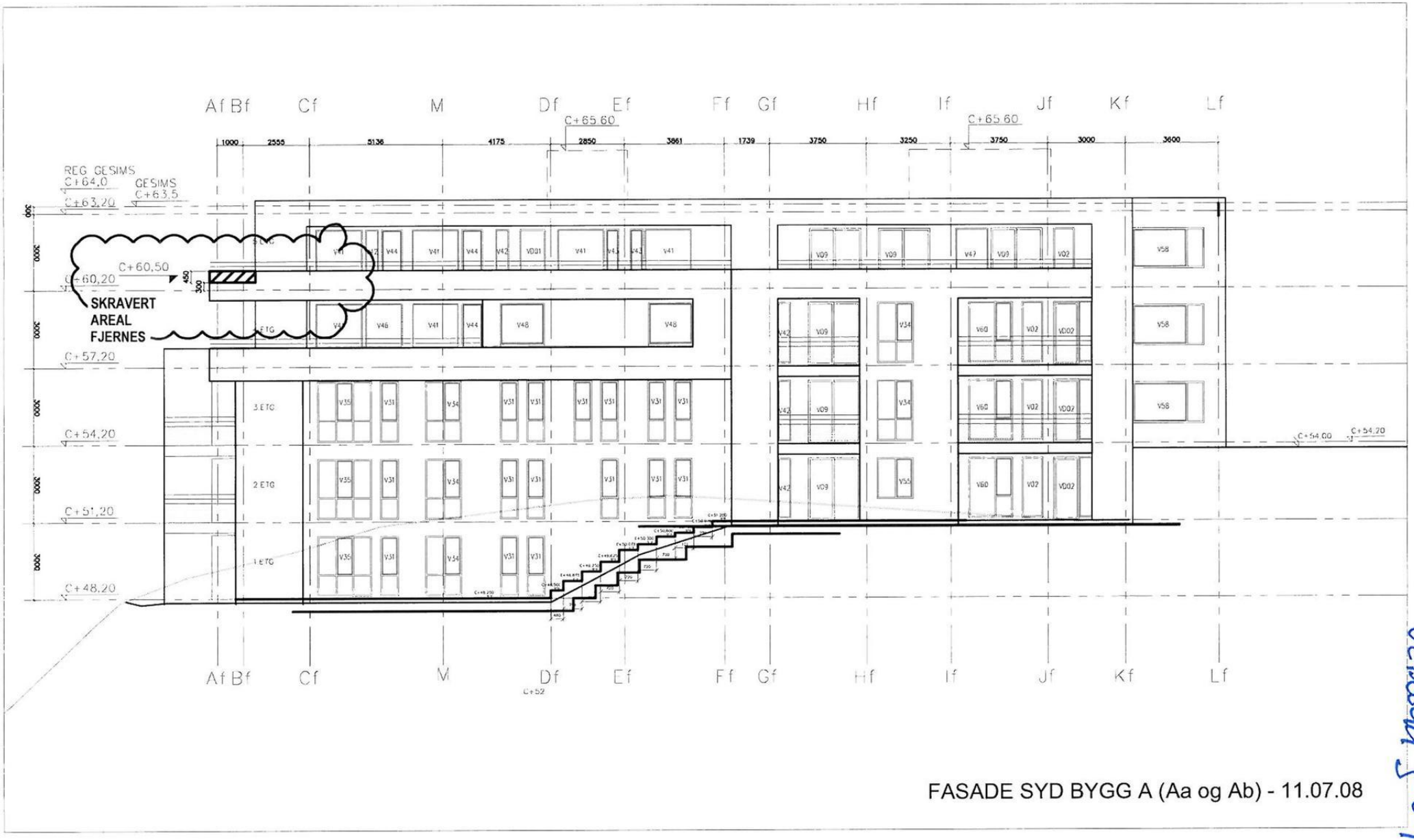
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A SNITT Ab1
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

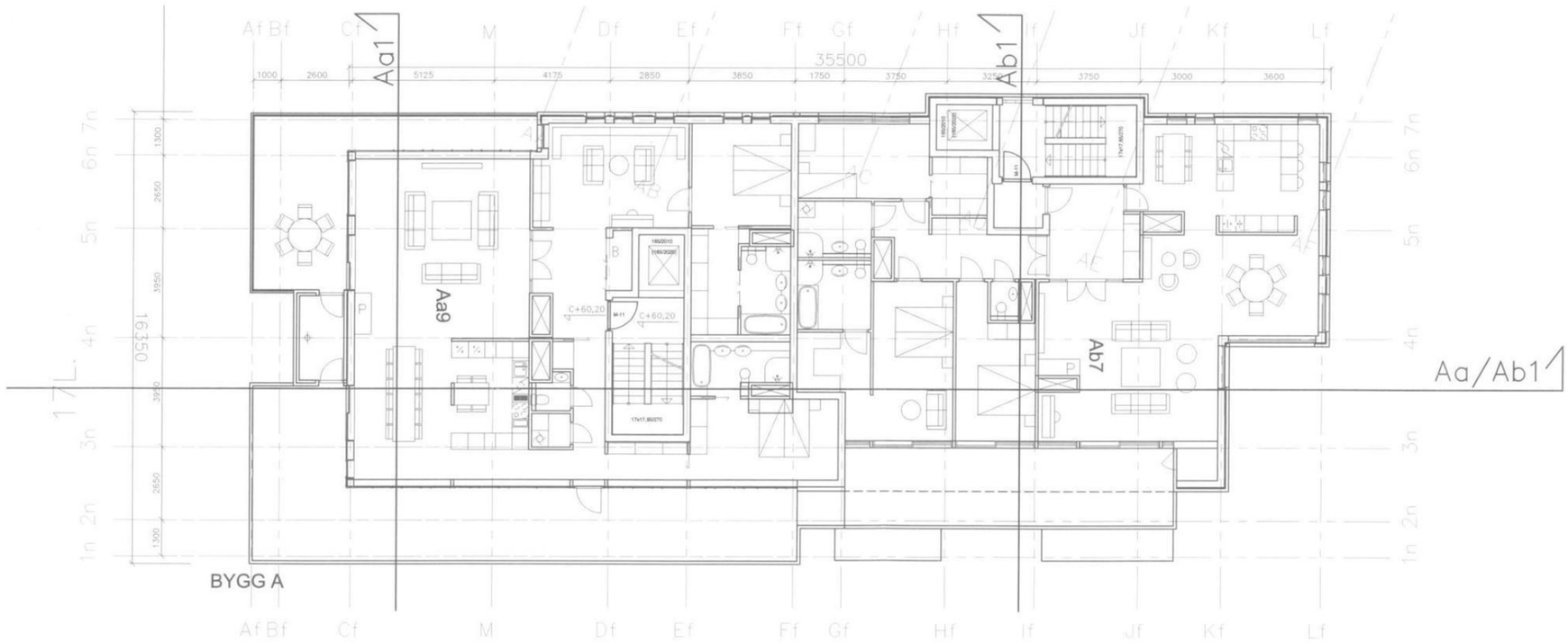
TEGN.NR.: A14.0 A 020 | REV.:



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-04

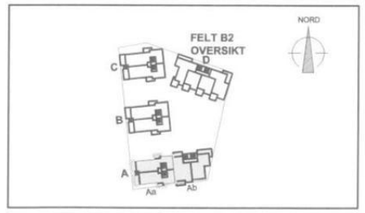
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:30:21,
\\anakin\Minolta 2.etg



TEGN.NR.
A11.0 A 050
REV.

SØNDRE JONG
Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

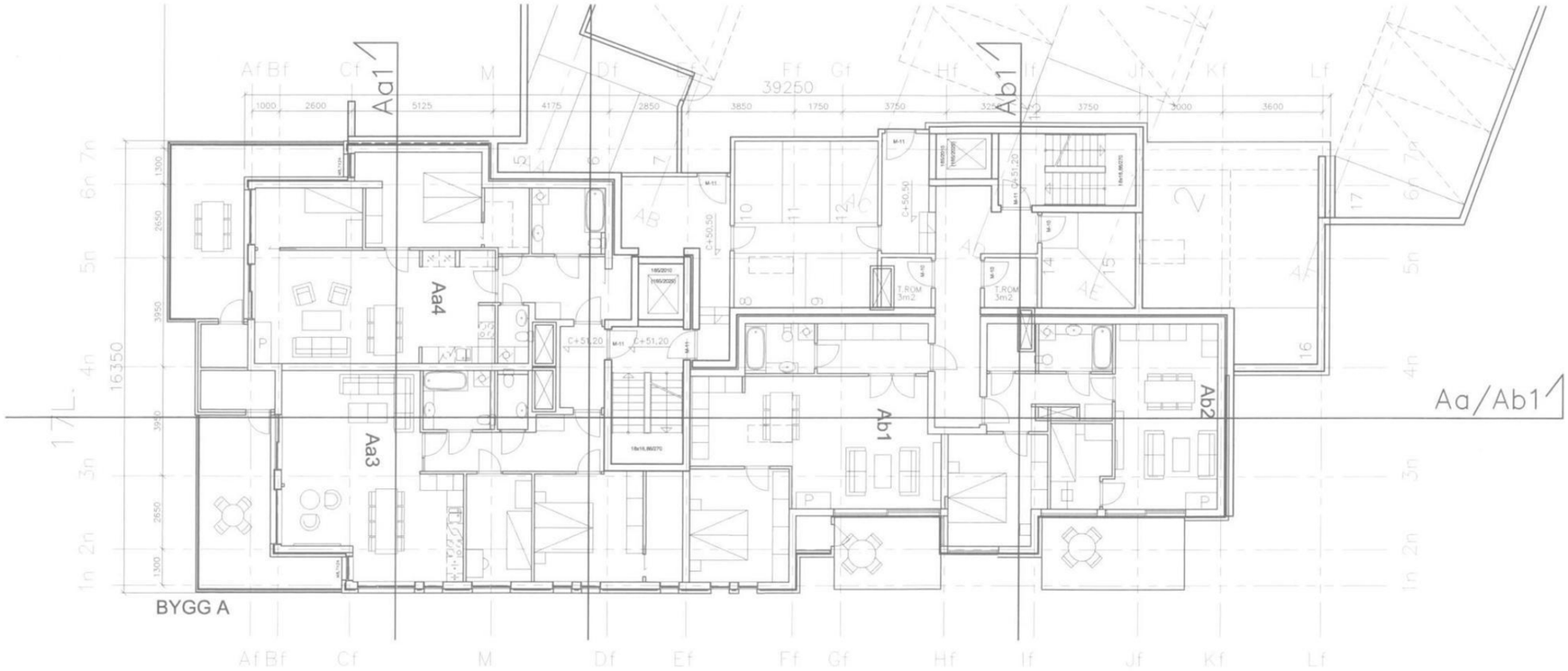
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 5. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.:
A11.0 A 050
REV.

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 050.dwg, 05.09.2007 18:32:46, Minolta 3.pc3



TEGN.NR.: A11.0 A 020 REV.:

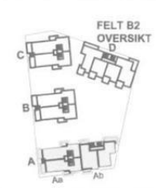
SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

NORD

FELT B2
OVERSIKT



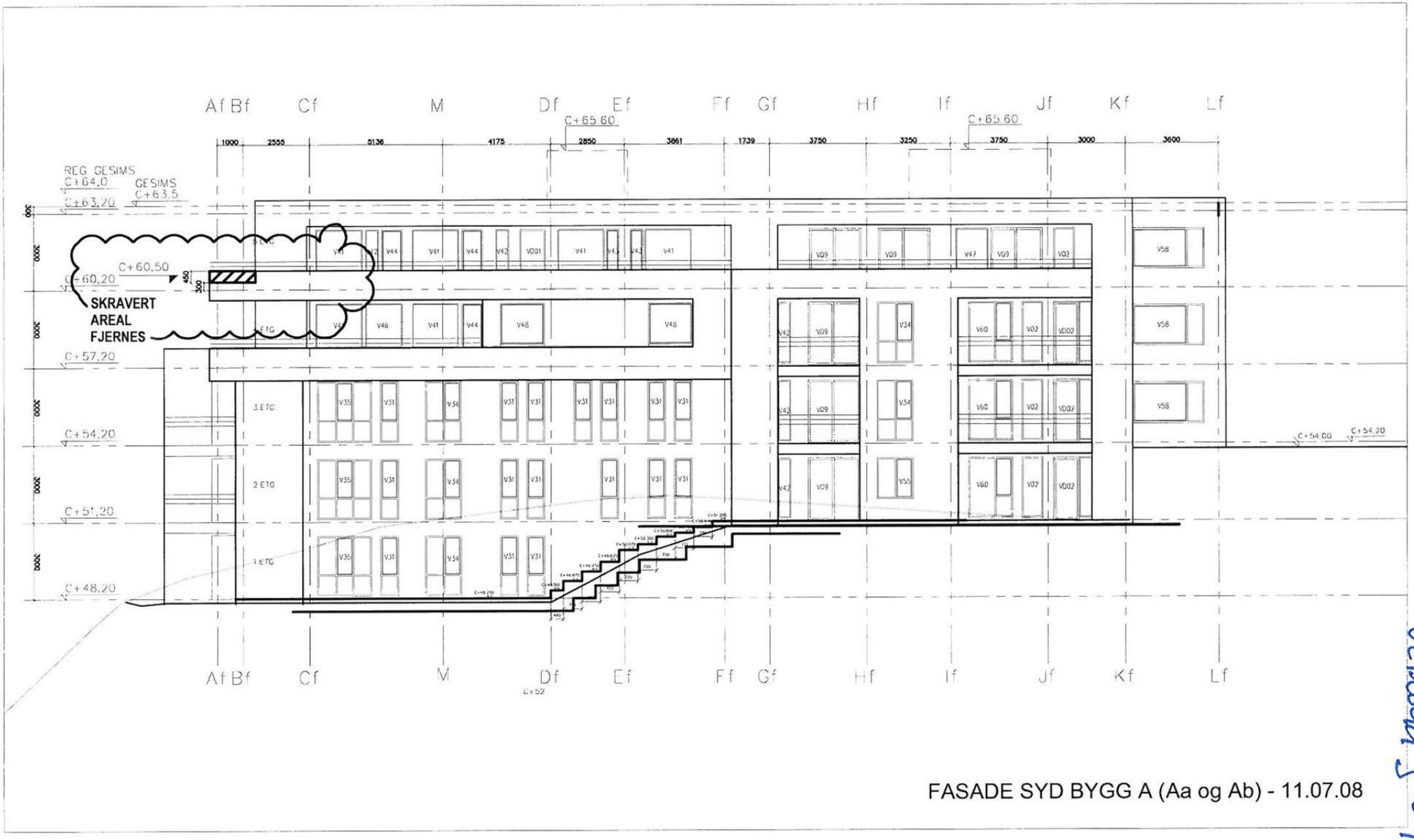
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 2. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A11.0 A 020 REV.:



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-04

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:30:21,
\\anakin\Minolta 2.etg

7n/Af
x=6639600.268
y=584158.460

7n/Lf
x=6639604.312
y=584196.924

A1/AF
x=6639609.015
y=584199.167

1n/Af
x=6639584.535
y=584160.114

1n/Lf
x=6639588.578
y=584198.578

Af Bf Cf M Df Ef Ff Gf Hf If Jf Kf Lf

17L.

15.05.2008

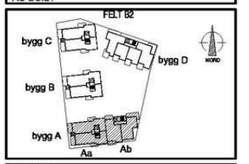
D	30.05.08	TBM	AS BUILT
C	30.04.08	ME	AS BUILT
B	02.07.2007	ME	TERRENGSNITTSNIVÅLINJE 2005-07-02
A	30.04.07	ME	PRELIMINARY TBM
REV.	DATO	TEGN.	REVISJONSNOTE	SIGNERT

TEGN.NR.: A11.4 A 050 | REV.: D

SØNDRE JONG

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT

FELT B2



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVOLEN 23 C III
0580 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A, PLAN 5. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1448	05.03.08	ME/TF	1:50

TEGN.NR.: A11.4 A 050 | REV.: D

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/18312**
J.post ID: 09/19123

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	05.03.2009	482/09

Adresse - Tiltak:	Jong Søndre felt B2 - bygg A		
Gnr/Bnr:	50/2	Mottatt:	24.02.2009
Tiltakshaver:	Søndre Jong AS c/o Albert Kr. Hæhre AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS	Komplett:	05.03.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Flexihus Scandinavia	595795
Kontrollerklæring - Asker oppmåling	595794
Kontrollerklæring - Mjøndalen Mur og Puss	595796
Kontrollerklæring - TD Bygg AS	595798
Kontrollerklæring - Ruud Entreprenør	595797

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for boligbygget slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Det forutsettes at det kan gis driftstillatelse for heis innen **16.03.2009**.

I forbindelse med anmodning om ferdigattest må det sendes inn sluttrapport for avfallsplan.

Det er redegjort for at det på grunn av årstiden er uhensiktsmessig/ ikke mulig å opparbeide utomhusarealene eller ferdigstille fortauet fra planområdet frem til Snippebakken.

