

The image shows a serene outdoor winter setting. In the center, a black wood-burning stove sits on a wooden base, with a bright flame rising from its chimney. To the left, a small wooden table holds a glass lantern with a warm light. In the foreground, a large wooden table is covered in a layer of snow. On it, a glass lantern with three lit candles and a small evergreen tree in a silver pot are visible. The background features a wooden fence and a snowy landscape under a twilight sky. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA

Trivelig kjedet bolig med flott opparbeidet uteområder og attraktiv beliggenhet nær marka/sentrum. Garasjeplass og lader



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 490 000,-
Omkostn.: Kr 213 640,-
Total ink omk.: Kr 8 703 640,-
Årlig festeavgift: Kr 6 940,-
Selger: Karina Østern Michaelsen
Rolf Andre Michaelsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 157/163 kvm
Tomtstr.: 324.8 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 284
Oppdragsnr.: 1110260020

Velkommen til ditt nye hjem!

Velkommen til Brenneveien 40A - Trivelig kjedet bolig med sentral beliggenhet på Vøyenenga.

Boligen har god intern beliggenhet på feltet, med flott utsikt, opparbeidede terrasseområder og gode solforhold. Området er landlig og barnevennlig, samtidig som det er kort avstand til sentrumsfasiliteter.

Boligen går over tre etasjer og inneholder blant annet to bad, hvorav ett er fra 2020, åpen stue- og kjøkkenløsning med 1-stavs parkett, fire soverom samt garasje i felles rekke og parkering med elbillader foran boligen.

Høydepunkter:

- Flott utsikt og gode solforhold
- Veranda og terrasse på totalt 75 kvm
- Gode solforhold og skjermet beliggenhet
- Skiløyper og turterreng i kort avstand
- Kort vei til alpinanlegg
- Kort vei til Sandvika
- Kort vei til buss/skoler/barnehager

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	90
Budskjema	180

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 163 kvm

TBA: 75 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Soverom, bod, vaskerom, bad, soverom 2

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré, kjøkken, stue, tv-stue

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Soverom, bad, soverom 2

TBA fordelt på etasje

Underetasje

45 kvm På grunn av snødekte terrassearealer kan det forekomme arealavvik.

Målingene må anses som veiledende.

1. etasje

30 kvm På grunn av snødekte terrassearealer kan det forekomme arealavvik.

Målingene må anses som veiledende.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er

kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige

ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av

romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger

oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Garasjeplass i felles rekke.(oppmålt til ca. 13 m2) Denne driftes av sameiet. Bygningen har påviste avvik, men er ikke videre tilstandsvurdert.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

324.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med flotte boltreplasser i skjermede omgivelser, prydbusker og beplantninger.

Årlig festeavgift

Kr 6 940

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 80 år, gjeldende fra og med 01.01.1985.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festeavgiften reguleres hvert 2 år i tråd med endringene i konsumprisindeksen.

Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år.

Fstekontrakt datert

01.03.1985.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brennefeltet/Vøyenenga i Bærum kommune, i et grønt, rolig og barnevennlig boligområde med landlige omgivelser og lite trafikk. Boligen er omgitt av

jorder og friarealer som gir skjermet og behagelig atmosfære.

Nærområdet byr på varierte fritids- og rekreasjonsmuligheter for både barn og voksne. Det er kort vei til idrettsanlegg som Rykkinnhallen, Bærum idrettspark med blant annet flerbrukshall, ishall, kunstisbane, tennisbaner og grøntarealer, samt Rud svømmehall med 50-meters basseng og kurstilbud. Kirkerudbakken skisenter, Asker og Bærums største alpinanlegg, ligger ca. 1,5 km unna og tilbyr bakker, hopp og kurs. I Vestmarka finnes et omfattende løypenett for langrenn, samt flotte tur- og rekreasjonsområder innover mot blant annet Stovivannet. Kolsåstoppen og Søndre Kolsåstopp er populære turmål med merkede stier og tilrettelagte partier.

For bade- og friluftsliv sommerstid er Kadettangen og Kalvøya kjente utfartssteder med familievennlige strender og fine turmuligheter. På Kalvøya finnes også tilbud som roklubb og gode forhold for padling. I nærområdet ligger Tanumskogen og flere grønne turområder som gir gode muligheter for naturopplevelser året rundt.

Området har et godt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandel kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000 Vøyenenga, Meny på Rykkinn Senter og Coop på Rykkinn. Vøyenenga senter tilbyr dagligvare, serveringssteder, apotek, frisør og treningssenter. På Rykkinn nærsenter finnes butikker, serveringssteder, helsetjenester og treningsmuligheter. Bærums Verk ligger en kort kjøretur unna og byr på handel og servering i historiske omgivelser, samt arrangementer gjennom året. Sandvika sentrum med Sandvika Storsenter nås på ca. 7 minutter med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, tjenester, restauranter, kino og kulturtilbud.

Det er også flere hyggelige utfluktsmål i området, som gårdsutsalg, gartnerier og lokale arrangementer gjennom året, noe som bidrar til et variert aktivitetstilbud for hele familien.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er gode oppvekstvilkår i området med barnehager og skoler i kort avstand. Blant nærliggende skoler finner man Bryn/Hammerbakken barneskole, Vøyenenga ungdomsskole samt videregående skoler som Rud, Rosenvilde, Sandvika og Valler. Rosenvilde videregående tilbyr blant annet studiespesialisering, kunst, design og arkitektur samt medier og kommunikasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser. Det er ca. 7 minutters gange til Ståviveien holdeplass med bussforbindelser mot blant annet Skui, Kolsås og Haug/Kirkerud. Fra Makedonien holdeplass, ca. 15 minutters gange unna, går buss mot Nasjonalteateret og Rykkinn. T-banen går videre fra Kolsås. Fra Rykkinn går det også ekspressbuss med hyppige avganger til Oslo. I tillegg går buss 204 fra Brennejordet holdeplass, kun ca. 200 meter fra boligen, med forbindelse til Sandvika, som er et sentralt knutepunkt for buss og tog.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Utvendig liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er av støpt betong.

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har trepanel, malte plater, malt glassfiberstrie og MDF-panelplater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt glassfiberstrie. Enkelte overflater er malt og pusset opp gjennom årenes løp.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Vi overtok eiendommen i 1996 og det ble det oppdaget fuktskade først i 1999 i forbindelse med badet i kjelleretasje. Skaden besto av drypp fra en kopling inne i vegg til blandebatteri for innebygget badekar på badet. Dette utøste renovasjon av bad, vaskerom, bod og tilstøtende soverom. Utbedringen tok lang tid og var ikke klar før i 2001. Utbedring ble dekket av forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Bygg og Innredningssnekker Evald Juhl

Beskrivelse av arbeidet: Mycotem ved Johan Matsson gjennomførte undersøkelser for å avdekke omfang av fukt og soppskade. Før og etter renovasjon. Det ble utarbeidet beskrivelse omkring gjennomføring av sanering. Kjelleretasje ble avsperrert og det ble etablert undertrykk for å ikke utsette resten av bygningen for spredning av evt. tørre soppsporer via luftspredning. Mekanisk fjerning av alt materiale som var fuktig og eller hvor det var synlig soppskade og en meter utenfor dette området. Fortløpende fuktmålinger gjennom tørkeprosess ble gjennomført samt etter ferdigstilling og godkjent. Veggene på bad ble utført med luftspalte med ventiler under list mot tak for å hindre innesperret kondens. Badet er renoveret med nytt gulv med membran alt utført etter datidens standard og etter anvisninger fra Byggforsk.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lommedalen blikk

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er ikke helt sikker på hverken firmanavn eller årstall. Da de naboene som bodde her på den tiden ikke er tilgjengelig. Men det ble gjort forsterkning med ekstra papp i mellom hvert hus for å forsterke og sikre at issmelting skulle føre til vanninntregning. Arbeidet ble ikke utført på grunn av skade, men som en ekstra sikkerhet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

På hjørnevinduer i øverste etasje kan det danne seg kondens dersom vinduet dekkes til. Dette må man se over jevnlig og tørkes med klut for å unngå skade på treverk. Har for oss ikke vært et problem.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført ny utebod i samarbeid med Nabo. En tidligere utebod som tidligere var fuktig er bygget opp med innvendig fuktsperre, lekter og plater i tak, på vegger og gulv. Denne uteboden har nå vært tørr i flere år. Terasse i hovedetasje ble fornyet samt lagt inn plater for å unngå fukt til tak i utebod. Utvidelse av terrasse i forbindelse med hagen utenfor første etasje utført og ferdigstilt i 2018.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på årstall. På dugnad har huseierforeningen reparert papp på takene til samtlige garasjer. Arbeidet ble utført uten at det var meldt skade. Det elektriske anlegget ble fjernet, da dette var gammelt og slitt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Guriby

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap installert oktober 2023. Ny kabelføring og installasjon av Elbillader.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært installasjon av utebelysning i forbindelse med terrasse.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Bad i loftetasje var forberedt når vi kjøpe eiendommen med vann og avløp, men ikke tilkopelt. Dette badet ble bygget av Evald Juhl i 1999. Men siden renover av D&E TOTALENTREPRENØR AS i 2019-2020.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Garasjene i fellesområdet er oppført på skrå flate, og noen av grunnsvillene kan være dårlig eller ha råteskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Garasjeanleggene utbedres fortløpende på dugnad, samt ved egeninnsats. Kostnad for maling til garasjeanlegg har vært bekostet av huseierforeningen. Det er ikke lenger innlagt strøm i garasjene.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Det er en feil på innebygget kaffemaskin. Den skal repareres før salg.

Markise i hovedetasje har skadet duk som bør byttes.

Markise i overetasje behøver ny snor. Noe som vi forsøker å utbedre før salg.

Pipehatt må repareres, og det mangler pipebeslag

Innhold

Loftsetasje: Soverom, bad, soverom 2

1.Etasje: Entré, kjøkken, stue, tv-stue

Underetasje: Soverom, bod, vaskerom, bad, soverom 2

Standard

Stue:

Lys og trivelig stue i 1. etasje med 1-stavs parkett, lysmalte vegger og store vindusflater som gir flott utsikt. Stuen binder sammen spiseplass og kjøkken, med god flyt mellom sonene og peisovnen er sentralt plassert i rommet. Det er god plass til spisebord i forlengelse av kjøkkenet, samt sofaseksjon med tilhørende møbler. Egen TV-krok med plass til sofa og mediamøbler. Fra stuen er det utgang til veranda mot sør og øst. Verandaen er på 30 kvm, har god plass til utemøbler og byr på flott utsikt mot blant annet Kirkerudbakken.

Kjøkken fra 2014:

Kjøkken med innredning i glatte fronter og benkeplate i akryl/plastmateriale. Utstyrt med side-by-side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, varmeskuff og to stekeovner. Oppvaskmaskinen fra Miele er 2 måneder gammel.

Bad i 2. etasje fra 2020:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet har veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Flislagt, plassbygget benk med toppmontert servant i glass.