Frist for å ferdigstille fortau fra planområdet frem til Snippebakken settes til **10.05.2009**.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **01.07.2009**.

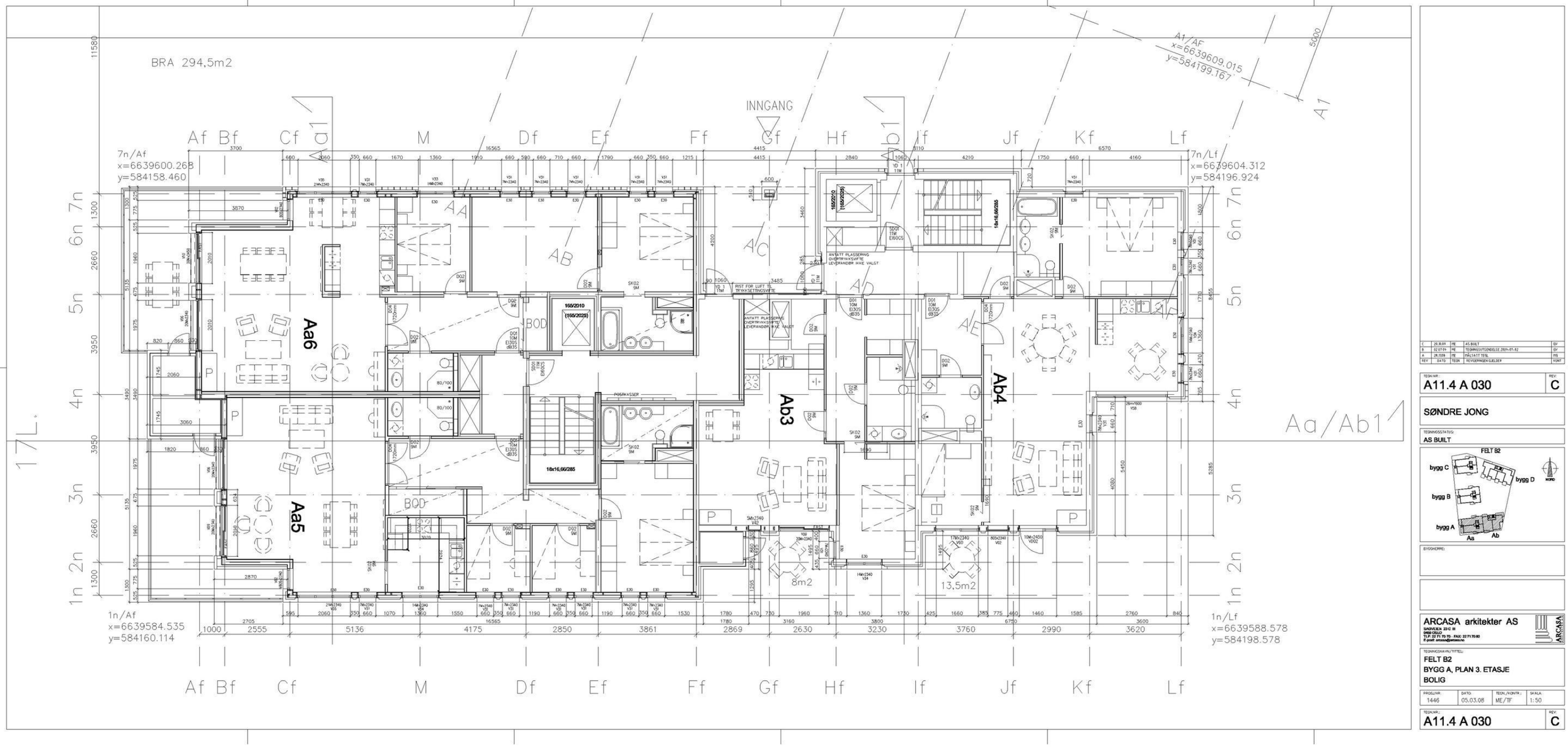
Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer som viser at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

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

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler



REV	DATO	TEGN	REVISJONEN GJELDER	KONT
C	26.10.09	ME	AS BUILT	SV
B	02.07.09	ME	TEGNINGSUTGENDELSE 2009-07-02	SV
A	28.11.08	ME	PÅLAGT TEGL	MB

TEGN.NR.: A11.4 A 030 — REV.: C

SØNDRE JONG

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT

FELT B2

BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A, PLAN 3. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	05.03.08	ME/TF	1:50

TEGN.NR.: A11.4 A 030 — REV.: C

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/18312**
J.post ID: 09/152265

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	16.11.2009	2631/09

Adresse - Tiltak:	Jong Søndre felt B2 - bygg A		
Gnr/Bnr:	50/2	Mottatt:	13.11.2009
Tiltakshaver:	Søndre Jong AS c/o Fram Management AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS	Komplett:	13.11.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 4

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker har opplyst at tidligere innsendte kontrolldokumentasjon også gjelder her. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Flexihus Scandinavia	595795
Kontrollerklæring - Asker oppmåling	595794
Kontrollerklæring - Mjøndalen Mur & Puss as	755326
Kontrollerklæring - TD Bygg AS	653587
Kontrollerklæring - GEPE Eiendomsutvikling as	653589
Kontrollerklæring - Roar Jørgensen AS	653593
Kontrollerklæring - GK Norge AS	653590
Kontrollerklæring - Frank Onsrud blikenslageri as	755324
Kontrollerklæring - NCC	791516

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for resterende leiligheter i bygg Ab slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Midlertidig brukstillatelse datert 05.03.2009 gjelder bygg Aa. Midlertidig brukstillatelse datert 11.06.2009 gjelder for bygg Ab, leilighet Ab1, Ab6 og Ab7. Midlertidig brukstillatelse datert 30.09.2009 gjelder for bygg Ab, leilighet Ab5. Brukstillatelsen gjelder ikke kjeller.

I forbindelse med anmodning om ferdigattest må det sendes inn sluttrapport for avfallsplan.

Fortau fra planområdet frem til Snippebakken behandles i egen sak, ArkivsakID: 09/15611.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **31.12.2009**.

Rapport/kontrollerklæringer om at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

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

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

Ketil Krogstad
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **07/18312**
J.post ID: 09/130453

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	30.09.2009	2130/09

Adresse - Tiltak:	Jong Søndre felt B2 - bygg A		
Gnr/Bnr:	50/2	Mottatt:	24.09.2009
Tiltakshaver:	Søndre Jong AS c/o Fram Management AS	Mangelbrev:	
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter AS	Komplett:	24.09.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 3

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93, jf. § 99

Det vises til mottatt anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker har opplyst at tidligere innsendte kontrolldokumentasjon også gjelder her. Anmodningen inneholder følgende kontrolldokumentasjon:

Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - Flexihus Scandinavia	595795
Kontrollerklæring - Asker oppmåling	595794
Kontrollerklæring - Mjøndalen Mur & Puss as	755326
Kontrollerklæring - TD Bygg AS	653587
Kontrollerklæring - GEPE Eiendomsutvikling as	653589
Kontrollerklæring - Roar Jørgensen AS	653593
Kontrollerklæring - GK Norge AS	653590
Kontrollerklæring - NCC Constructions as	755325
Kontrollerklæring - Frank Onsrud blikenslageri as	755324

Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll, kap. VIII og kap. IX § 34.

Brukstillatelsen gjelder for bygg Ab, leilighet Ab5, slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Midlertidig brukstillatelse datert 05.03.2009 gjelder bygg Aa. Midlertidig brukstillatelse datert 11.06.2009 gjelder for bygg Ab, leilighet Ab1, Ab6 og Ab7. Brukstillatelsen gjelder ikke kjeller.

Ansvarlig søker har redegjort for at resterende arbeider i forbindelse med første anmodning om midlertidig brukstillatelse nå er ferdige.

I forbindelse med anmodning om ferdigattest må det sendes inn sluttrapport for avfallsplan.

Fortau fra planområdet frem til Snippebakken behandles i egen sak, ArkivsakID: 09/15611.

Frist for å rette de mangler som fremgår av kontrollerklæringer settes til **31.12.2009**.

Anmodning om ferdigattest med kontrollerklæringer som viser at gjenstående mangler er rettet må sendes kommunen innen fristen.

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

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

Aud Frøystein
bygningssjef

Hanne Høybach
saksbehandler

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

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

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

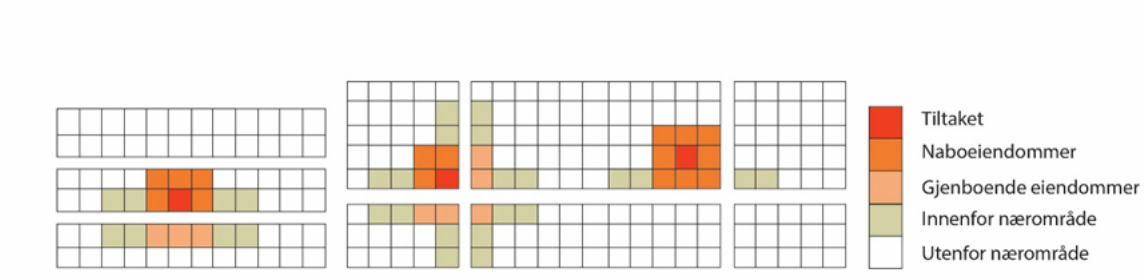
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

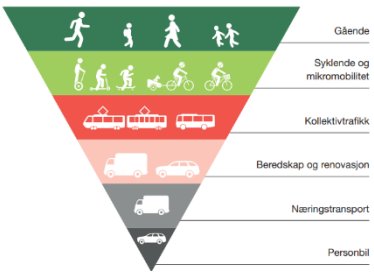
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.
I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:
- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse
Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

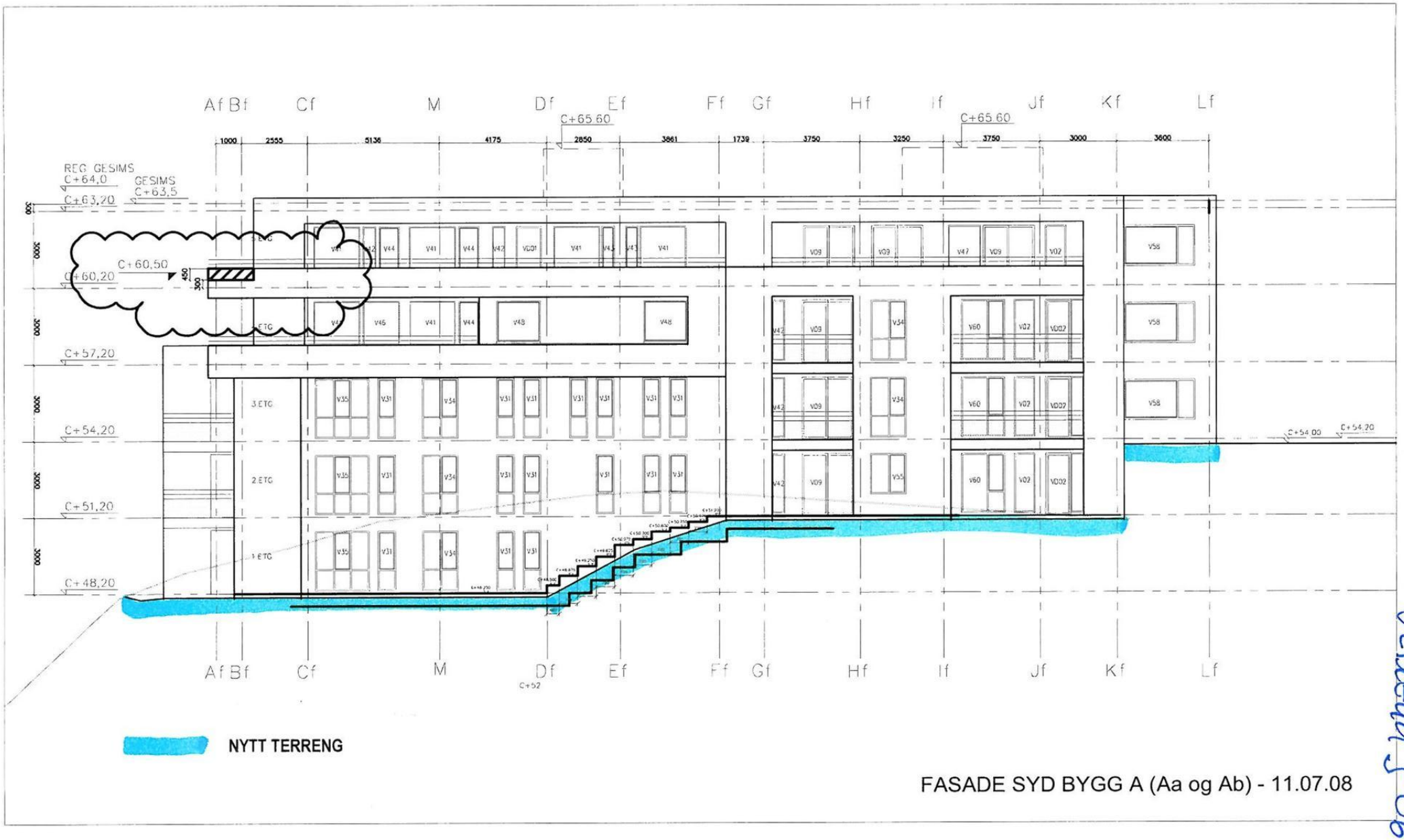
Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

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

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

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

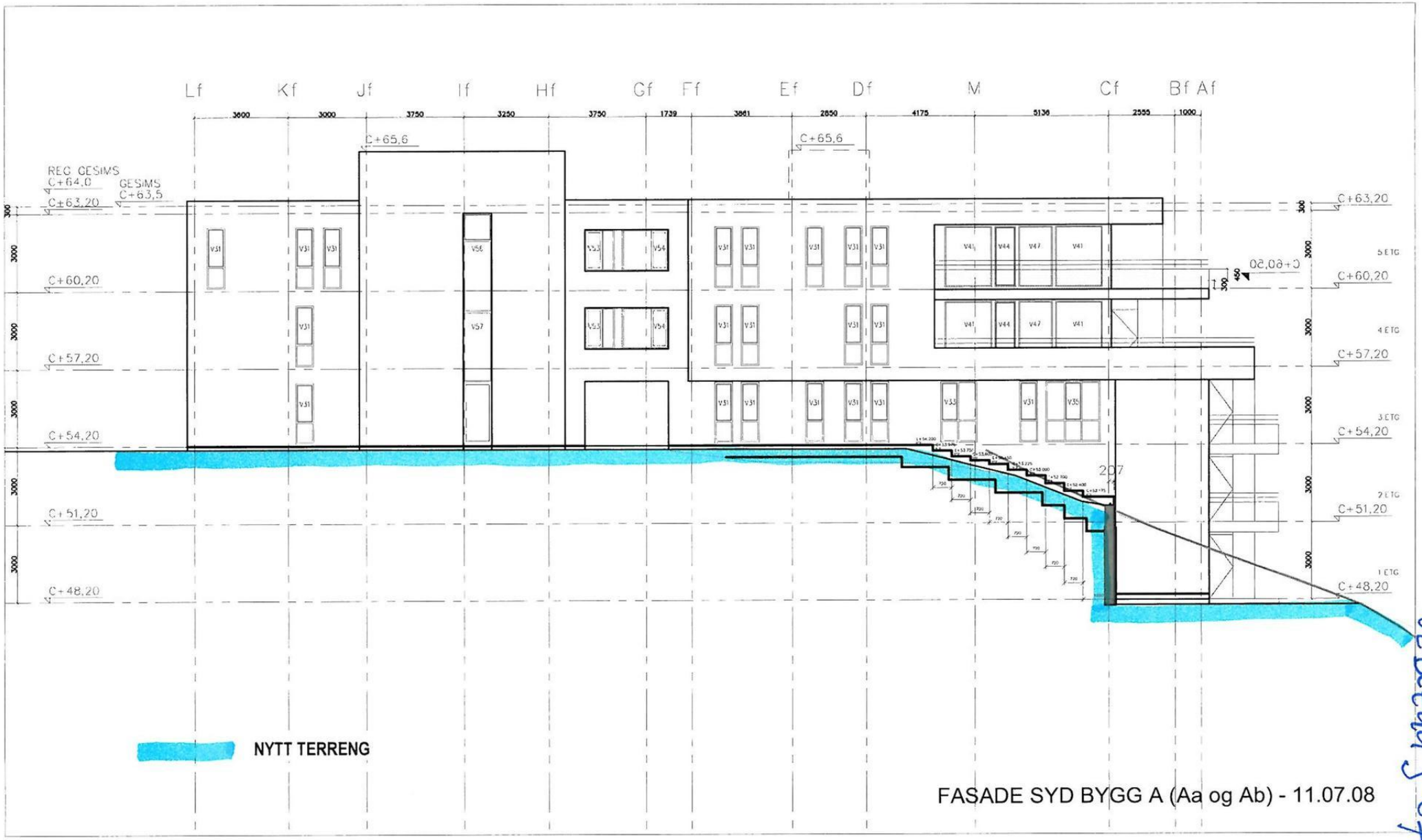
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av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