Bad i underetasje fra 2001:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, speil, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjnisje med glassdør.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er synlige plastrør tilkoblet kran på kjøkkenet.
- Stoppekran på vaskerommet.
- Det er avløpsrør og sluk av plast.
- Stakeluke bak varmtvannsbereder på vaskerommet samt bak luke i loftsetasjen.
- Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerommet.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasjen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag Gå
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var fullt utslag på fuktmåler i gipsplaten mellom bad og vaskerom på befaringsdagen. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser en lavere verdi. Eier opplyser at det har vært mye vannsøl på gulv og vegger rett før befaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber Altibox

Parkering

Parkering på gårdsplass og egen garasje i felles rekke på 13 kvm som driftes av huseierforeningen. Det er mulig å parkere langs Brenneveien.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner

Lukket ildsted

Varmekabler i følgende rom:

Bad og gang i underetasje

Vindfang 1. etasje

Bad loftetasje

Informasjon om strømforbruk

Ca. 25 000 kWh per år i gjennomsnitt de siste 7 årene.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 8 490 000

Omkostninger kjøper

8 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

212 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

213 640 (Omkostninger totalt)

225 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

228 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 703 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 715 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 718 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 325 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 230 912 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 923 648 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, festeavgift og velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 5 800

Velforening

Vestbrenne huseierforening.

Snørydding, strøing, feiing, belsyning og vedlikehold av fellesarealer inkludert asfalt og oppmerking av parkeringsplasser, klipping av gress og stell av planter og vedlikehold av lekeplasser i felleseområdene.

Det er opparbeidet egenkapital på kr. 691 357 ihht. referat fra årsmøte 2025.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 78, bruksnummer 284 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/78/284:

23.05.1985 - Dokumentnr: 14750 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,200

LEIEN KAN REGULERES

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

03.02.2026 - Dokumentnr: 126533 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

23.05.1985 - Dokumentnr: 14750 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,200

LEIEN KAN REGULERES

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

11.01.1985 - Dokumentnr: 1167 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:78 Bnr:269

01.01.2020 - Dokumentnr: 619464 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:78 Bnr:284

01.01.2024 - Dokumentnr: 81464 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:78 Bnr:284

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Brenneveien 40 A, B og C - 3 mannsbolig.

Det foreligger ferdigattest som omhandler bod og terrasse.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.11.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101))

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 21.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf>

Delareal 325 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1979021 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979021)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979021](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979021))

Navn RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 25.08.1982

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf>

Delareal 325 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn B4

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke, se markedsmeny finn, realforce,
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

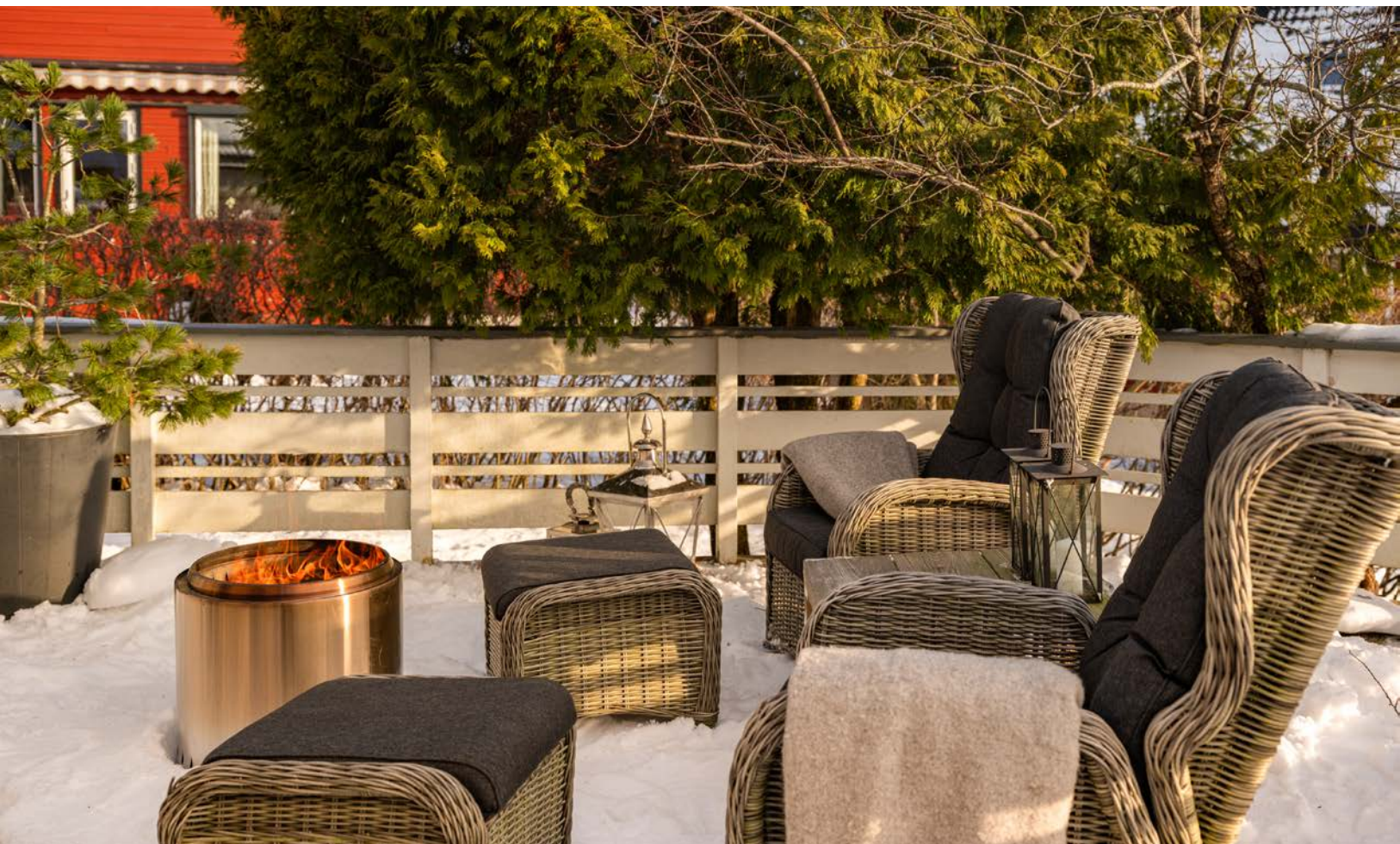
Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

12.02.2026



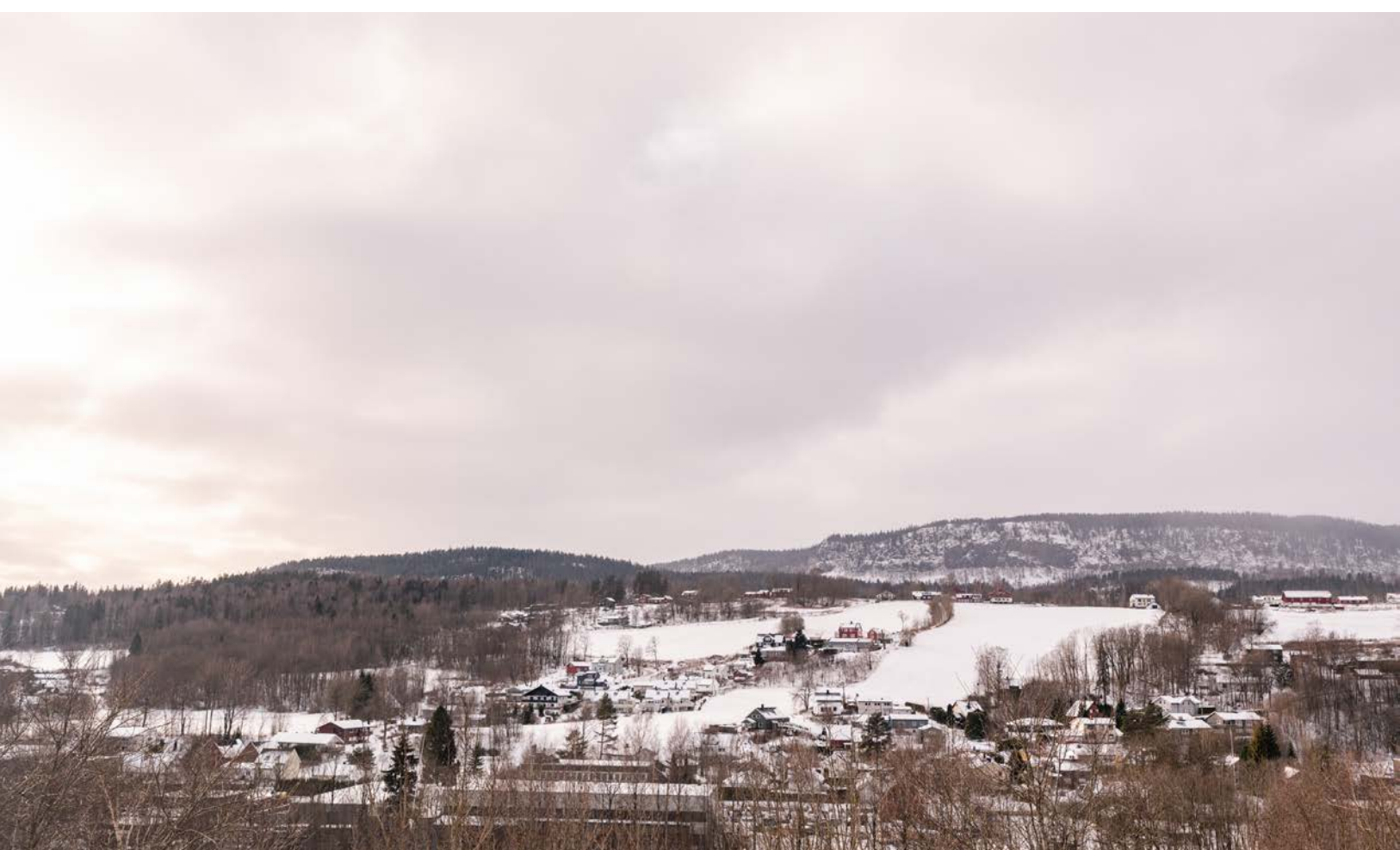


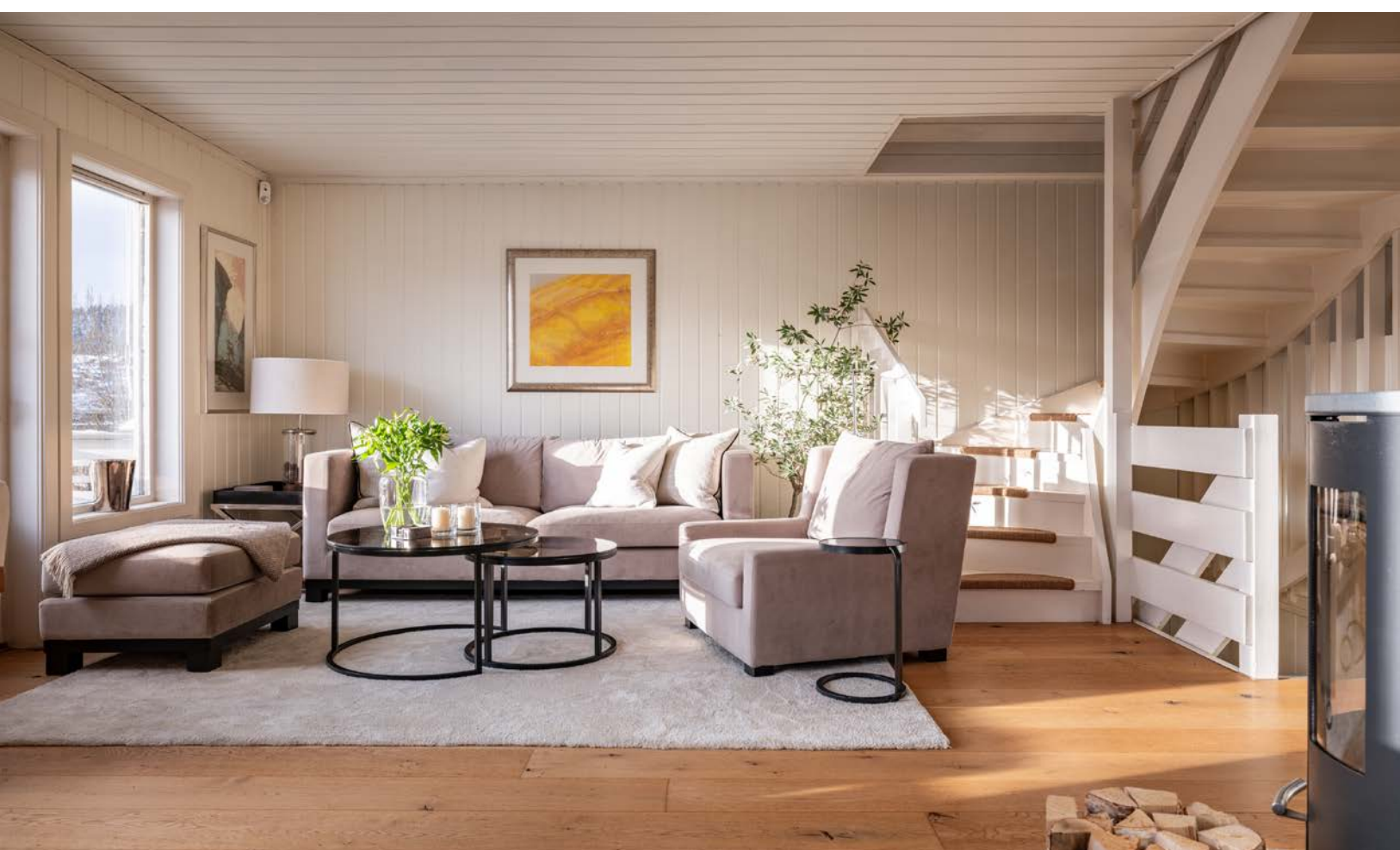


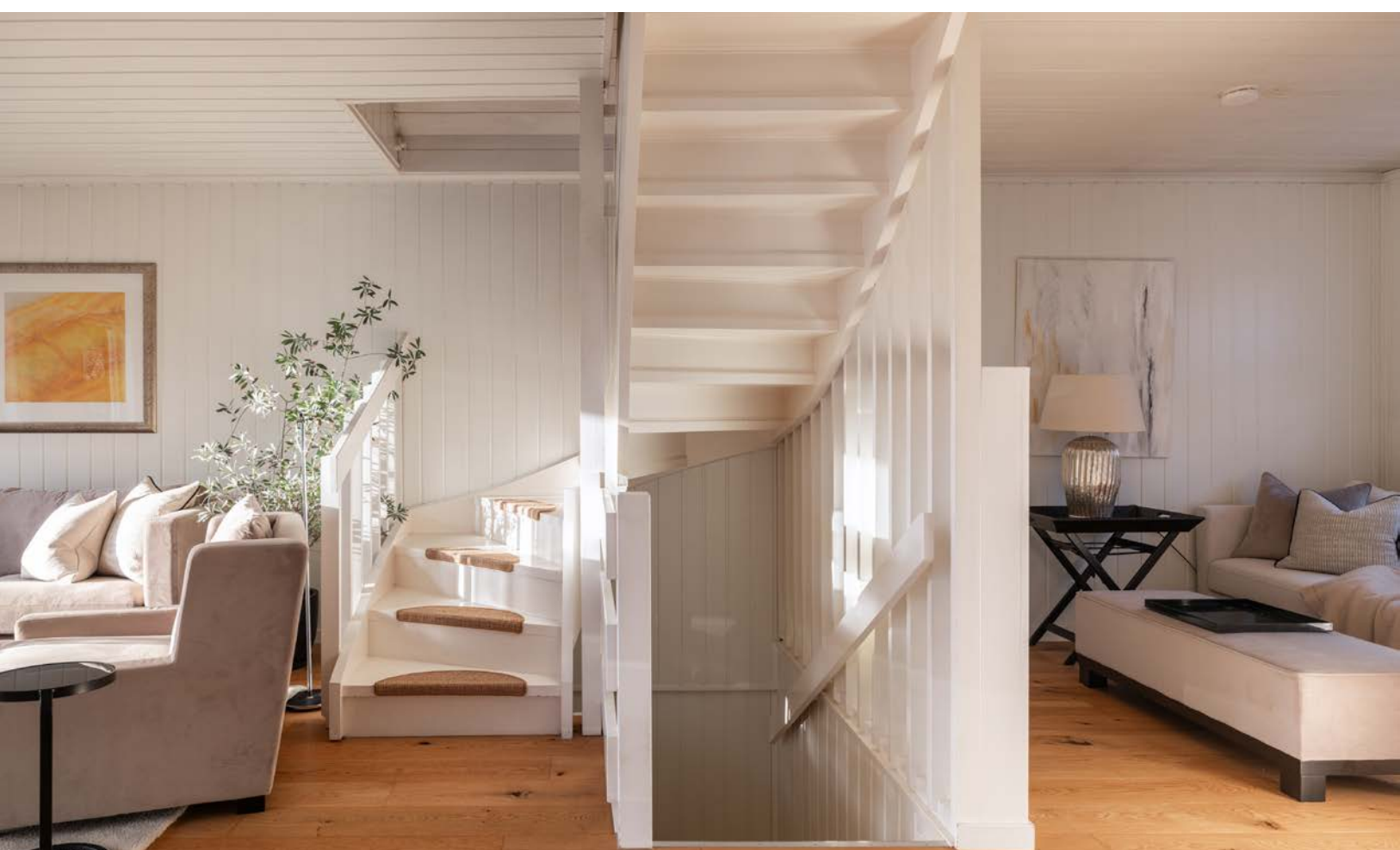


























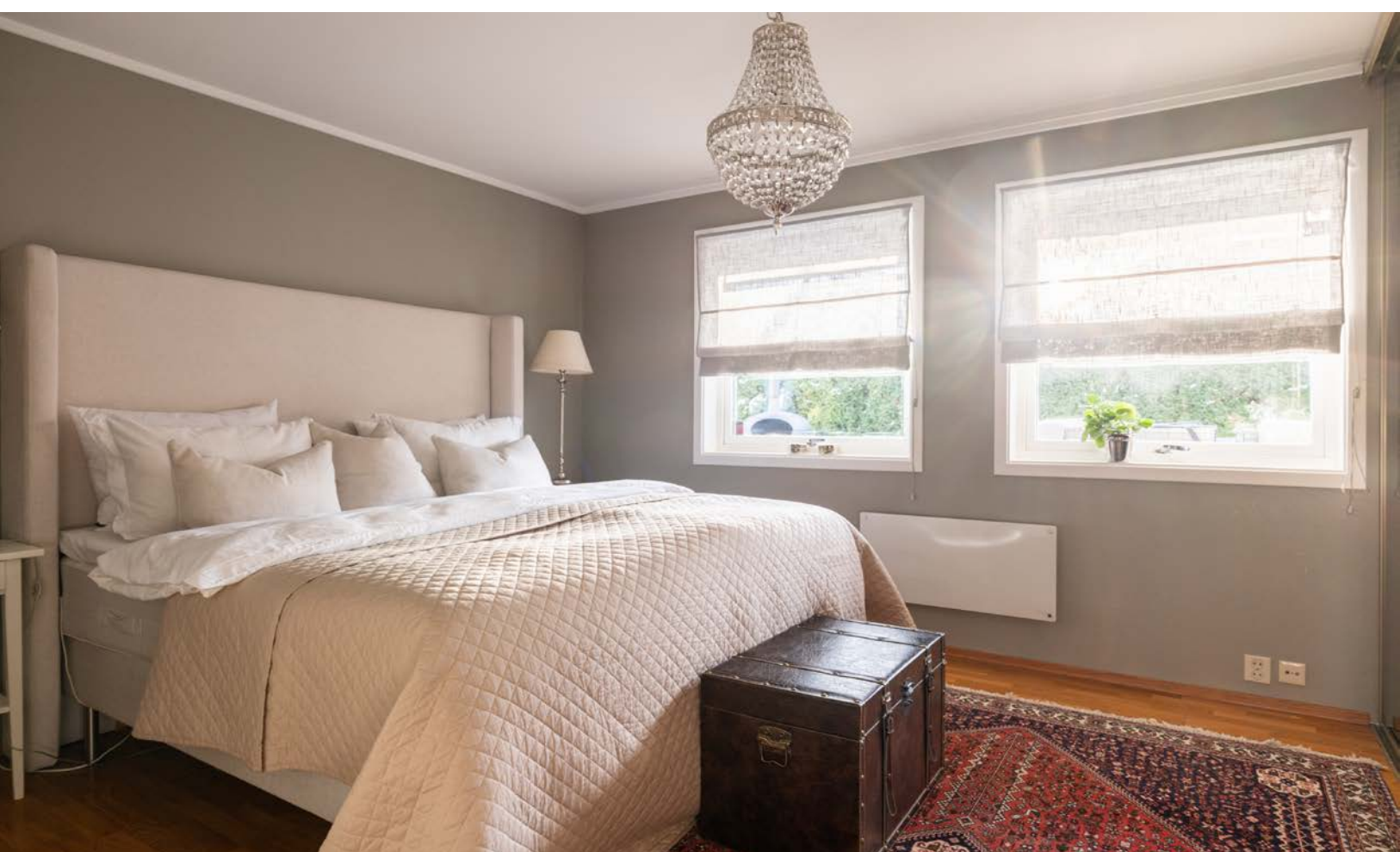








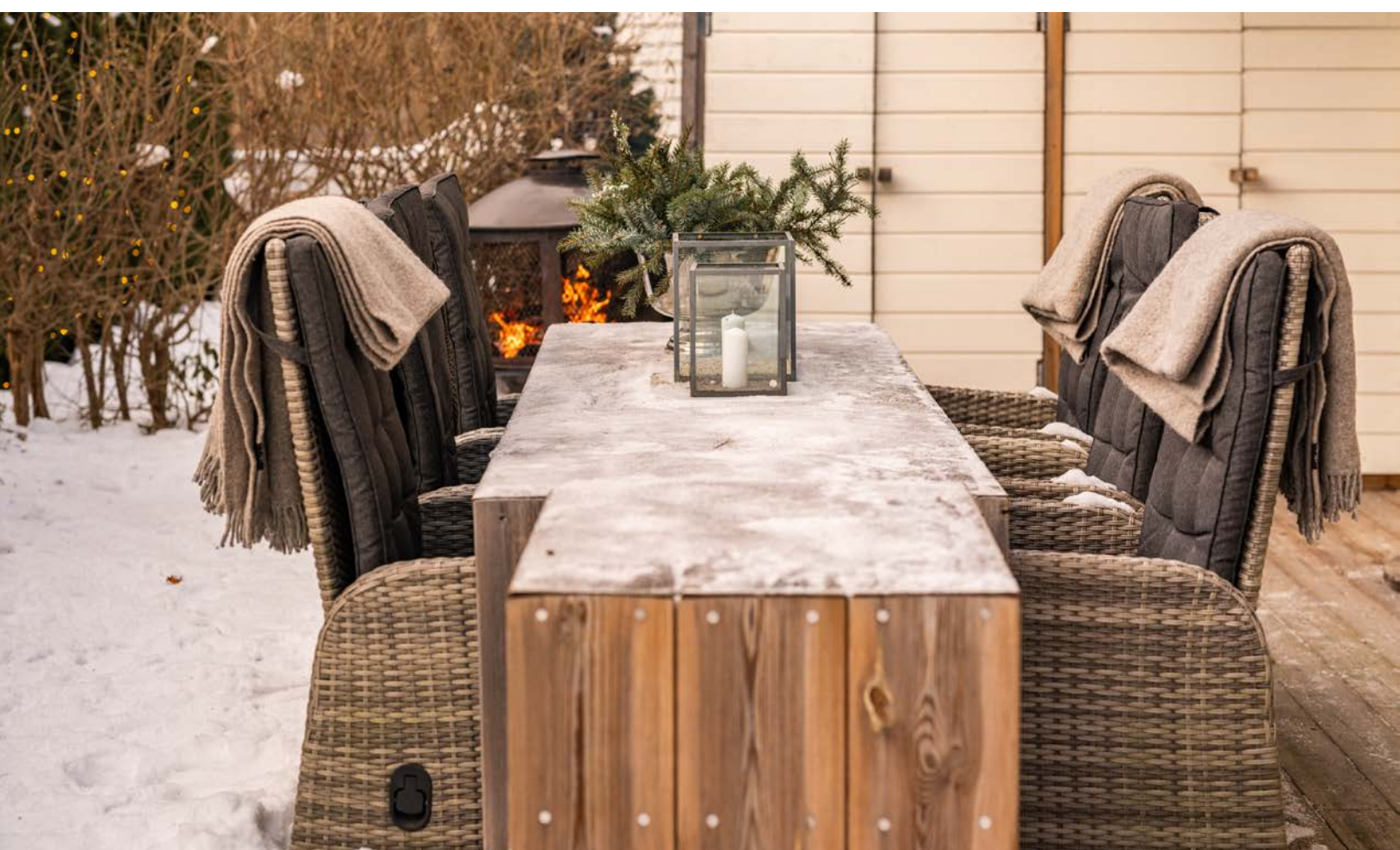




















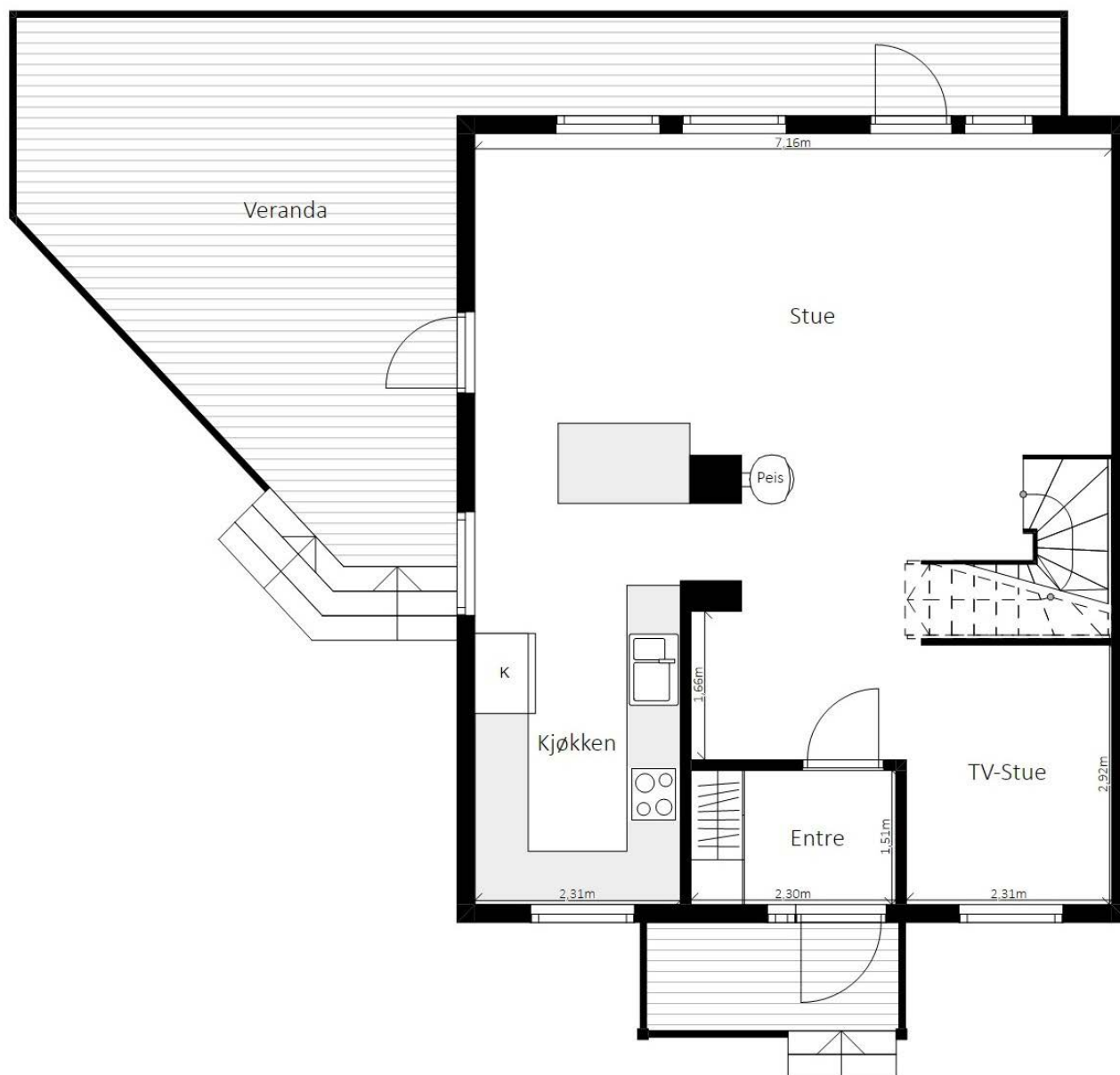