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-06

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:40:55,
\\anakin\Minolta 2.etg

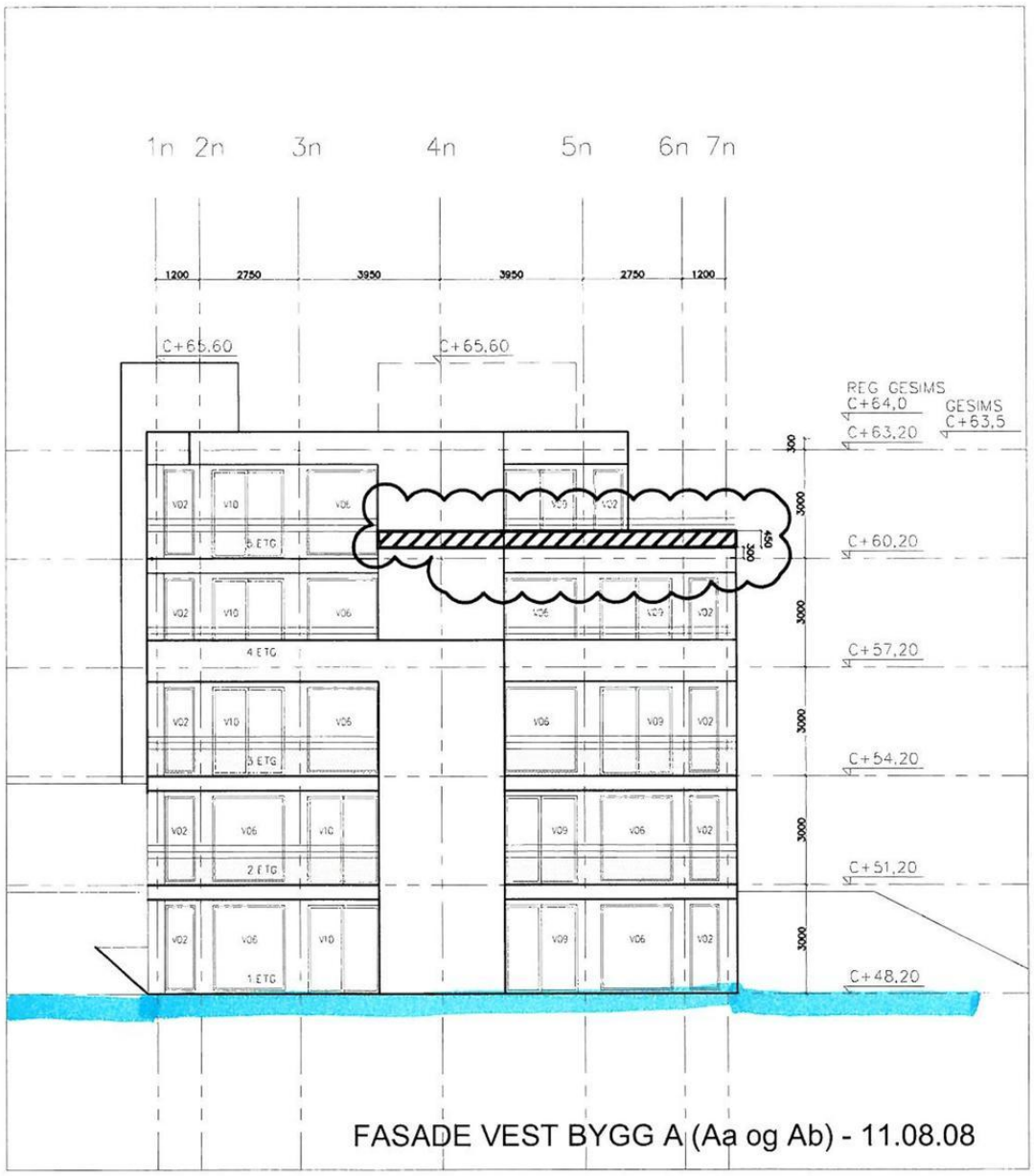


FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDTEKT 7-07

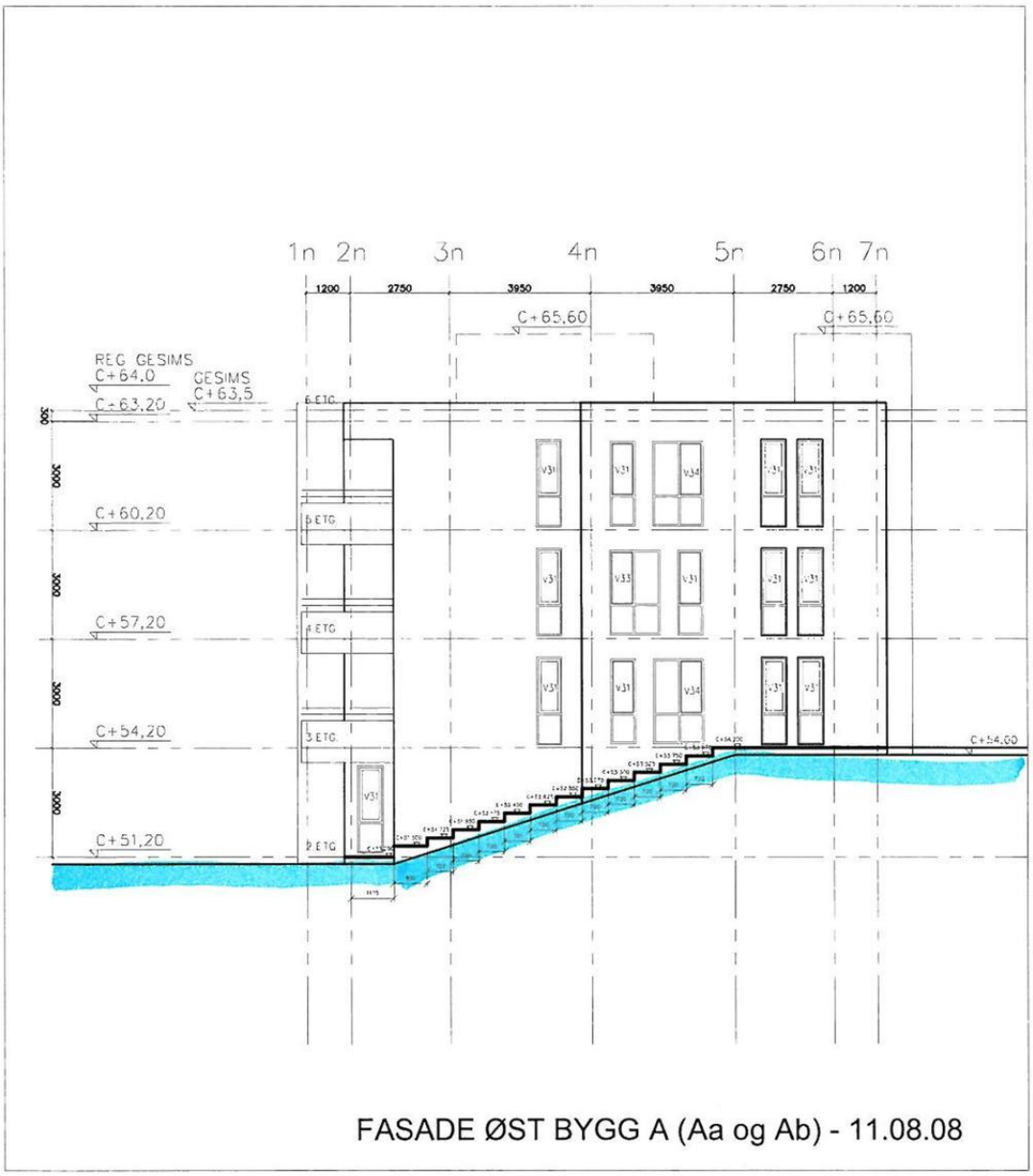
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:39:20,
\\anakin\Minolta 2.etg

VEDLEGG J-09



NYTT TERRENG

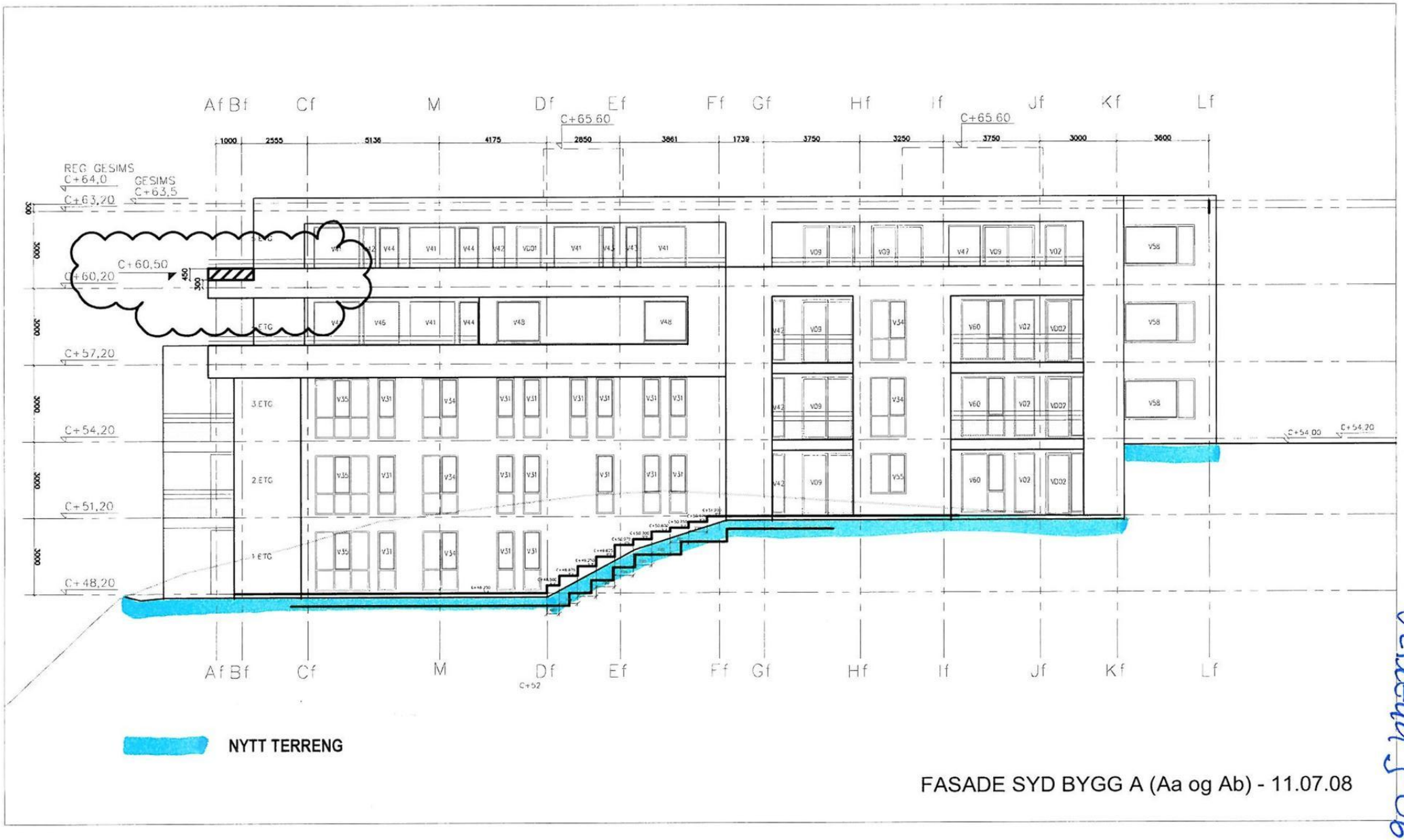
Vedlegg 1-09



FASADE ØST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08

NYTT TERRENG

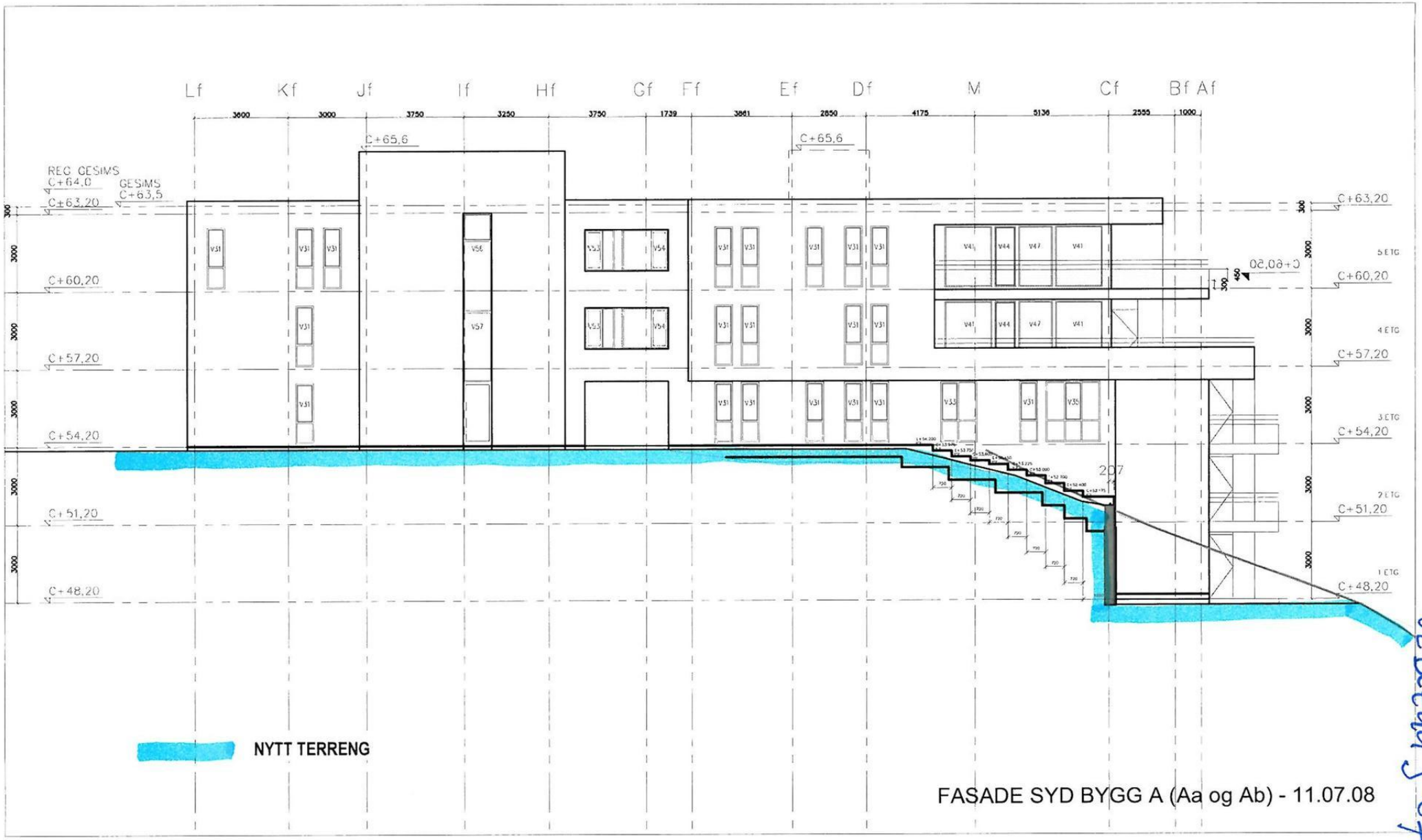
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:44:53, \\anakin\Minolta 2.etg



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-06

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:40:55,
\\anakin\Minolta 2.etg