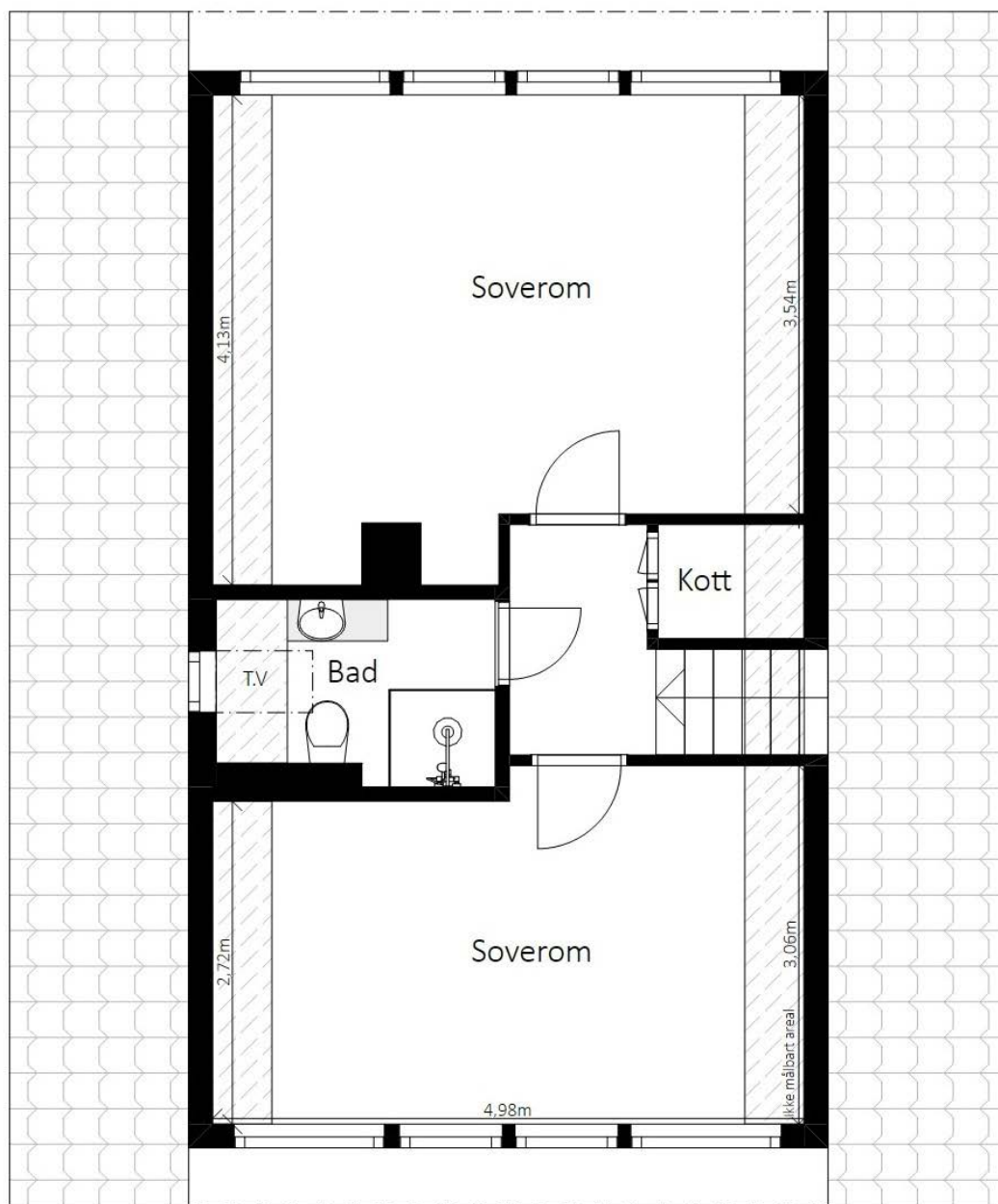
Brenneveien 40A, 1339 Vøyenenga
Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

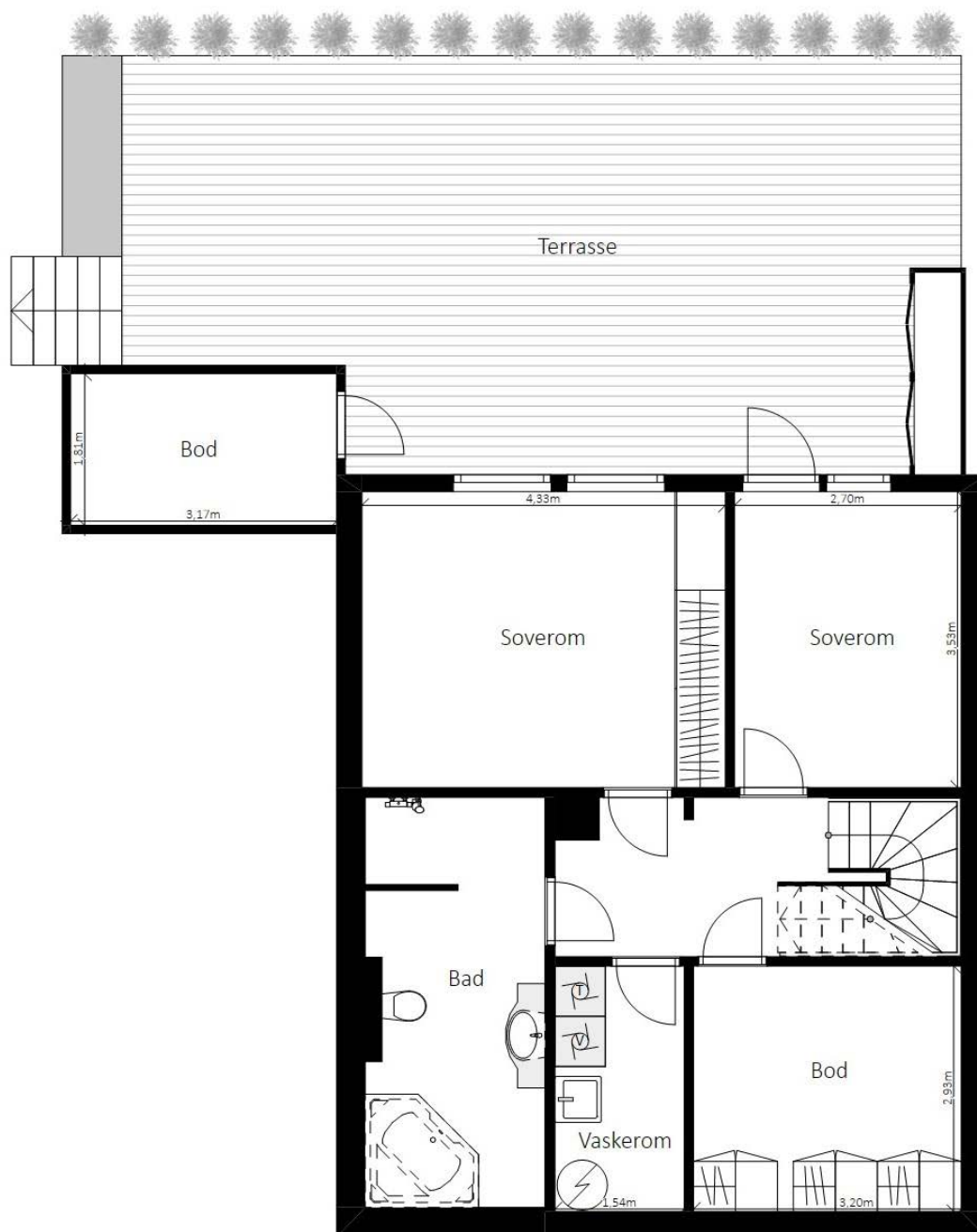
Brenneveien 40A, 1339 Vøyenenga Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Brenneveien 40A, 1339 Vøyenenga
Rekkehus



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Brenneveien 40A , 1339 VØYENENGA

 BÆRUM kommune

 gnr. 78, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1028

Referansenummer: BT5302

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Overordnet fremstår boligen med normal bruksslitasje og tilstand ihht alder og datidens byggeskikker ved oppføringstidspunktet. Førøvrig refereres det til punkter i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

*Man skal være klar over at evt. dampspærre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

OPPVARMING:

Panelovner
Lukket ildsted

Eier opplyser om varmekabler i følgende rom:

Bad og gang i underetasje
Vindfang 1. etasje
Bad loftetasje

Rekkehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur. Utvendig liggende kledning. Saltak tekket med betongtakstein.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige plastrør tilkoblet kran på kjøkkenet. Stoppekran på vaskerom. Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke bak varmtvannsbereder på vaskerommet samt bak luke i loftsetasjen.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerommet. Det ble ikke påvist varmgang i stikkontakt eller støpsel. Det anbefales likevel at varmtvannsberedere tilkobles direkte med

bryter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festetomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

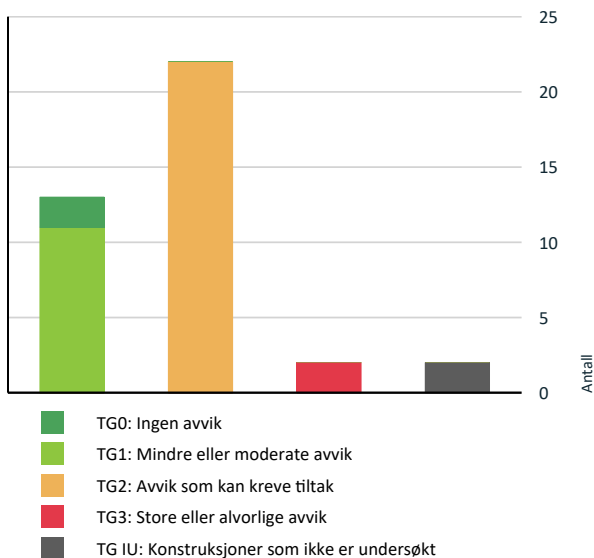
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Avvik/ending/lovligheter er dermed ikke mulig å bedømme.

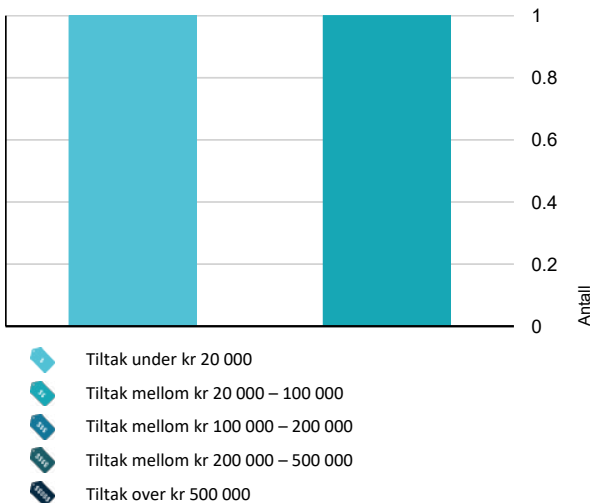
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det var snø på tak og bakkeplan som vanskeliggjør inspeksjon av enkelte bygningsdeler. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjoner som ikke er mulig å avdekke ved en tilstandsbefaring. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende iht dagens krav. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, bruk, vedlikehold og klimatiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)

og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var fullt utslag på fuktmåler i gipsplaten mellom bad og vaskerom på befaringsdagen. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser en lavere verdi.

Eier opplyser at det har vært mye vannsøl på gulv og vegger rett før befaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
Pipehatten må fornyes.

Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å unngå unødig fuktopptak i pipestokken.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det var synlige rennemerker og riss i himlingsplaten ved pipen i loftetasjen på befaringsdagen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller kondensproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det var tørt på befaringsdagen. Eier har sparklet og malt flatene etter befaringsdagen. Området må holdes under oppsyn.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Utvendig listverk rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrettet. Det ble ikke avdekket nevneverdige skader som følge av dette.

Det er tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftsetasjen. Det er foreløpig ingen råte i karm. Dette indikerer at det kan være behov for utbedring eller vedlikehold for å hindre ytterligere skade.

Eier opplyser at markiser i loftsetasjen og 1. etasje har defekt/ødelagt duk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er også alder og generell slitasje på øvrige pakninger.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
Støvkondens/termisk soting er påvist på trepanel i trappen, forårsaket av kuldebro.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Stedvis knirk i gulvet på kjøkken og stue.

18 mm totalavvik målt diagonalt på soverom mot nord.

15 mm avvik over 2 meter på soverom mot nord.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte innerdører tar i karmen.

Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

❗ **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

❗ **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

❗ **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

❗ **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Eier informerer om at det tidvis oppstår fritt vann fra kondensering eller lignende fra kjøle-/fryseskapet. Det anbefales at dette holdes under oppsyn og at nødvendige tiltak iverksettes for å utbedre forholdet.

❗ **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er merker i himlingen etter en tidligere lampe. Det er fuktsvelling og skade i gipsplaten under vasken.

❗ **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
-Det er observert avskaling av overflaten på enkelte fliser.

❗ **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.

❗ **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

❗ **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluket er uten klemring og av eldre dato, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.

❗ **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Innebygd systerne er montert etter datidens byggeskikk. Krav til lekkasjespalte kom først i TEK10.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ **Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.** [Gå til side](#)
- ⚠ **Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.**
- ⚠ **Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.**
- ⚠ **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**

Rekkverk på utvendig terrasse 88 cm.
Åpning mellom horisontale spiler er målt opptil 13 cm.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje ihht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, samt ved kamerainspeksjon under takstein ved takfoten. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. "Eier opplyser i egenerklæring at det ble gjort forsterkning med ekstra papp i mellom hvert hus for å forsterke og sikre at ismelting ikke skulle føre til vanninntregning. Arbeidet ble ikke utført på grunn av skade, men som en ekstra sikkerhet."

Undertakspapp har en forventet levetid på 30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av takteking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt og det er mulig å inspisere taket på en sikker måte.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål. Synlige snøfangere er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipehatten må fornyes.

Det anbefales å montere heldekkende pipebeslag for å unngå unødig fuktopptak i pipestokken.

Konsekvens/tiltak

Pipehatten bør fornyes, og heldekkende pipebeslag bør monteres for å hindre unødig fuktopptak i pipestokken.

Manglende eller utilstrekkelig beslag og bortledning av vann kan føre til fuktskader på pipe, grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Underkant panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Synlig ventil i gavler. Ingen luftespalte ved raft.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Det må også tas høyde for at dampspørre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i forhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det var synlige rennemerker og riss i himlingsplaten ved pipen i loftetasjen på befaringsdagen, noe som kan indikere fuktinntrengning eller kondensproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang. Det var tørt på befaringsdagen. Eier har sparklet og malt flatene etter befaringsdagen. Området må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til rennemerker ved pipe i loftetasjen.

Begrenset eller dårlig ventilering og avvik rundt gjennomføringer i takflaten kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre ventileringen og sikre tette gjennomføringer, for å unngå videre skader på bygningen. Eier har overmalt riss og sprekker i himling ved pipen i etterkant av befaringen.



Merker ved pipe

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags/3-lags glass. Takvindu på bad i loftetasjen. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, noe som kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20–60 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Utvendig listverk rundt vinduene mangler spalte ned til vannbrettet. Det ble ikke avdekket nevneverdige skader som følge av dette.

Det er tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftetasjen. Det er foreløpig ingen råte i karm. Dette indikerer at det kan være behov for utbedring eller vedlikehold for å hindre ytterligere skade.

Eier opplyser at markiser i loftetasjen og 1. etasje har defekt/ødelagt duk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering på vindusglassene, for å unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid på vinduene. Kondensvann bør tørkes vekk når det oppdages, for å hindre ytterligere skade.

Omramming rundt vinduene bør utbedres slik at nødvendig spalte etableres, for å redusere risiko for fukt- og råteskader ved økt fuktopptak i listverket.

Tydelige tegn til slitasje og fuktproblematikk i nedkant av takvinduet i loftetasjen bør utbedres snarlig, for å forhindre videre skadeutvikling og mulig behov for utskifting av vinduet. Ytterligere undersøkelse av vinduet er anbefalt. Vinduet bør vurderes byttet i sin helhet.

Tilstandsrapport



Kondensering og avflassing



Nedkant takvinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og tre malte balkongdører i tre. Innvendig skade på inngangsdøren ble observert på befaringsdagen. Eier har overmalt dette i etterkant. (Kosmetisk betydning)
Normal tid før utskifting av tredør er 20–40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er også alder og generell slitasje på øvrige pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har lagt ny pakning på terrassedør etter befaringsdagen. Alder og slitasje på øvrige pakninger bør vurderes, da dette kan medføre ytterligere varmetap og redusert funksjon.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon mot sør og øst med utgang fra stuen i 1. etasje. Rekkverk i tre. Terrasse på bakkeplan med utgang fra soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasser når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser i entré. Veggene har trepanel, malte plater, malt glassfiberstrie og MDF-panelplater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og malt glassfiberstrie. Enkelte overflater er malt og pusset opp gjennom årenes løp. Riss i himlingen ved pipen er utbedret i etterkant av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Støvkondens/termisk soting er påvist på trepanel i trappen, forårsaket av kuldebro.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støvkondens/termisk soting på trepanel i trappen bør fjernes, og årsaken til soting bør utredes og utbedres for å forhindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vedvarende misfarging og mulig forringelse av innemiljøet.



støvkondens/termisk soting

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er av støpt betong. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringsdagen.