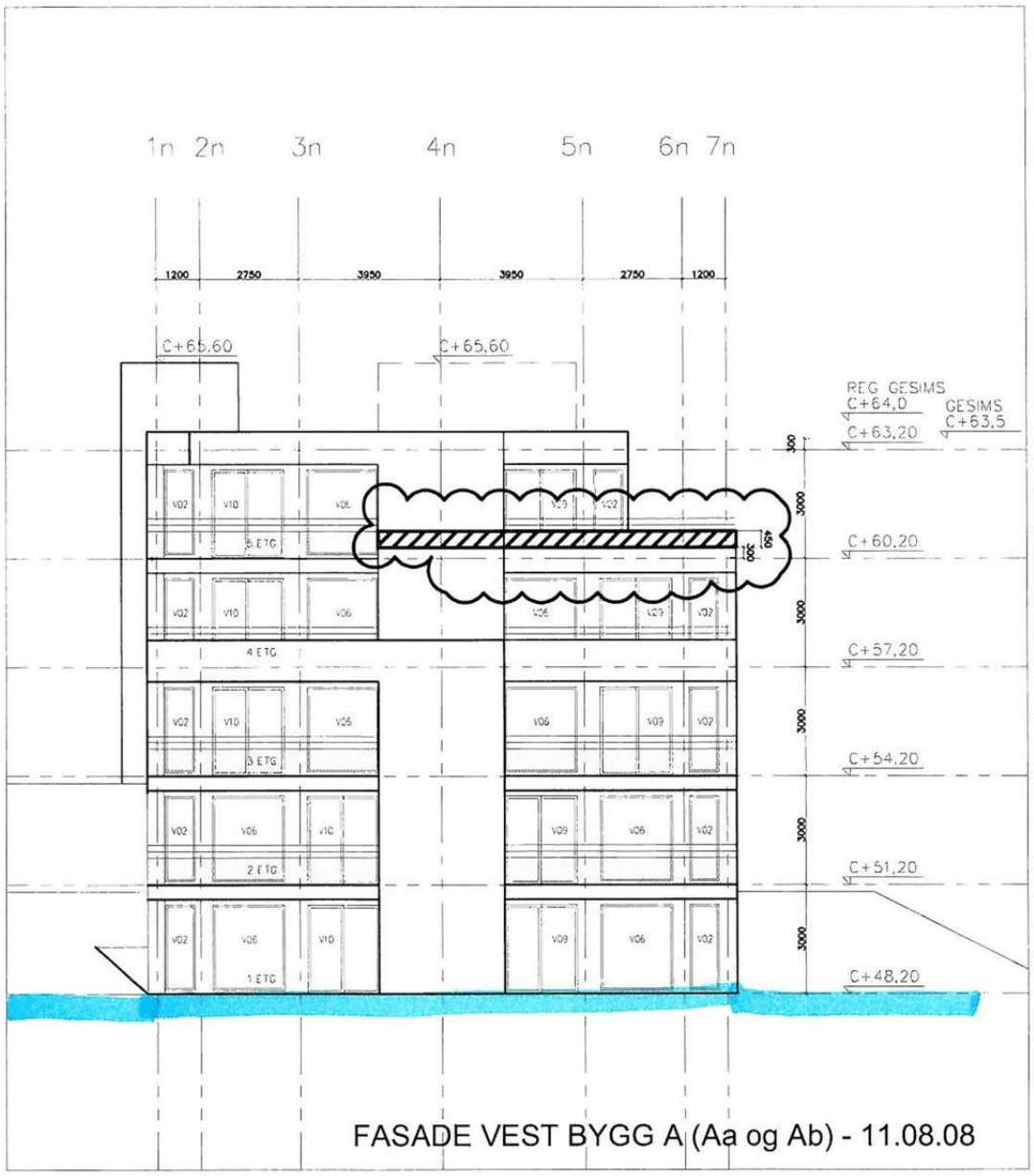


FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-07

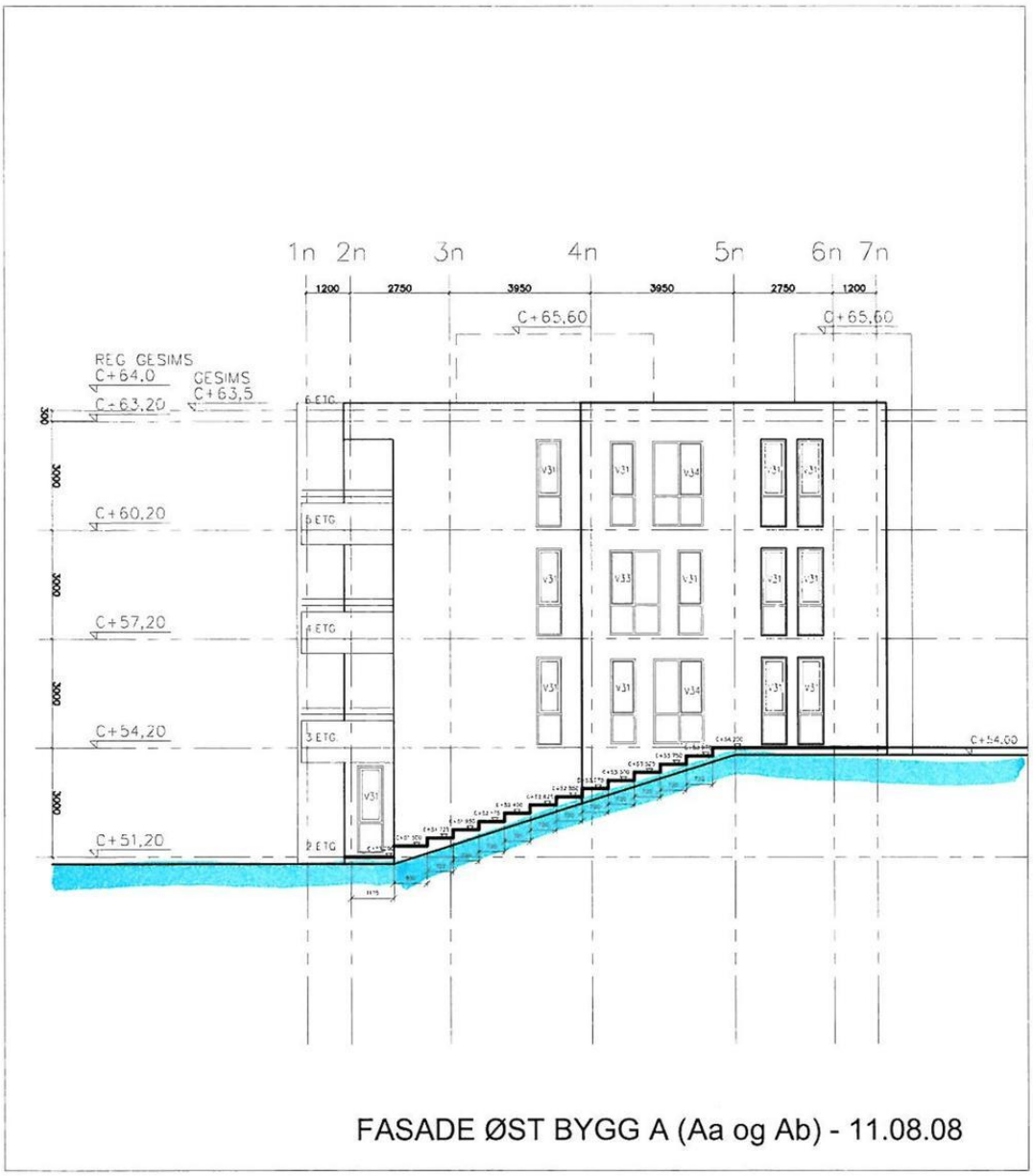
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:39:20,
\\anakin\Minolta 2.etg

VEDLEGG J-09



NYTT TERRENG

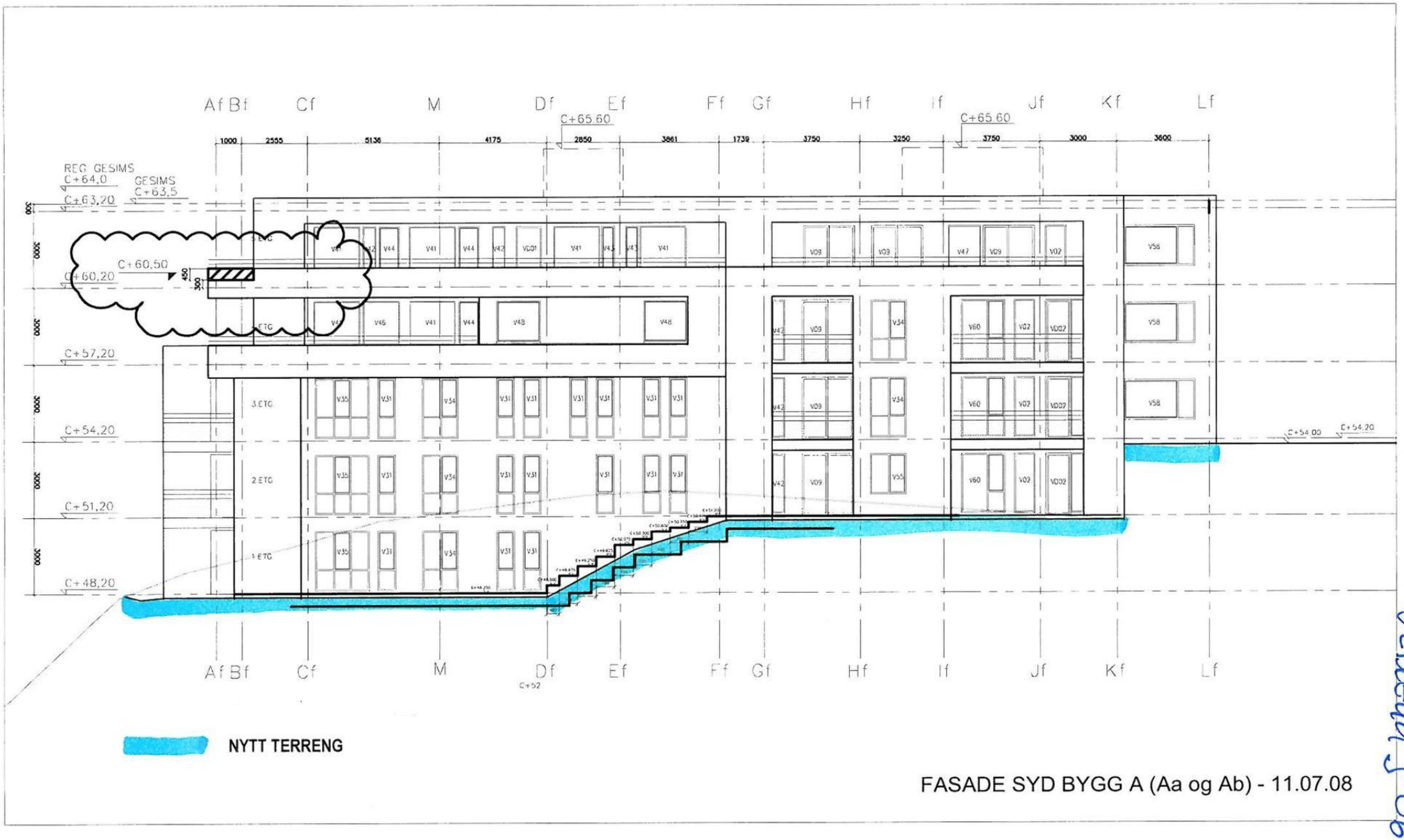
Vedlegg 1-09



FASADE ØST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08

NYTT TERRENG

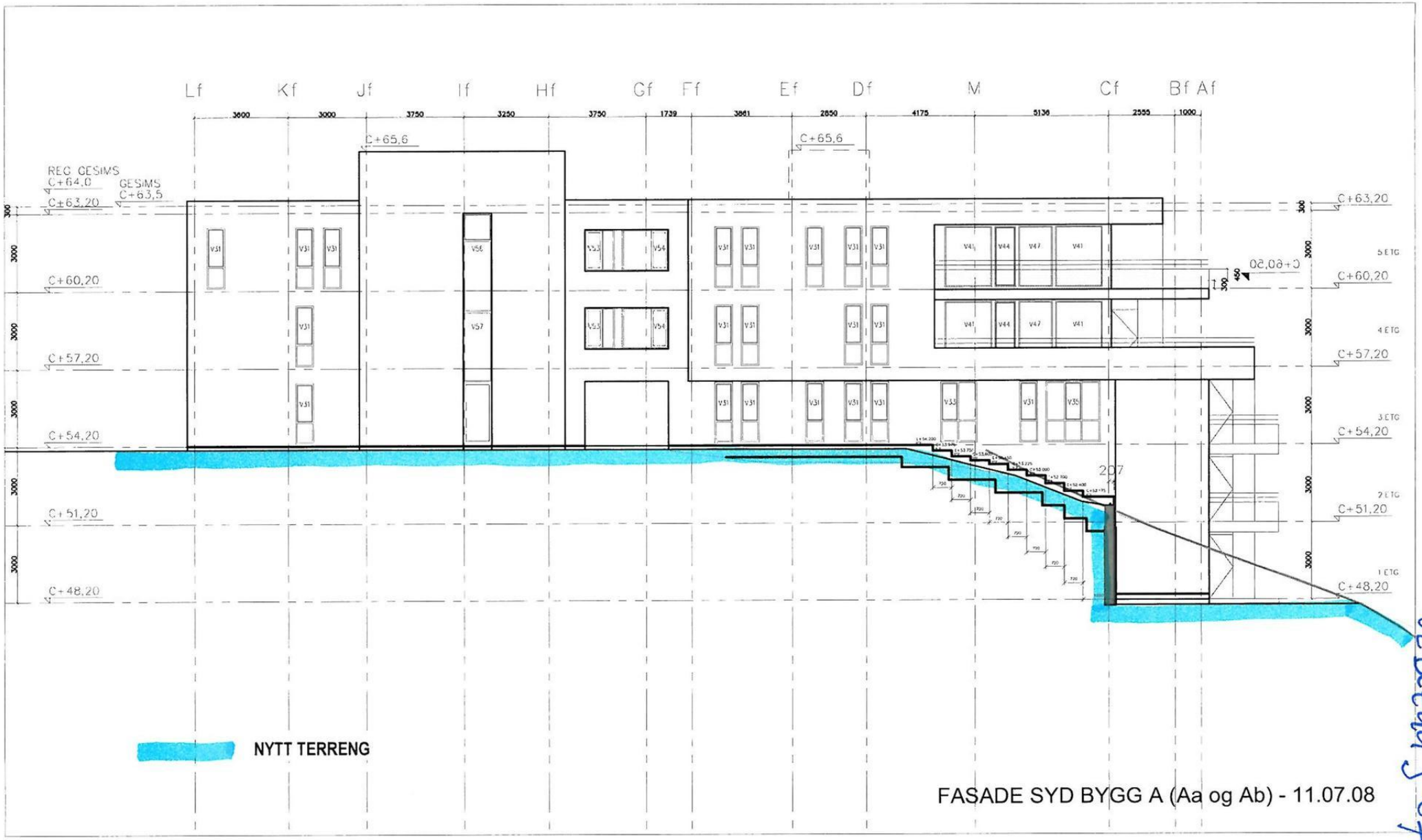
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:44:53, \\anakin\Minolta 2.etg



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-06

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:40:55,
\\anakin\Minolta 2.etg