Målinger er foretatt i følgende rom: begge soverom i underetasje, stue og entré i 1. etasje, samt begge soverom i loftsetasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Det er avvik:
- Stedvis knirk i gulvet på kjøkken og stue.

18 mm totalavvik målt diagonalt på soverom mot nord.

15 mm avvik over 2 meter på soverom mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet på kjøkken og stue for å bedre bokomforten.

Høydeforskjeller bør utbedres dersom det er ønskelig med jevne gulvflater.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og belegget på boden. Veggene har malte plater og trepanel. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i boden og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23. Ingen synlige tegn til soppangrep ble avdekket. Dette er en øyeblikksmåling som kan variere med årstid.

Årsak til forhøyet fuktnivå kan skyldes flere faktorer. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Isolering av vegger kun på 1 side gir også økt risiko for kondensering. Drenering/fuktsikring har passert sin forventede levetid. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent over tid, er det stor sjanse for at muggsoppen allerede er dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre drenering, fuktsikring og ventilasjon, samt overvåke utviklingen over tid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, muggsoppvekst og skader på materialer og konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt. Det kan forekomme avvik ved åpning av konstruksjonen som ikke blir avdekket ved en slik tilstandsbefaring.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp som gir adkomst mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innerdører tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

Enkelte innerdører bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Eier opplyser om at dette vil bli utbedret før salg/overtakelse.



VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:
kontrollerklæringer. Våtrommet er beskrevet bygget etter
Byggebransjens Våtromsnorm (rehabilitering)

Årstall: 2020

Kilde: Egnerklæring



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til å være tilfredsstillende. Dør/list i våtsone er beskyttet mot direkte vannsprut av glassdør til dusjen. Membranoppkant bak flis/list er ikke mulig å avdekke uten å demontere dør/lister.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Løs jordingsledning i sluket bør sjekkes av elektriker. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne. Flislagt, plassbygget benk med toppmontert vask i glass.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er en elektrisk styrt vifte installert. Det er 20 mm klaring under døren som sikrer tilluft til rommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling via luke i trappegang. Ingen unormale verdier ble påvist.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er utført etter datidens krav, TEK 69/85. Det er betydelige avvik i forhold til dagens krav til våtrom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater.
Himlingen er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merke i himlingen etter en tidligere lampe.
Det er fuktsvelling og skade i gipsplaten under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling i gipsplaten under vasken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialet.

Dersom årsaken til fukten ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Merke i himlingen etter tidligere lampe kan utbedres av estetiske hensyn.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har ingen varmekilde.
Det var ingen krav til fall på gulv på oppføringstidspunktet.
Høydeforskjellen mellom sluk og topp flis ved terskel er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er observert avskaling av overflaten på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Bom i fliser og avskaling av overflaten kan føre til at fliser løsner eller at vann trenger inn bak flisene, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og utbedring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent membran/tettesjikt på gulv og våtsone bak vask for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende tettesjikt medfører betydelig risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det anbefales sprutbeskyttelse/tettesjikt bak vask.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og spalte under døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det var fullt utslag på fuktmåler i gipsplaten mellom bad og vaskerom på befaringsdagen. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser en lavere verdi.

Eier opplyser at det har vært mye vannsøl på gulv og vegger rett før befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å avklare omfanget av fuktskaden og forhindre videre skadeutvikling. Eier har foretatt fuktmåling i gips i etterkant av befaringen som viser at gipsplaten har tørket noe. Det ble ikke benyttet samme måleinstrument, men indikerer likevel en nedgang. Skadet gipsplate bør uansett utbedres.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for sopp, råte og skader på tilstøtende konstruksjoner, samt forringelse av inneklima. Kostnad er kun satt for ytterligere undersøkelser. Det kan forekomme avvik som ikke er mulig å kostnadsberegne ut fra denne tilstandsbefaringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling i etterkant av befaring

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Eier opplyser egenerklæring om utførelsen av arbeidene. Det anbefales lese denne i sin helhet.

Årstill: 2001 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av flisfuger og utskifting av skadede fliser for å hindre videre forringelse og mulig vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt på tilfeldige steder m laservater. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 16 mm. oppkant 80 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstill: 2001

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Sluket er uten klemring og av eldre dato, noe som medfører at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av membran og slukløsning for å sikre tett utførelse rundt sluk, da dagens løsning uten klemring og med eldre utførelse ikke gir tilfredsstillende tetting mellom membran og sluk.

Manglende eller feil utført membran og sluk gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, veggmontert toalett, innmurt badekar og dusjnisse med glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innebygd sisterner er montert etter datidens byggeskikk. Krav til lekkasjespalte kom først i TEK10.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. En spalte på 15–20 mm under døren sikrer tilluft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt mot våtsone til dusjen fra tilstøtende vegg på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplate av akryl/plastmateriale. Det er side-by-side kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, varmeskuff og to stekeovner. Eier opplyser om at oppvaskmaskin fra Miele er 2 mnd.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerer om at det tidvis oppstår fritt vann fra kondensering eller lignende fra kjøle-/fryseskapet. Det anbefales at dette holdes under oppsyn og at nødvendige tiltak iverksettes for å utbedre forholdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre problemet med fritt vann fra kjøle-/fryseskapet, for å unngå risiko for fuktskader på gulv og innredning samt mulig utvikling av mugg eller råte. Forholdet bør holdes under oppsyn inntil utbedring er gjennomført.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er vegghengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er synlige plastrør tilkoblet kran på kjøkkenet. Ingen påviste fordelerskap. Stoppekran på vaskerom. Kranen er av eldre dato og er derfor ikke funksjonstestet, da disse erfaringsmessig kan lekke. Det bør foretas jevnlig sjekk av stoppekraner for å sikre at de opprettholder sin funksjon. Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner må utføres av autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området. Vann- og avløpsrør har en forventet tid for utskiftning/levetid på 50 år i henhold til Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson, og at nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder på vannledningene, noe som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast. Stakeluke bak varmtvannsbereider på vaskerommet samt bak luke i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner. Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneklima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert på vaskerommet. Det ble ikke påvist varmgang i stikkontakt eller støpsel. Det anbefales likevel at varmtvannsbereidere tilkobles direkte med bryter.

En varmtvannsbereider har typisk en forventet levetid på 10–20 år, hvor rustfrie bereidere kan vare lengre. Utskifting anbefales ofte etter ca. 20 år for å redusere risikoen for kostbare vannskader og høyt strømforbruk, selv om leverandører noen ganger anbefaler 10–15 år for visse komponenter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes å skifte varmtvannstanken grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for vannskader og driftsstans.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i underetasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Elvia utført el-kontroll i 2024/2025. -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Manglende samsvarserklæring for elektrisk anlegg gjør at det anbefales en utvidet kontroll, eventuelt bør utførende for anlegget kontaktes for og innhentet erklæringen dersom den eksisterer.



Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikringen er fra 1985. Det er ikke mulig å påvise grunnmursplast på store deler av grunnmuren på grunn av boligens oppbygging. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år. Det er en begrensning at selve dreneringen og fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringens og fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Dreneringen og fuktsikringen bør overvåkes jevnlig, og det bør vurderes å gjennomføre nærmere undersøkelser, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon hvis det er stakeluker, for å avdekke eventuell funksjonssvikt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/ mur med pusset utside. Inspeksjon er svært begrenset da bygningsdelen kun er synlig på en liten del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i murte eller pussede fasader bør utbedres for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader som frostsprengning eller at puss løsner.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Lett skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på utvendig terrasse 88 cm.

Åpning mellom horisontale spiler er målt opptil 13 cm.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør heves til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverket bør reduseres for å ivareta sikkerheten og hindre fallulykker, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for fall.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan utgjøre en helseisiko.



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

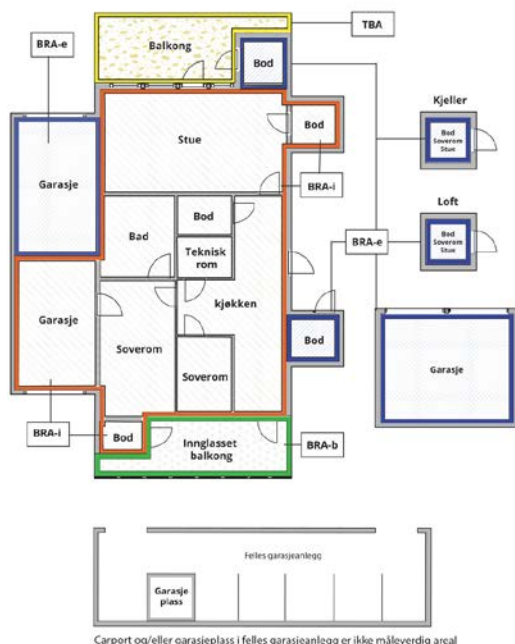
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	34			34	
1.Etasje	62			62	30
Underetasje	61	6		67	45
SUM	157	6			75
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, bad, soverom 2		
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, tv-stue		
Underetasje	Soverom, bod, vaskerom, bad, soverom 2	Utvendig bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingenør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

NB! TBA= På grunn av snødekte terrassearealer kan det forekomme arealavvik. Målingene må anses som veiledende.

Eier opplyser om garasje plass i felles rekke.(oppmålt til ca. 13 m2) Denne driftes av sameiet. Bygningen har påviste avvik, men er ikke videre tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Avvik/ending/lovligheter er dermed ikke mulig å bedømme.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Karina Østern Michaelsen	Kunde
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Rolf Andre Michaelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	78	284		0	324.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brenneveien 40A

Hjemmelshaver

Hansen Børre, Michaelsen Karina Østern,
Michaelsen Rolf Andre, Brenne Thomas Hansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Brenneveien på Vøyenenga i Bærum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og plen. (Snødekt på befaringsdagen)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er gitt lesetilgang til "boligmappa.no"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rolf Andre Michaelson

Karina Østern Michaelson

Boligen

Brenneveien 40A

1339 Vøyenenga

3201-78/284/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1996
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vi overtok eiendommen i 1996 og det ble det oppdaget fuktskade først i 1999 i forbindelse med badet i kjelleretasje. Skaden besto av drypp fra en kopling inne i vegg til blandebatteri for innebygget badekar på badet. Dette utøste renovasjon av bad, vaskerom, bod og tilstøtende soverom. Utbedringen tok lang tid og var ikke klar før i 2001. Utbedring ble dekket av forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Bygg og Innredningssnekker Evald Juhl

Beskrivelse av arbeidet: Mycotem ved Johan Matsson gjennomførte undersøkelser for å avdekke omfang av fukt og soppskade. Før og etter renovasjon. Det ble utarbeidet beskrivelse omkring gjennomføring av sanering. Kjelleretasje ble avsperrert og det ble etablert undertrykk for å ikke utsette resten av bygningen for spredning av evt. tørre soppsporer via luftspredning. Mekanisk fjerning av alt materiale som var fuktig og eller hvor det var synlig soppskade og en meter utover dette området. Fortløpende fuktmålinger gjennom tørkeprosess ble gjennomført samt etter ferdigstilling og godkjent. Veggene på bad ble utført med luftspalte med ventiler under list mot tak for å hindre innesperret kondens. Badet er renoverert med nytt gulv med membran alt utført etter datidens standard og etter anvisninger fra Byggforsk.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Lommedalen blikk

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er ikke helt sikker på hverken firmanavn eller årstall. Da de naboene som bodde her på den tiden ikke er tilgjengelig. Men det ble gjort forsterkning med ekstra papp i mellom hvert hus for å forsterke og sikre at issmelting skulle føre til vanninntrengning. Arbeidet ble ikke utført på grunn av skade, men som en ekstra sikkerhet.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

På hjørnevinduer i øverste etasje kan det danne seg kondens dersom vinduet dekkes til. Dette må man se over jevnlig og tørkes med klut for å unngå skade på treverk. Har for oss ikke vært et problem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er oppført ny utebod i samarbeid med Nabo. En tidligere utebod som tidligere var fuktig er bygget opp med innvendig fuktsperre, lekter og plater i tak, på vegger og gulv. Denne uteboden har nå vært tørr i flere år. Terrasse i hovedetasje ble fornyet samt lagt inn plater for å unngå fukt til tak i utebod. Utvidelse av terrasse i forbindelse med hagen utenfor første etasje utført og ferdigstilt i 2018.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på årstall. På dugnad har huseierforeningen reparert papp på takene til samtlige garasjer. Arbeidet ble utført uten at det var meldt skade. Det elektriske anlegget ble fjernet, da dette var gammelt og slitt.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Guriby

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap installert oktober 2023. Ny kabelføring og installasjon av Elbil-lader.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ufaglært installasjon av utebelysning i forbindelse med terasse.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bad i loftetasje var forberedt når vi kjøpe eiendommen med vann og avløp, men ikke tilkopelt. Dette badet ble bygget av Evald Juhl i 1999. Men siden renoverert av D&E TALENTREPRENØR AS i 2019-2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Mener det er gjort en måling i feltet hvor resultatene var gode. Men kjenner ikke til detaljene

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Garasjene i fellesområdet er oppført på skrå flate, og noen av grunnsvillene kan være dårlig eller ha råteskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Garasjeanleggene utbedres fortløpende på dugnad, samt ved egeninnsats. Kostnad for maling til garasjeanlegg har vært bekostet av huseierforeningen. Det er ikke lenger innlagt strøm i garasjene.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Det er en feil på innebygget kaffemaskin. Den skal repareres før salg.

Markise i hovedetasje har skadet duk som bør byttes.

Markise i overetasje behøver ny snor. Noe som vi forsøker å utbedre før salg.

Pipehatt må repareres, og det mangler pipebeslag

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Brenneveien 40A - Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brennejordet Linje 204	3 min 0.2 km
Kolsås Linje 3	5 min 2.8 km
Slependen stasjon Linje L1	11 min 5.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 20.7 km
Oslo Gardermoen	54 min

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.) 328 elever, 21 klasser	4 min 2.2 km
Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	5 min 3.1 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 3.4 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 4.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

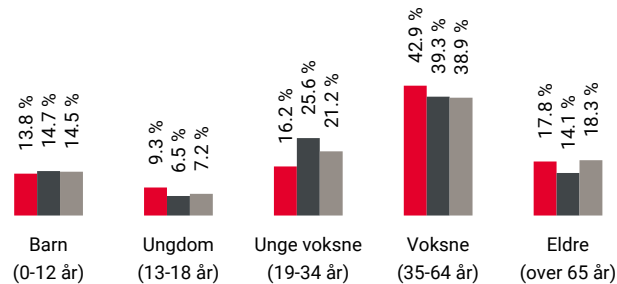
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenne/Vøyen	1 201	455
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 år) 170 barn	15 min 1.4 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1-5 ... 30 barn	17 min 1.4 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga PostNord	15 min 1.3 km
Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	15 min 1.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



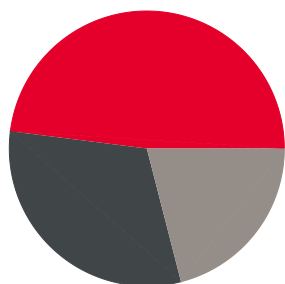
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

⚽ Vøyenenga	16 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.5 km	
⚽ Ginibråten balløkke	21 min	🚶
Ballspill	1.7 km	
🚴 Nonstop Fitness	13 min	🚶
🚴 Feel24 Vøyenenga	15 min	🚶

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 31% rekkehus
■ 21% annet

«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Vøyenenga senter

14 min 🚶



Apotek 1 Vøyenenga

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



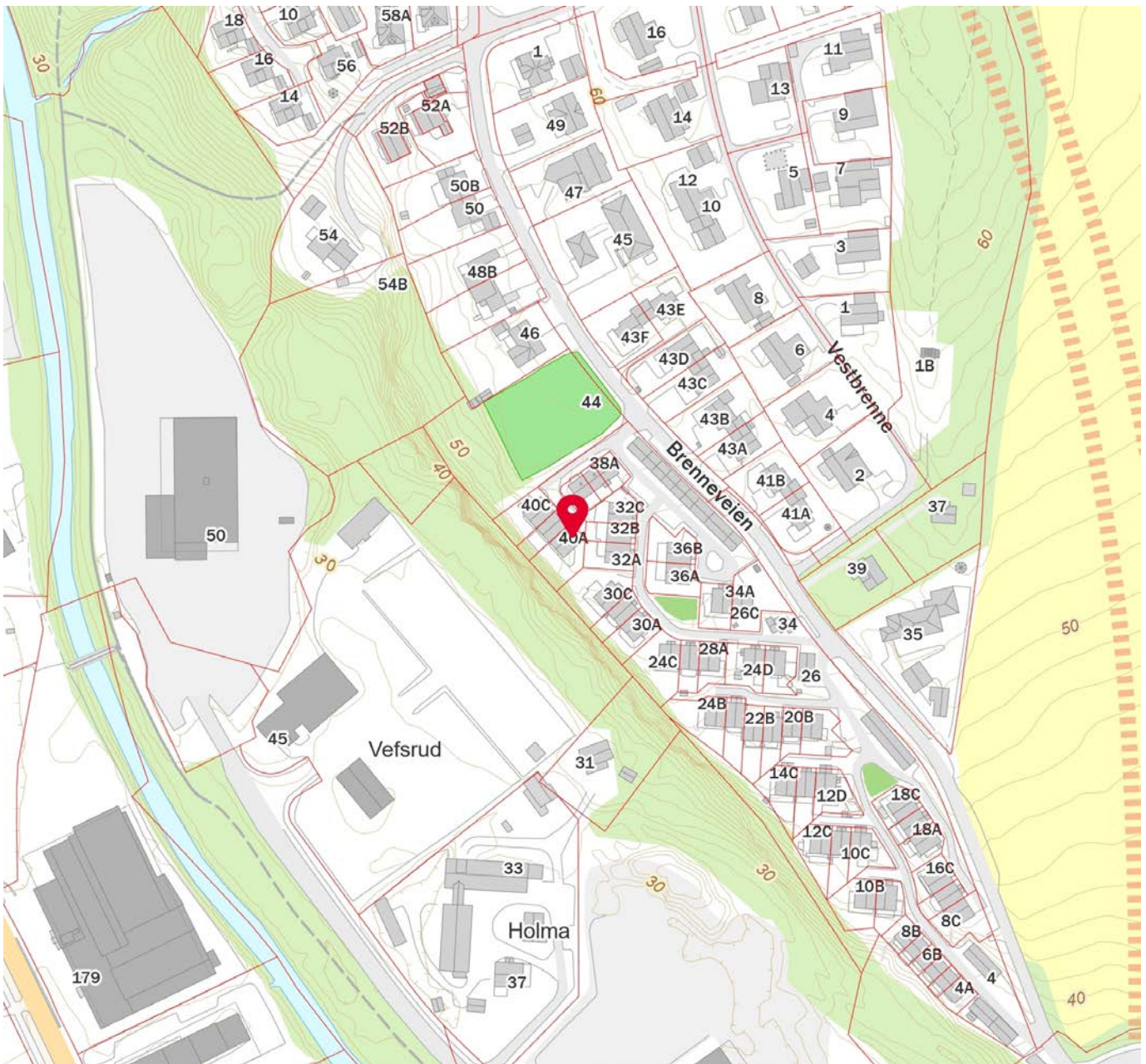
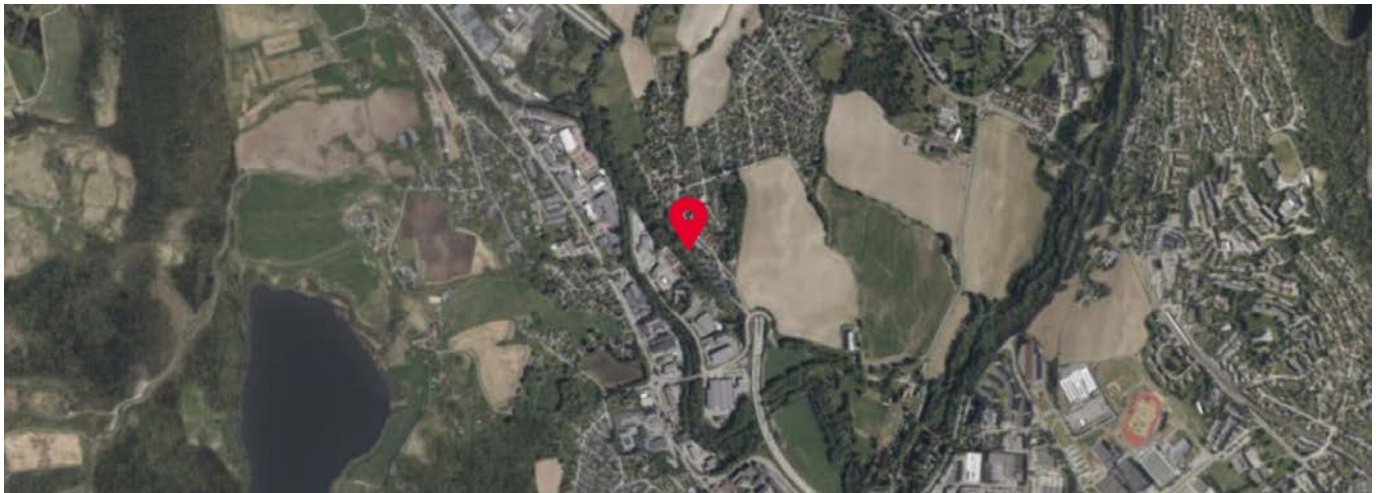
0%

47%

■ Brenne/Vøyen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA

Dato for energimerking

01.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254146

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

17407201

Gårdsnummer

78

Bruksnummer

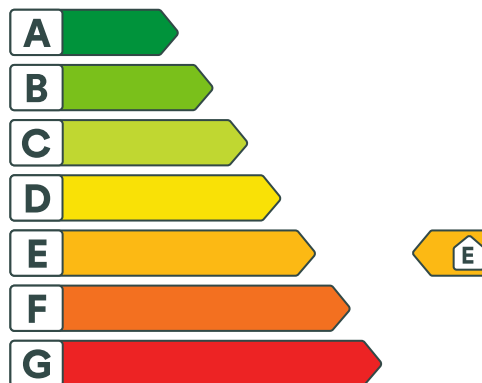
284

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1985

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet bruksareal

175,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

239,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

237,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 893 kWh



Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Styrets beretning for 2025

1 Styrets sammensetning

Leder	Yngvar Duesund
Kasserer	Sayran Hamad
Styremedlemmer	Ann-Kristin Bolstad Steinar Kristensen Paul Persett
Varamedlemmer	Per Leif Dogger Helge Knapstad

2 Dugnadene

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført i fellesskap på tradisjonell måte, og deltakelsen har vært omtrent som tidligere år. Nye postkassestativ ble ferdig montert.

Styret vil igjen oppfordre alle beboerne på feltet om å delta på dugnadene, da dette er en god anledning til å møte hyggelige naboer og gjøre en innsats for at vi fortsatt skal ha trivelige fellesarealer.