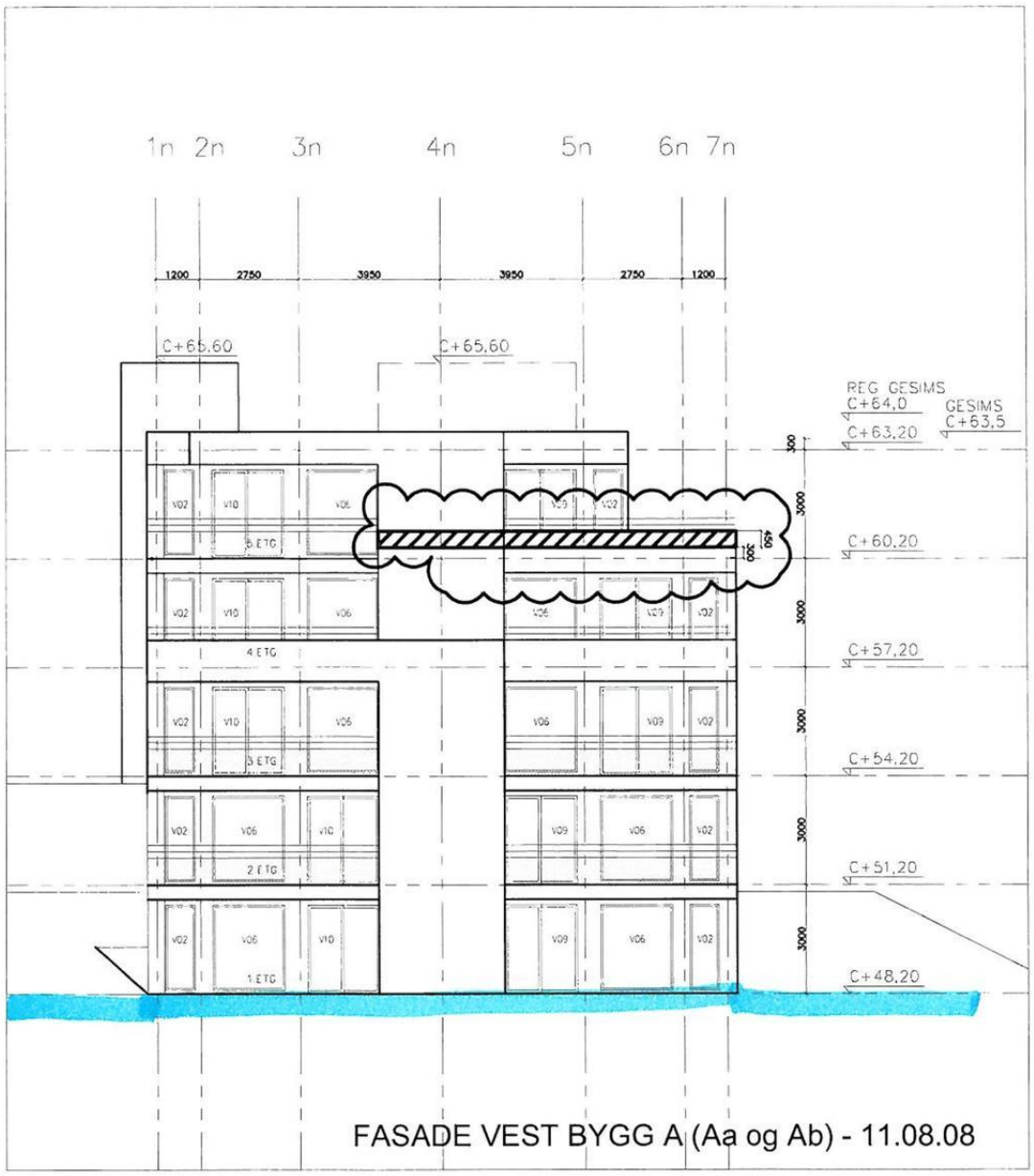


FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-07

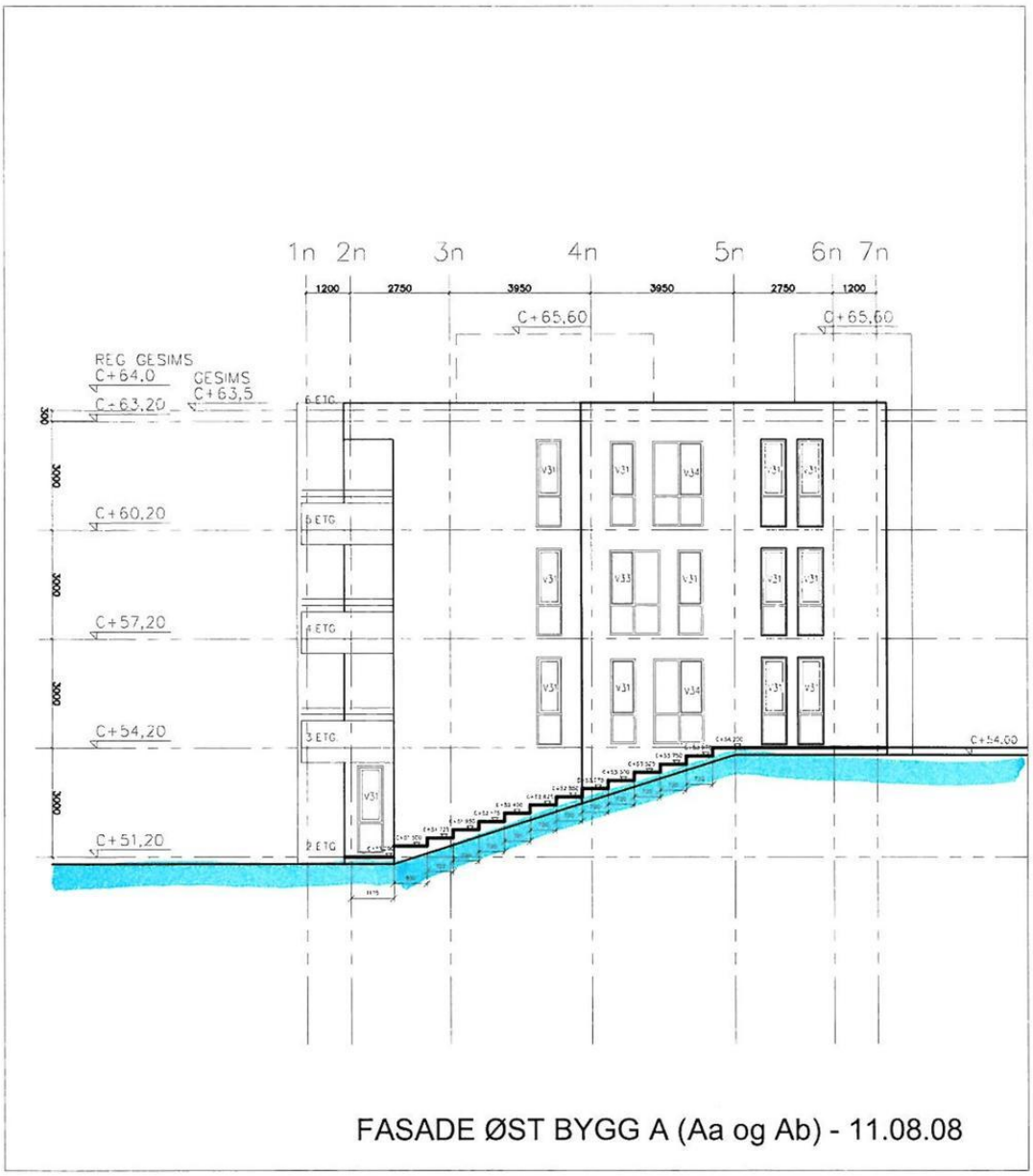
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:39:20,
\\anakin\Minolta 2.etg

VEDLEGG J-09



NYTT TERRENG

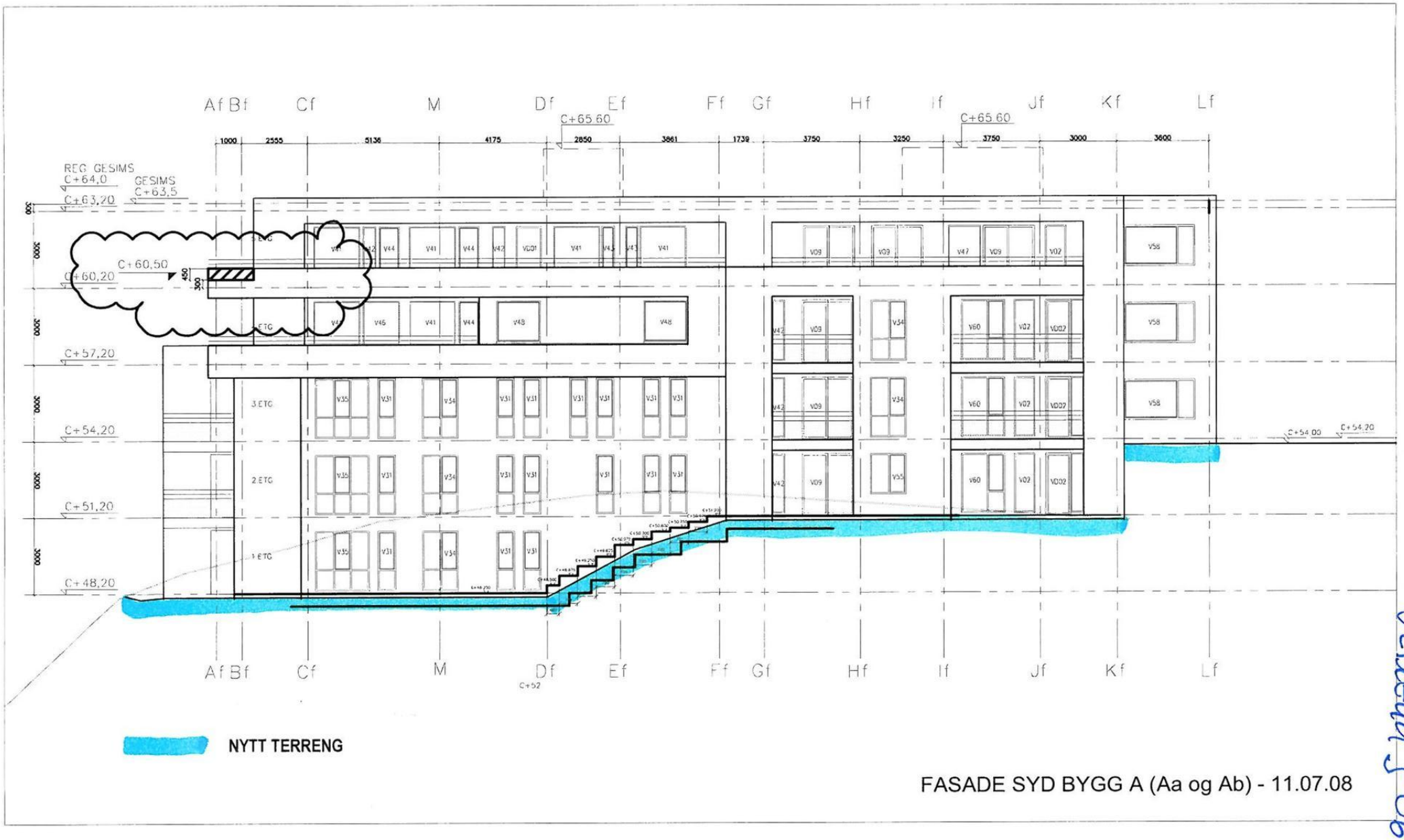
Vedlegg 1-09



FASADE ØST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08

NYTT TERRENG

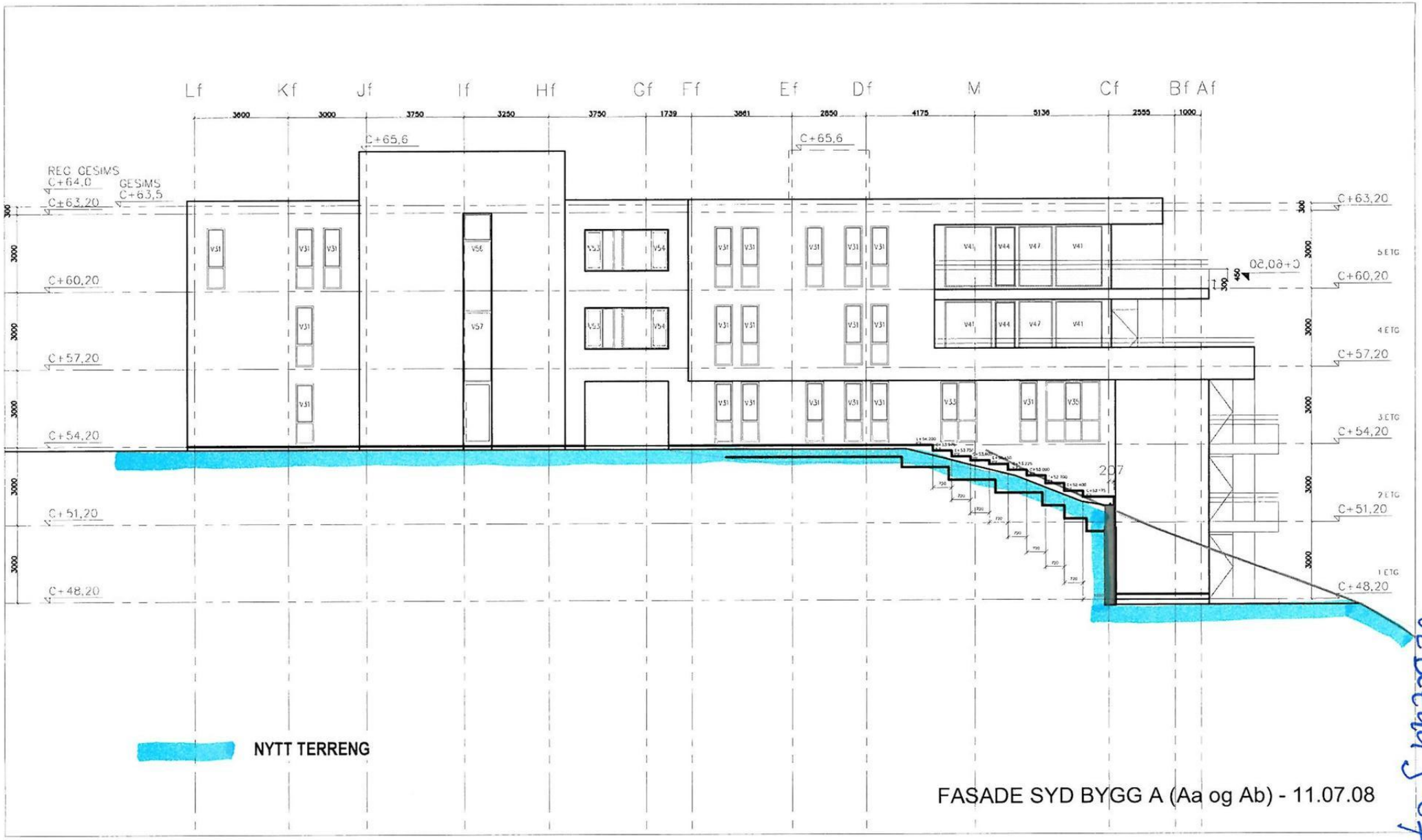
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:44:53, \\anakin\Minolta 2.etg



FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDLEGG J-06

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:40:55,
\\anakin\Minolta 2.etg

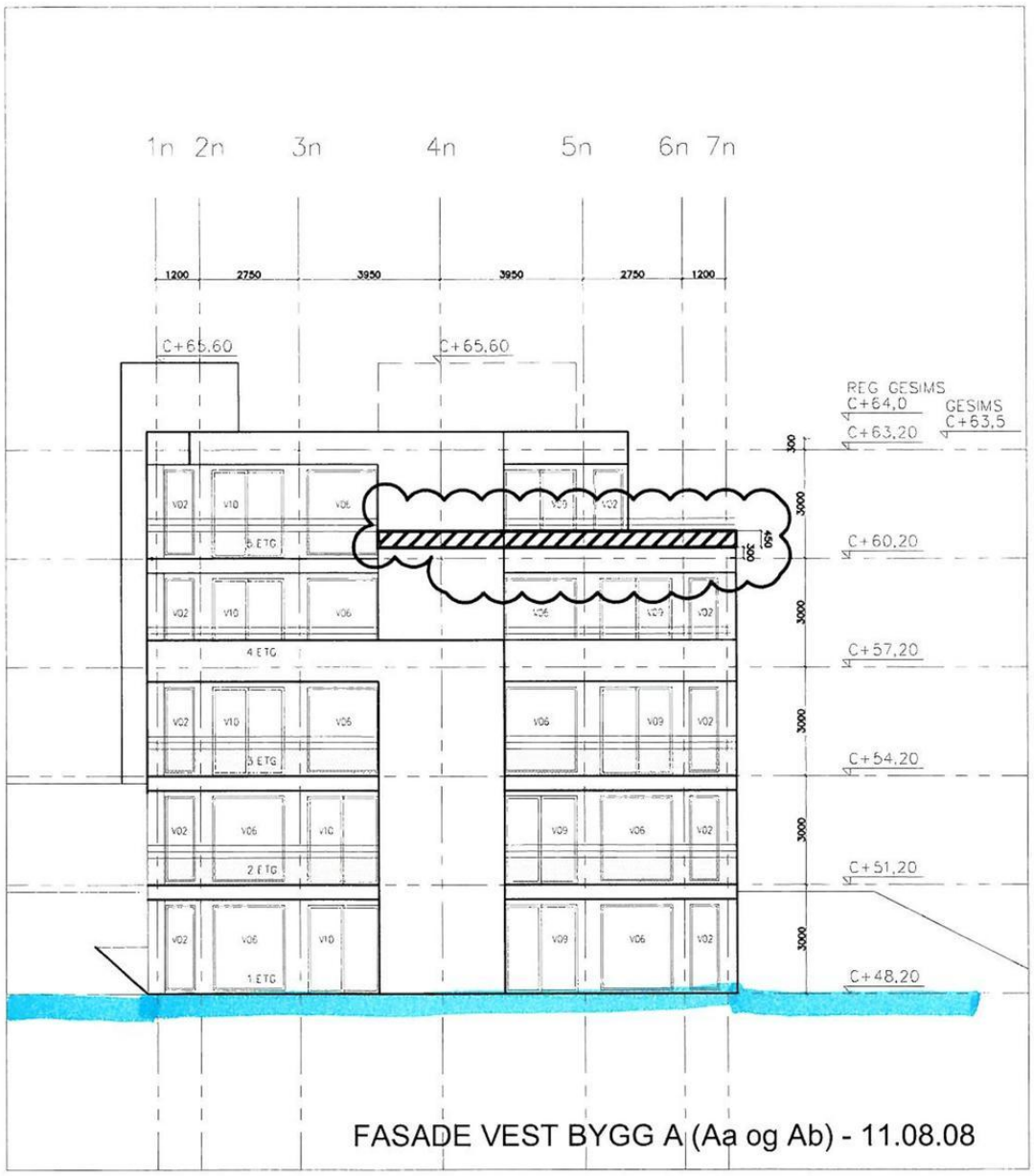


FASADE SYD BYGG A (Aa og Ab) - 11.07.08

VEDTEKT 7-07

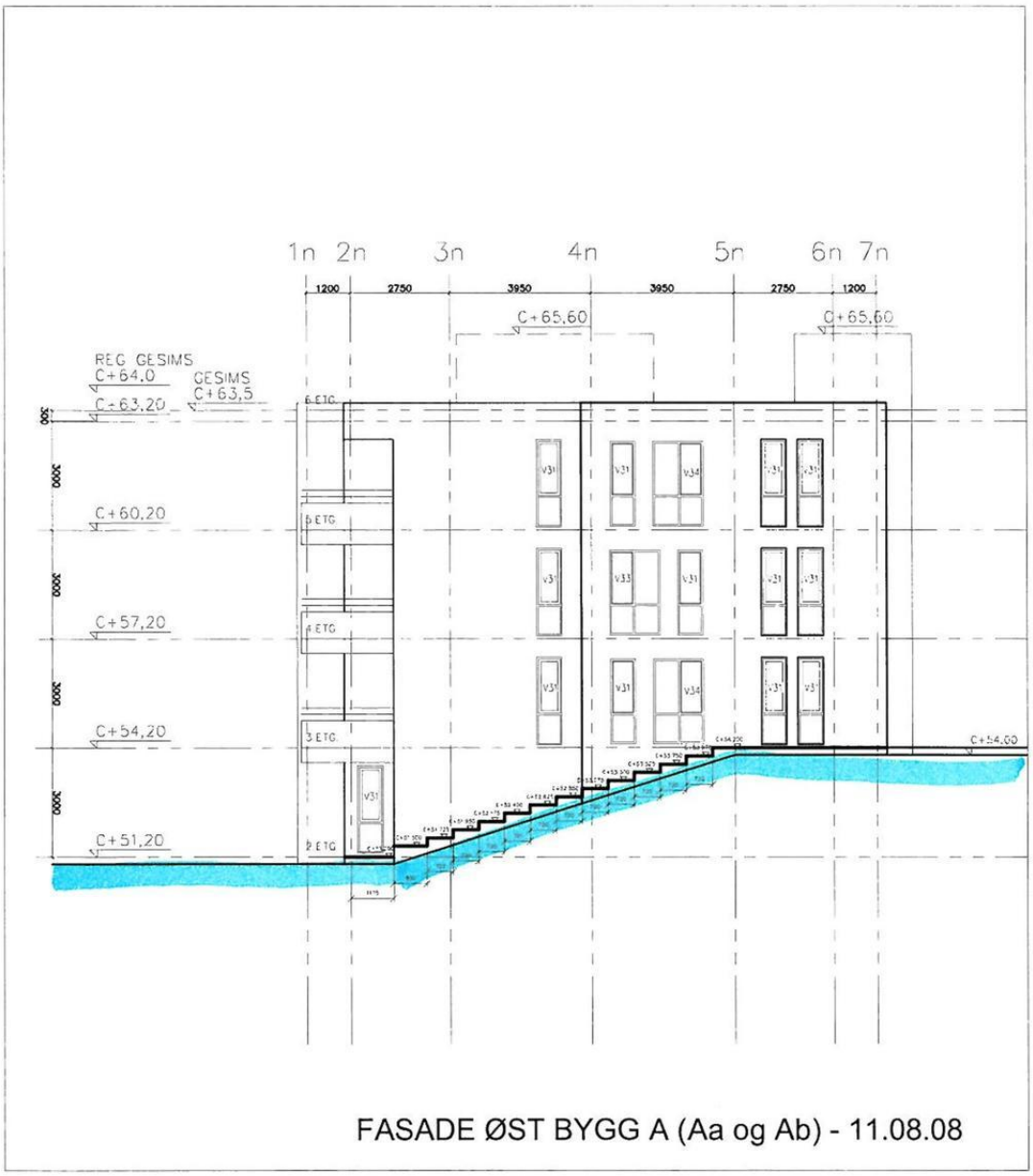
O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:39:20,
\\anakin\Minolta 2.etg

VEDLEGG J-09



NYTT TERRENG

Vedlegg 1-09



FASADE ØST BYGG A (Aa og Ab) - 11.08.08

NYTT TERRENG

O:\Tekst\Prosjekt\1446 Jong Søndre\06 - Myndigheter\Myndighetssøknader\Felt B2\Bygg B\IG-2\Fasader, disp-høyder.dwg, 10.07.2008 17:44:53, \\anakin\Minolta 2.etg

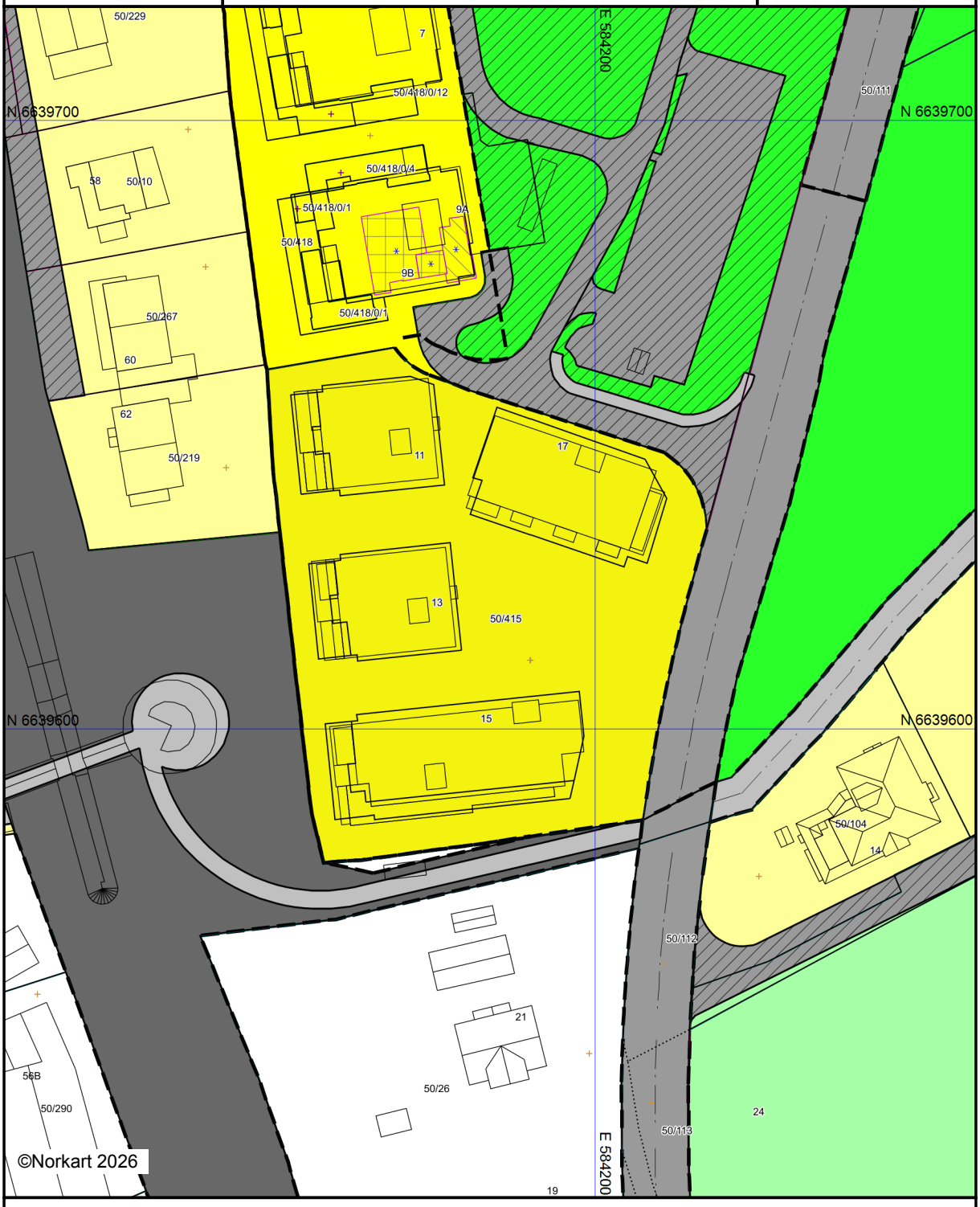
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 50/415/0/3
Adresse: Solhaugveien 15
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate i bygg
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for kontor
- Område for særskilt angitt almennyttig formå

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje

E-09

Vedlegg ~~E01~~

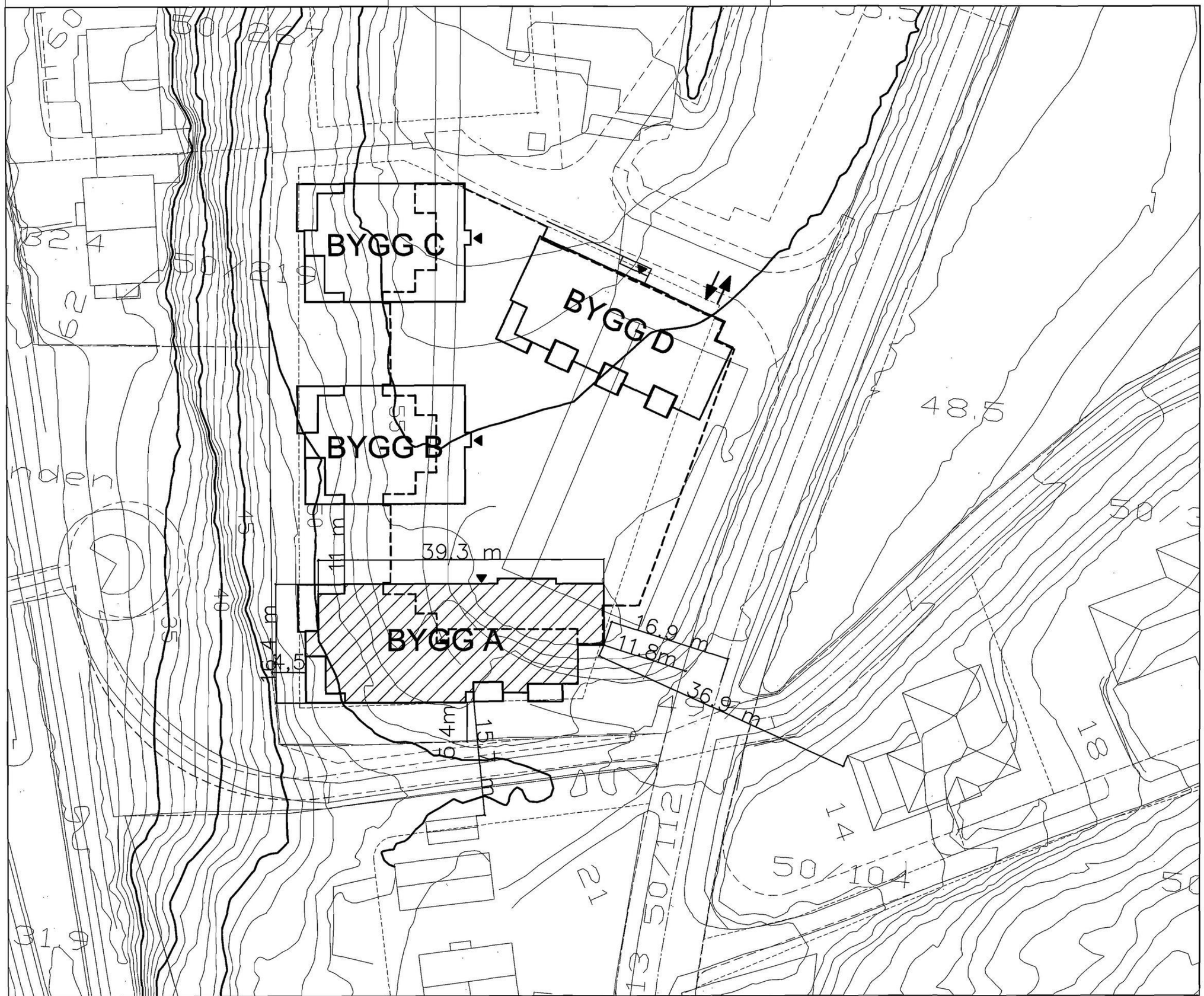
ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 Oslo

tlf: 22 71 70 70 ::: fax: 22 71 70 80

prosjekt nr:		sist rev:
1446	**Søndre Jong** — **Bygg A**	31.07.2007

RAMMESØKNAD

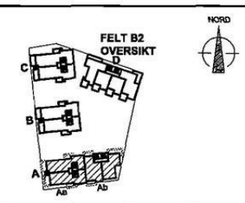
TEGN.NR				TITTEL	STATUS	MÅL	DATO	REVISJON	KOMMENTAR
				Planer					
A	10.0	A	010	Situasjonsplan		1:500	29.jun.07		
A	11.0	A	010	Plan 1. etasje		1:200	29.jun.07		
A	11.0	A	020	Plan 2. etasje		1:200	29.jun.07		
A	11.0	A	030	Plan 3. etasje		1:200	29.jun.07		
A	11.0	A	040	Plan 4. etasje		1:200	29.jun.07		
A	11.0	A	050	Plan 5. etasje		1:200	29.jun.07		
A	11.0	A	060	Plan 6. etasje		1:200	29.jun.07		
				Snitt					
A	14.0	A	010	Snitt Aa1		1:200	29.jun.07		
A	14.0	A	020	Snitt Ab1		1:200	29.jun.07		
A	14.0	A	030	Snitt Ab2		1:200	29.jun.07		
A	14.0	A	040	Snitt Aa og Ab, snitt Ab1		1:200	29.jun.07		
				Fasader					
A	15.0	A	010	Fasade nord		1:200	29.jun.07		
A	15.0	A	020	Fasade øst		1:200	29.jun.07		
A	15.0	A	030	Fasade syd		1:200	29.jun.07		
A	15.0	A	040	Fasade vest		1:200	29.jun.07		



TEGN.NR.: A10.0 A 010 | REV:

SØNDRE JONG
Gnr 50/ Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



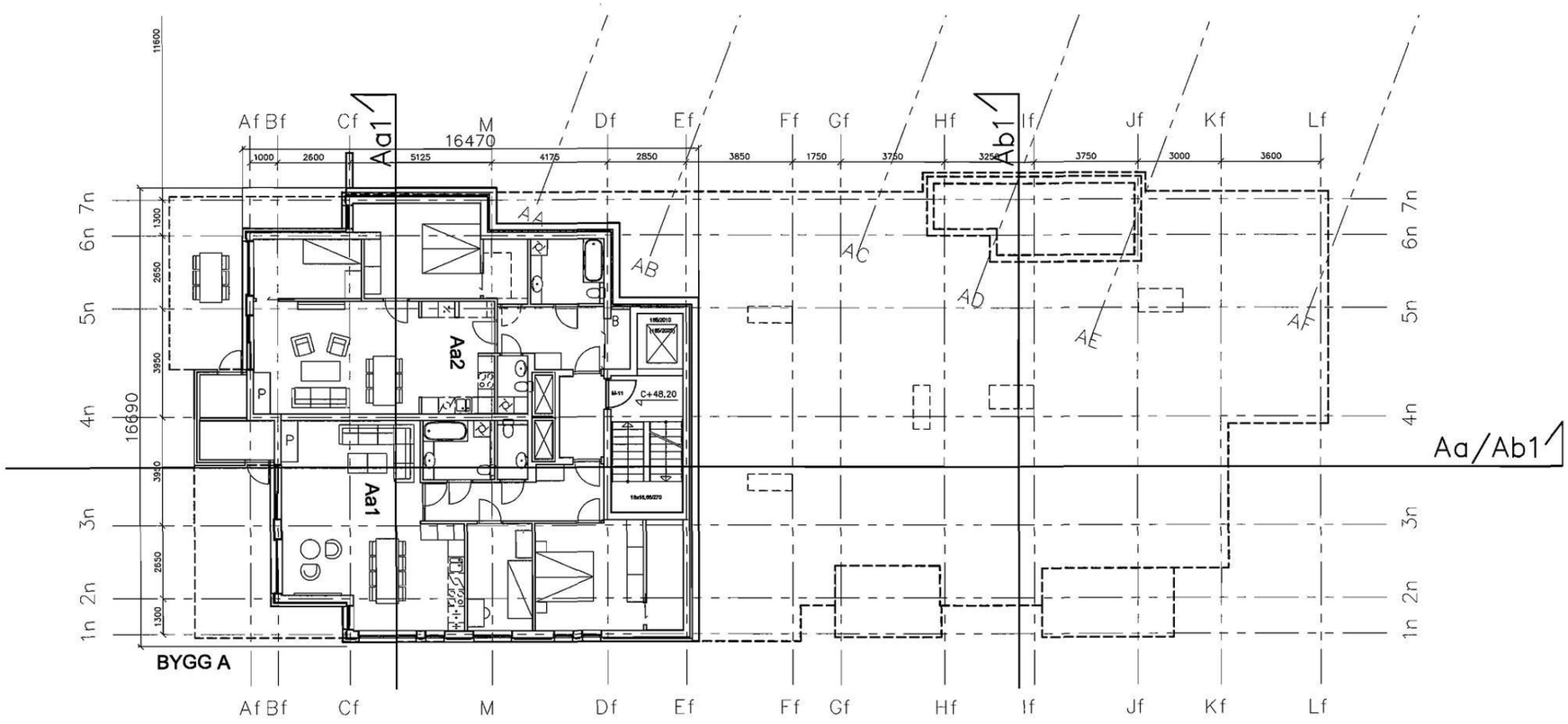
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
SITUASJONSPLAN
BYGG A

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	TSW/MG	1:500

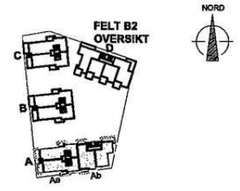
TEGN.NR.: A10.0 A 010 | REV:



TEGN.NR.: A11.0 A 010 | REV:

SØNDRE JONG
Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



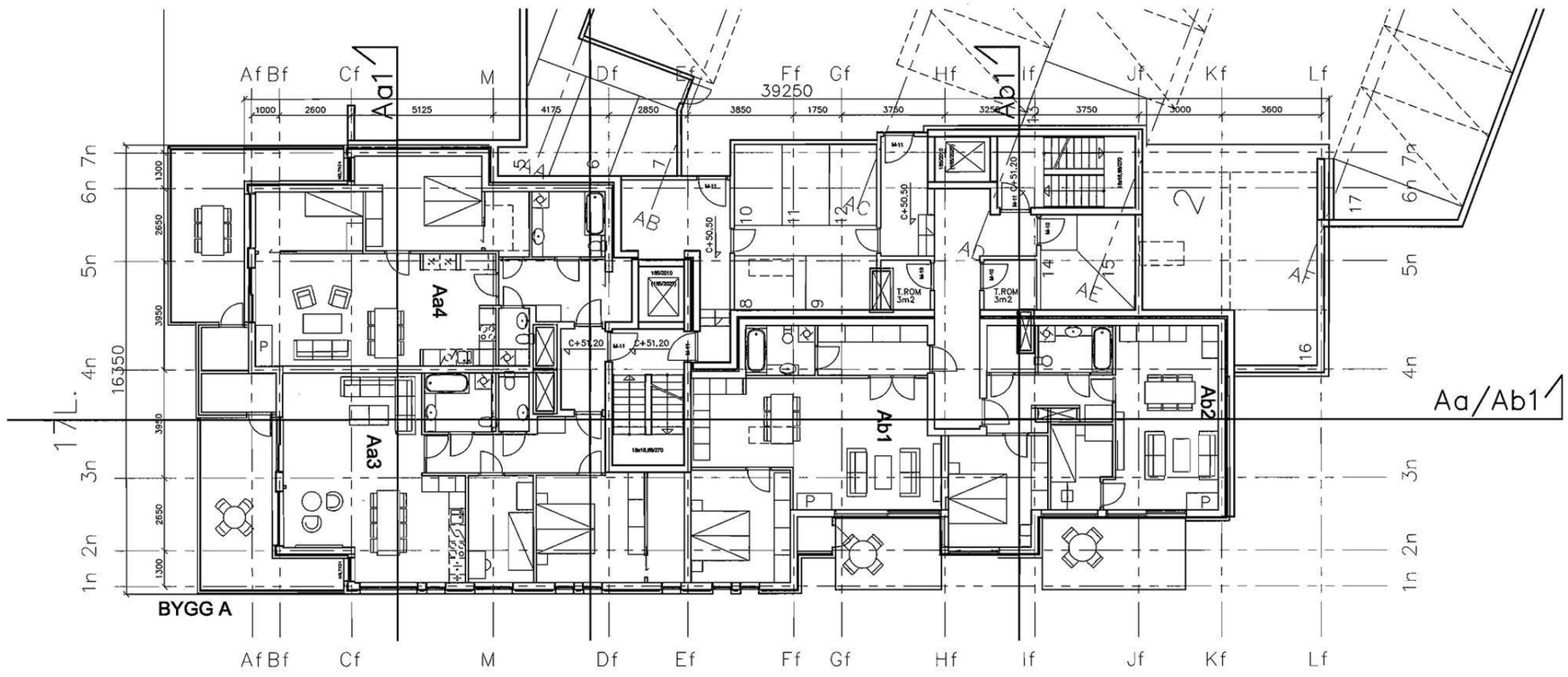
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 1. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

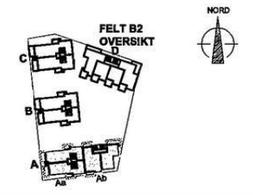
TEGN.NR.: A11.0 A 010 | REV:



TEGN.NR.: A11.0 A 020 | REV:

SØNDRE JONG
Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



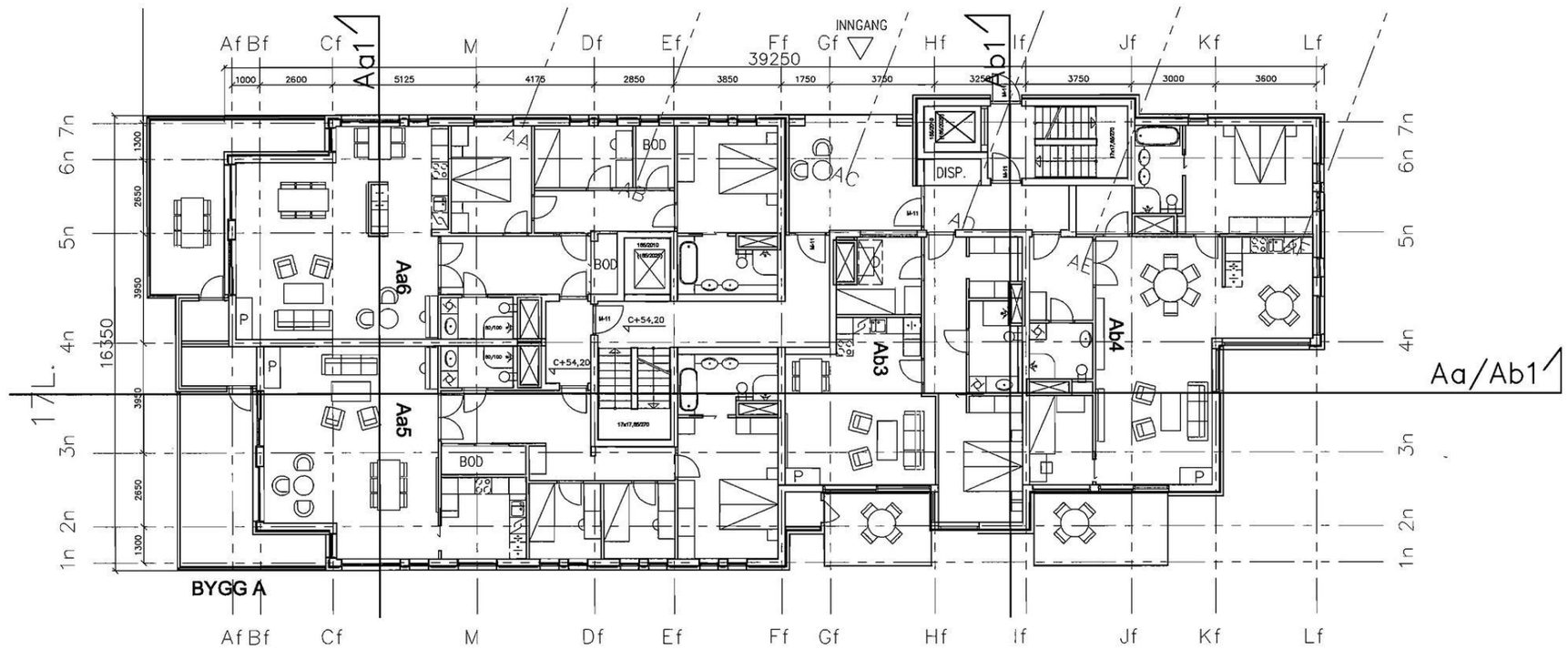
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 2. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A11.0 A 020 | REV:



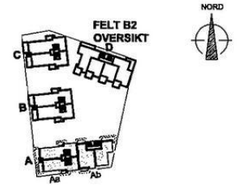
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A11.0 A 030 REV:

SØNDRE JONG

Bnr 50 / Gnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



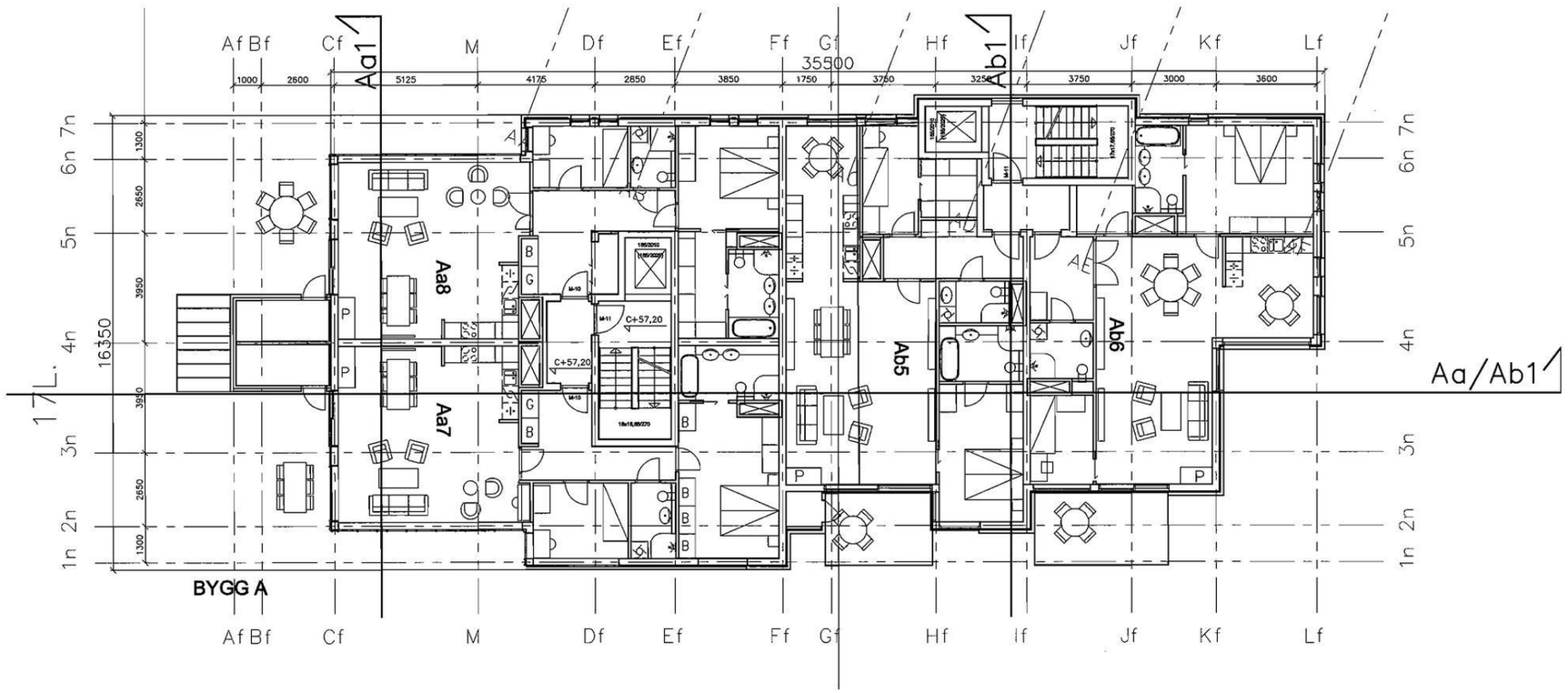
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 3. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A 030 REV:



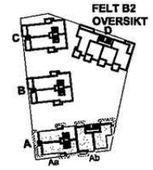
TEGN.NR.: A11.0 A 040 | REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD

FELT B2 OVERSIKT



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

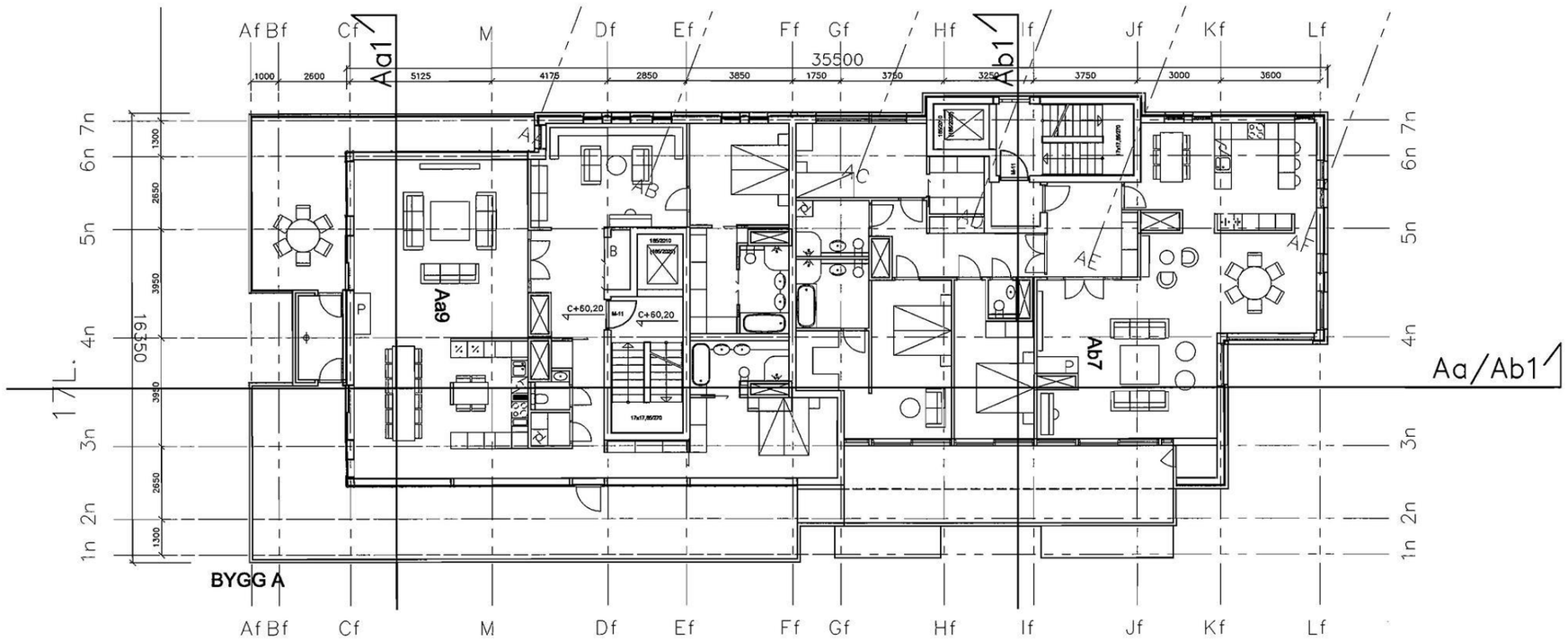
TEGNINGSNAVN/TITTEL:

FELT B2
BYGG A PLAN 4. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A 040 | REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 040.dwg, 01.09.2007 22:03:14, Minolta 3.pc3

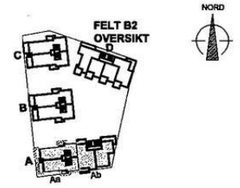


TEGN.NR.: A11.0 A 050 | REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

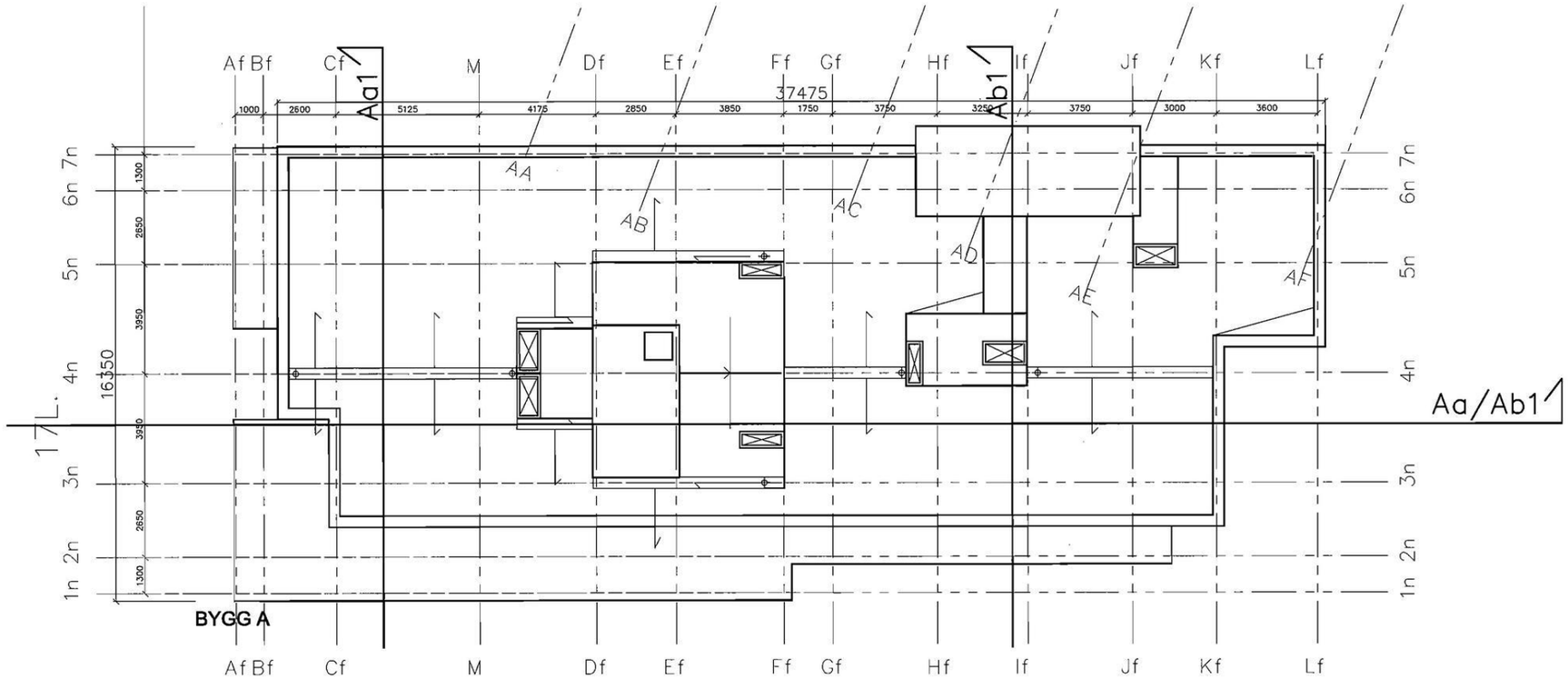
TEGNINGSNAVN/TITTEL:

FELT B2
BYGG A PLAN 5. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A 050 | REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 050.dwg, 05.09.2007 18:32:46, Minolta 3.pc3



TEGN.NR.: A11.0 A 060 REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

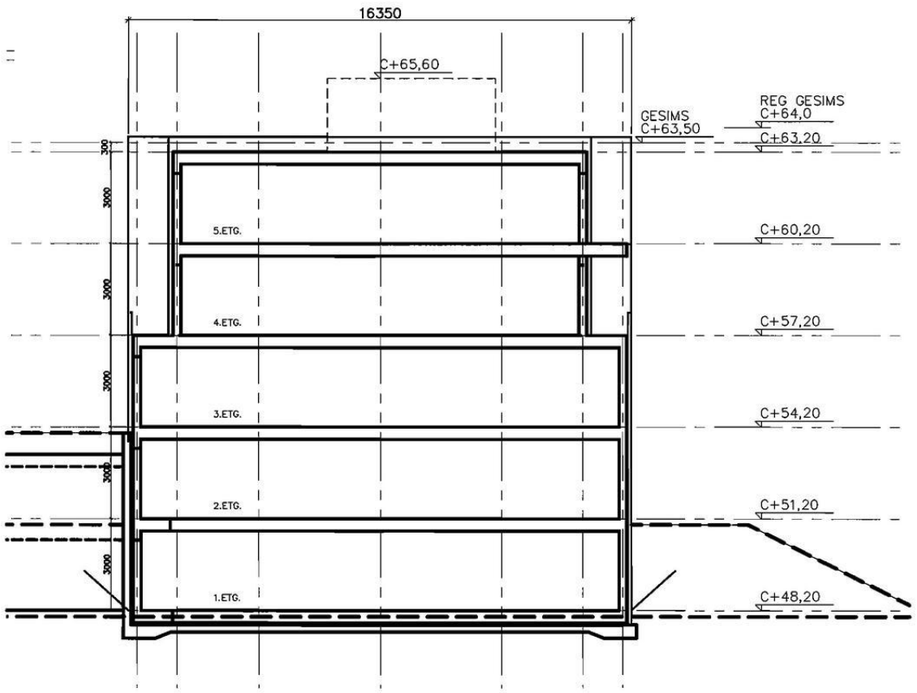
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A PLAN 6. ETASJE
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A11.0 A 060 REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A11.0 A 060.dwg, 04.09.2007 17:02:41, Minolta 3.pc3



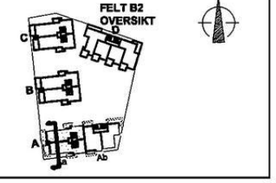
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A14.0 A 010 — REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

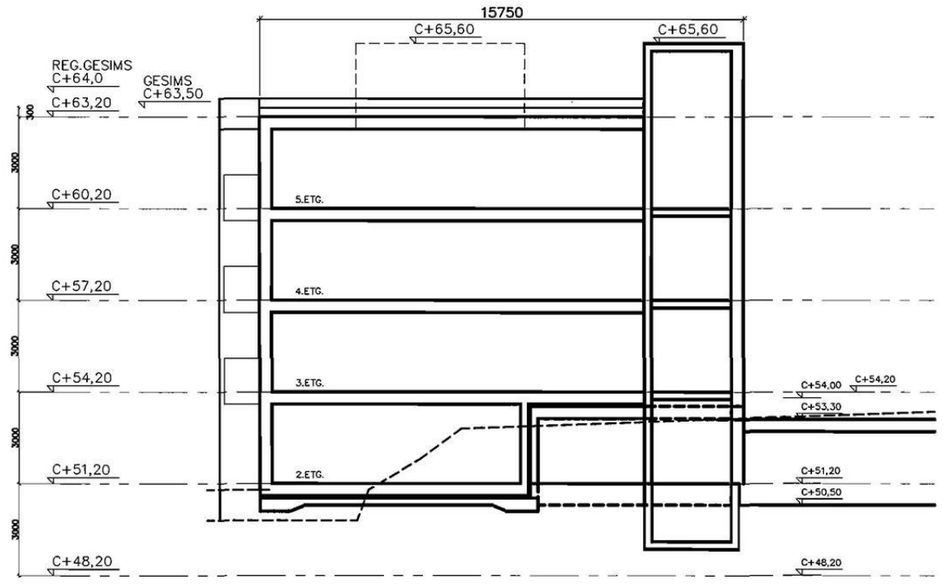
FELT B2

BYGG A SNITT Aa1

BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 010 — REV:

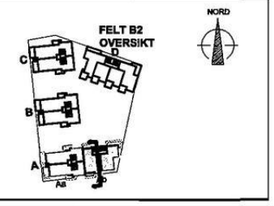


TEGN.NR.: A14.0 A 020 REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



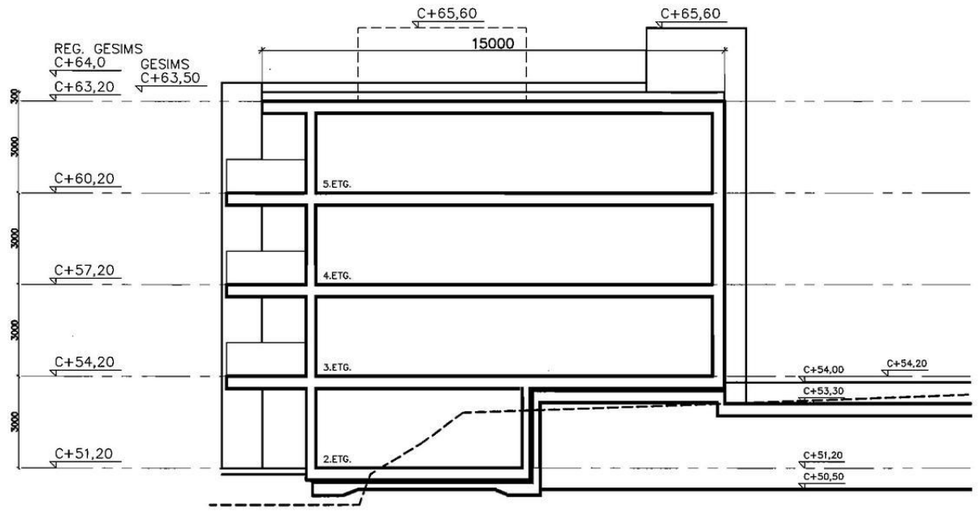
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A SNITT Ab1
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 020 REV:



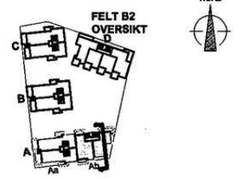
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A14.0 A 030 REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



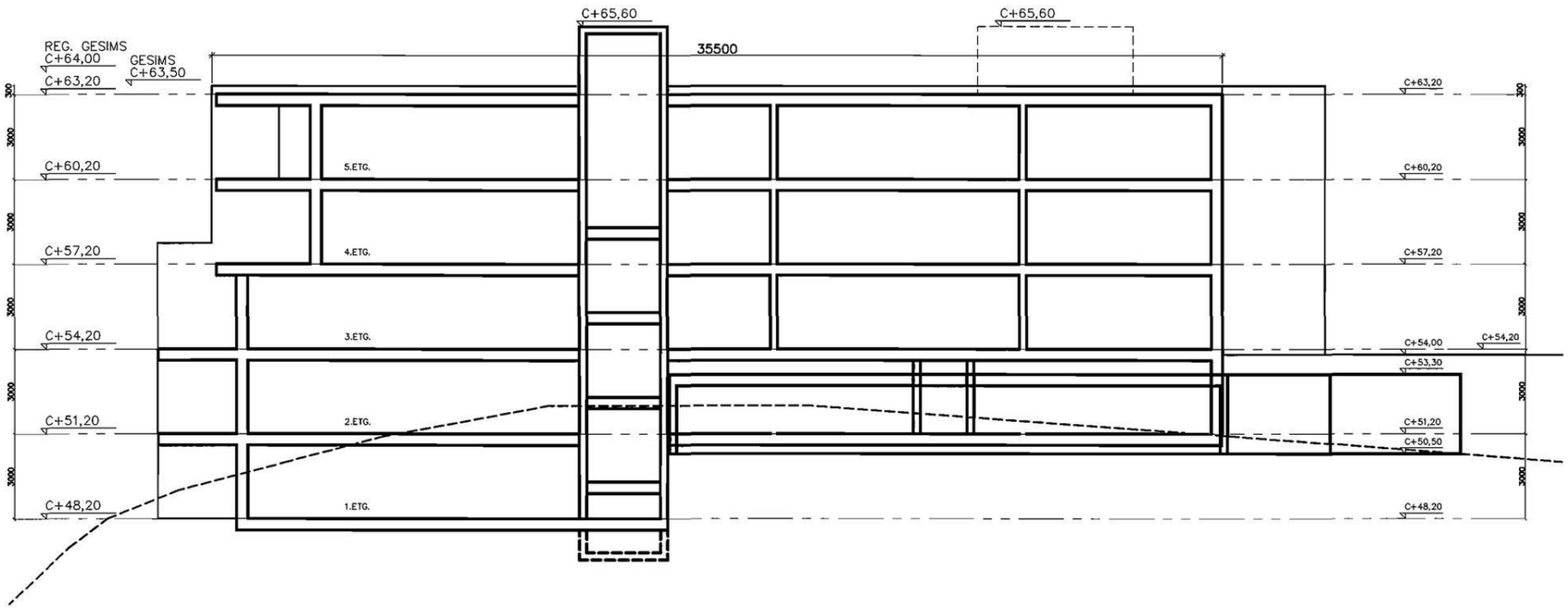
BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A SNITT Ab2
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 030 REV:



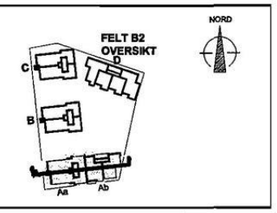
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A14.0 A 040 — REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG Aa og Ab SNITT Ab1
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A14.0 A 040 — REV:



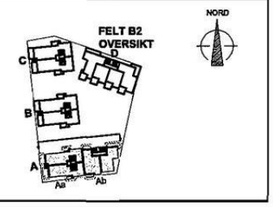
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A15.0 A 010 — REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

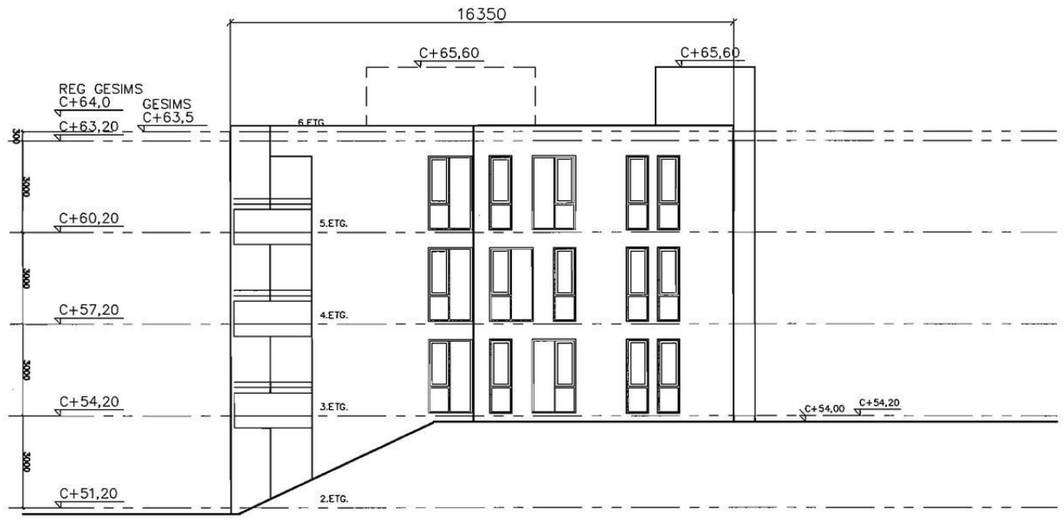
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE NORD
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A15.0 A 010 — REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A15.0 A 010.dwg, 04.09.2007 16:51:29, Minolta 3.pc3



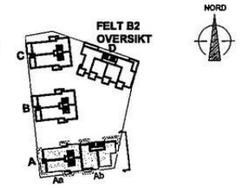
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A15.0 A 020 — REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE ØST
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A15.0 A 020 — REV:

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A15.0 A 020.dwg, 01.09.2007 22:06:59, Minolta 3.pc3



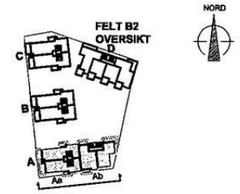
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: | REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 / Bnr 2

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

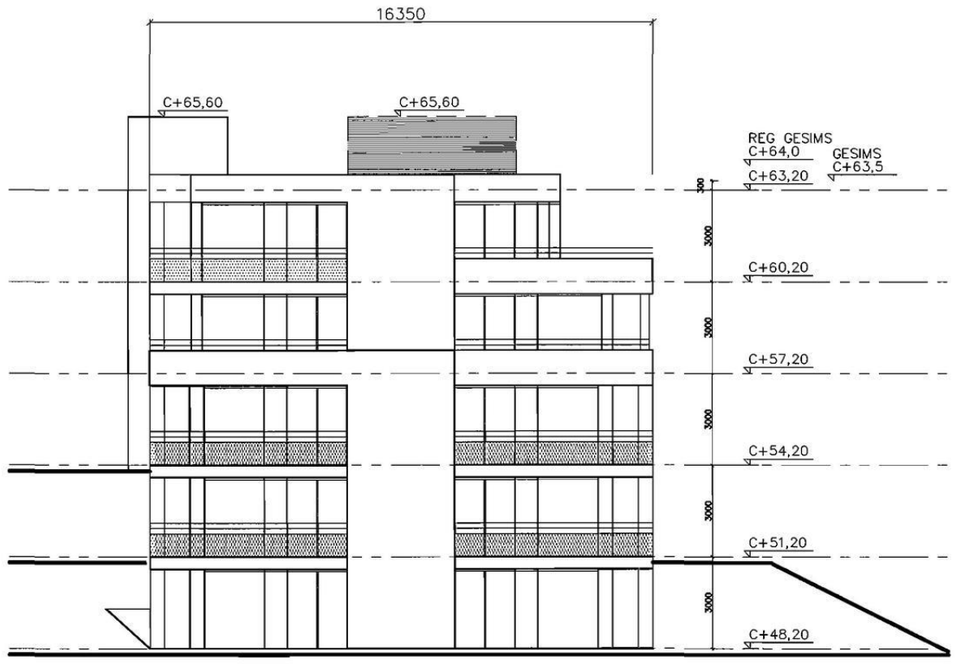
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE SYD
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1:200

TEGN.NR.: A15.0 A 030 | REV.

N:\prosjekt\1446 Jong Søndre_tegningsarkiv\Myndighetssøknad\Rammesøknad\Felt B2\Bygg A\A15.0 A 030.dwg, 04.09.2007 16:50:53, Minolta 3.pc3



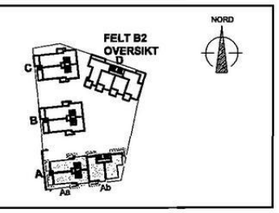
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A15.0 A 040 — REV:

SØNDRE JONG

Gnr 50 Bnr 2

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT B2
BYGG A FASADE VEST
BOLIG

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
1446	29.06.2007	AG/MG	1: 200

TEGN.NR.: A15.0 A 040 — REV:

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.