Til vårens dugnad vil lekeplassen på øvre felt bli ferdigstilt blant annet for å holde sanden på plass. Det er innkjøpt maling for garasjedører som bør ferdigstilles.

Takk til alle de som deltok på dugnader i 2025!

3 Grøntarealene

Grøntarealene ble også sommeren 2025 klippet og stelt av ungdom på feltet. Takk til ungdom og foreldre som bidro til dette.

4 Ladeløsning for ladbare biler

Ladeløsningen for elbil-lading i garasjene leveres av Elaway. Avtalen med Elaway er basert på Norgepris, med et påslag for nettleie og avgifter.

Elaway tilbyr to alternative ladeavtaler:

- *Alternativ 1: Leie av ladestasjon inkl. ladeabonnement + strøm*
- *Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon + ladeabonnement + strøm*

Oppdaterte priser for Vestbrenne Huseierforening finnes på Elaways hjemmeside på <https://elaway.io/no/drivers/onboarding/>

Vi minner om at det ikke er tillatt å lade biler i garasjene med strøm fra det eksisterende fellesanlegget (se Huseierforenings vedtekter).



5 Garasjelag og vedlikehold av garasjer

Også i 2025 registreres at det har vært utført vedlikeholdsarbeider på svært få garasjer. Det er stor variasjon i tilstanden på garasjeanleggene og styret mener det haster for noen garasjelag å komme i gang med vedlikeholdsarbeider. Lister over garasjelag hvilken garasje som tilhører den enkelte husstand kan fås fra styret. Vi minner også om vedtak på tidligere årsmøter om vedlikehold av garasjer. Husk at det er den enkelte husstand som er eier av garasjen, og dermed ansvarlig for dens beskaffenhet.

6 Skadedyr

Avtalen med Rentokil skadedyrbekjempelse for bekjempelse av rotter og mus er videreført i 2025.

Styret minner igjen om alle beboerne må være oppmerksomme på faren for rotter og mus, og at hver enkelt husstand følger anbefalte tiltak for å unngå/begrense problemet. Anbefalte tiltak for den enkelte husstand ligger fortsatt tilgjengelig på huseierforeningens Facebook-gruppe.

7 Parkeringsforhold og trafikk

Vi har begrenset med biloppstillingsplasser. Styret gjentar derfor tidligere oppfordringer til beboerne om å bruke garasjene og ellers bidra til rydding av snø på parkeringsplassene og fellesområder hvor brøytebilen ikke kommer til.

Avløpskummer må også holdes åpne gjennom vinteren, dette må naboer i nærheten av kummene hjelpe til med.

Hjelp gjerne også til med snørydding av parkeringsområdene langs Brenneveien (bla utsiden av gjerde og bak øvre garasjerekke), og ikke parker biler på nedre del av veien.

Styret minner også om at det ikke er tillat å parkere i fellesområder utenom oppmerkede parkeringsplasser. Dette av hensyn til bla brøyting, strøing, utrykning og renovasjon. Korte stopp utenfor huset i forbindelse med av/på-lossing er selvfølgelig i orden. Hensatte biler vil bli tauet bort på eiers regning.

Vi minner også på at Brenneveien er regulert som 30 km/t fartssone og er skolevei for mange av barna i området. Styret har tidligere gjort befaringsammen med trafikketaten i kommunen om parkeringsforhold i Brenneveien og overgangen på Gamle Lommedalsvei (ved svingen opp til Vøyen gård) burde ha vært sikret med nedsatt fartsgrense til 30 km, markert fotgjengerfelt og fartsdumper bedre måte. Men kommunen har funnet ut at dette vil de ikke foreta noen endringer.

8 Brøyting, strøing og feiing

Brøytemannskapet har hatt og har fortsatt en krevende jobb med det skiftende været. Vårens feiing gikk imidlertid greit unna. Avtalen med Olaf Bryn videreføres for 2025/26 ut fra han bor i nabolaget, og kan komme på kort varsel. Han har også muligheten til deponere snøen på en grei måte. Vi har registrert noe misnøye med brøytingen, og har derfor gjort befaringsammen med han. Blant annet skal stikkveiene brøytes i full bredde, og på en måte slik at ferdsel til og fra garasjene ikke blir hindret.



9 Utbygging av lagerbygg og ulovlig massedeponering

Bærum kommune har som kjent gitt utbygger Autoville AS rammetillatelse for bygging av lagerbygg og midlertidig lagring av masser. Arbeidet med oppføring av lagerbygget må starte innen 2027 om det ikke skal bli en ny søknadsprosess. Det skal ikke fraktes stein ut fra deponiet, og gjeldene byggeforskrifter skal følges. Dette er vesentlig i forhold til støy og støv. Her er det viktig at alle beboere følger med på all aktivitet i området og meld i fra til styret om det kan oppfattes som ulovlig.



10 Regnskap og budsjett

Årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Resultat

Inntekter

Konto	2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3200 Medlemskontingent	346 900,00	344 500,00	370 500,00
3220 Meglerhonorar	10 000,00	5 000,00	5 000,00
3910 Purregebyr	280,00		
8040 Renteinntekter	18 734,44	20 000,00	20 000,00
Sum inntekter	375 914,44	369 500,00	395 500,00

Kostnader

Konto	2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6010 Brøyting/strøing/feieing	166 600,00	110 000,00	166 000,00
6020 Lekeplasser	0,00	30 000,00	15 000,00
6030 Gressklipp/gartner/blomster	0,00	15 000,00	15 000,00
6040 Sosiale arrangement	4 051,53	5 000,00	5 000,00
6100 Medlemsavgift foreninger (Skui Vel ol.)	6 840,00		
6300 Leie lokaler til årsmøte ol.	2 500,00	2 500,00	3 000,00
6310 Vedlikehold asfalt/grunn/fellesareal	41 832,34	50 000,00	40 000,00
6315 Vedlikehold garasje- EL.	21 010,44		
6320 Dugnad	36 335,27	40 000,00	30 000,00
6340 Strøm garasjer	12 806,45	20 000,00	20 000,00
6345 Strøm elbil-lading	-22 303,88	5 000,00	5 000,00
6540 Inventar	0,00	2 000,00	2 000,00
6700 Revisjonshonorar	1 000,00	1 000,00	1 000,00
6800 Kontorrekvisita	0,00	500,00	
6810 IT-kostnader (lisenser ol)	3 706,50	4 000,00	4 000,00
6940 Porto og leie av postboks	1 539,00	1 500,00	1 500,00
7170 Div utlegg etter regning	229,80	5 000,00	5 000,00
7400 Kontingent- Huseierne	3 200,00	10 000,00	3 500,00
7500 Forsikring	27 170,00	28 000,00	28 000,00
7610 Styre og årsmøtekostnader	40 000,00	40 000,00	40 000,00
7770 Bank- og kortgebyr	1 179,70	1 000,00	1 000,00
7779 Gebyr betalingsformidling	1 068,70		
7790 Div vedlikeholdskostnader (maling, pærer ol)	0,00	10 000,00	8 000,00
7830 Tap på fordringer	949,50		
Sum kostnader	349 715,35	380 500,00	393 000,00

Årsresultat

Konto	2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årets overskudd	26 199,09	-11 000,00	2 500,00

Facebook: <https://www.facebook.com/groups/vestbrenne>
 E-post: vestbrenne.huseierforening@gmail.com

4



Balanse

Eiendeler

Konto	2025
1510 Kundefordringer	13 400,00
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb	0,00
1551 Fordring Oppgjør Dintero	0,00
1570 Andre kortsiktige fordringer	0,00
1920 Brukskonto	156 733,24
1921 Vedlikehold	76 887,01
1923 Garasjefond	117 501,03
1930 Investeringskonto	353 034,63
Sum eiendeler	717 555,91

Gjeld

Konto	2025
2400 Leverandørgjeld	0,00
2960 Påløpt kostnad/Forskudd innt.	0,00
Sum gjeld	0,00

Egenkapital

Konto	2025
2050 Egenkapital	717 555,91



Kommentarer til regnskapet:

Som det kommer frem, hadde vi et overskudd på kr 26 199,- som skyldes mindre kostnader på lekeplassene.

Med forslaget til budsjett for 2026 ønsker styret å øke medlemskontingenten med 800,- til kr. 7800,- per år. Samtidig vil kompensasjonen for deltakelse i dugnad økes fra 600 til kr.1000.- per dugnad for å oppfordre husstander til å delta i dugnadsarbeidet. Denne endringen innebærer at medlemskontingenten forblir uendret dersom man deltar på dugnaden.

Brøyting og vedlikehold vil fortsatt være de største utgiftene. Det avsettes midler til fremtidig asfaltering som i dag utgjør ca kr. 400 000,-
Med nåværende aktivitetsnivå har Vestbrenne Huseierforening en sunn økonomi.



Saker til behandling for årsmøtet:

1 Innkomne forslag

1. Det foreslås at det settes av et beløp for å ta høyde for egnet områdebelysning på fellesområder i stikkveier og på lekeplass, inkludert fast julebelysning og på midtre felt.
Det settes av 10 000,- til dette formålet i budsjettet.
2. Styret ber om å få utredet fornying av alle garasjer på feltet.
Er det mulig å få utvidet garasjene med bredde og høyde fra 0,5- 1m og lengde 0,5m?
Hva vil det koste? Hensikten er å få flere til å parkere bilene i garasjene sine.



Valg styremedlemmer og vara

Det nåværende styre stiller til gjenvalg for 2026:

Styreleder	Yngvar Duesund	16C	Tar gjenvalg
Kasserer	Sayran Hamad	30C	Ikke på valg
Styremedlem	Ann Kristin Bolstad	14B	Ikke på valg
Styremedlem	Steinar Kristensen	18A	Ikke på valg
Styremedlem	Per Dogger	28A	Tar gjenvalg
Vara	Paul Persett	14C1	Tar gjenvalg
Vara	Helge Knapstad	4B	Ikke på valg

ØSTLANDSKE BYGG A/S,
BOKS 162

1360 NESBRU

ING. TAMBURSTUEN, ODD P.
NESÅSEN 11

1360 NESBRU

FERDIGATTEST

Jnr. 83- 348

Adresse: BRENNEVN. 40 A,B,C

Gnr: 78 Bnr: 282, 283,284

Tomt nr: 12, 13 og 14

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18. september 1985

Arbeidets art: 3-MANNSBOLIG

Byggherre: ØSTLANDSKE BYGG A/S,

Anmelder: ADV. THORKILDSEN, KAI

Ansvarshavende: ING. TAMBURSTUEN, ODD P.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 1/11-1989
For bygningssjefen

Steinar Haugen
avd.ing.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

0502080008BK0176611

KNUDSEN, TOM E.
BRENNEVEIEN 40A

1313 VØYENENGA

FERDIGATTEST

Jnr. 89-1062

Adresse: BRENNEVEIEN 40A

Gnr: 78 Bnr: 284

Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 4.9.91

Arbeidets art: BOD OG TERRASSE

Byggherre: KNUDSEN, TOM E.

Anmelder: KNUDSEN, TOM E.

Ansvarshavende: KNUDSEN, TOM E.

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 5/9-1991
For bygnings- og reguleringsjefen

Gunnar Martinsen

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	78	Bnr	284	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Brenneveien 40 A, 1339 VØYENENGA						

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					
1989/1062	Uthus/bod mm.	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1994/1363	Endring bestående byggverk	☐	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.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	78	Bnr:	284	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
1983/348	Annet boligbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

Kommentar:

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 78, Bruksnr 284	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1929 Rykkinn 29
Veiadresse:	Brenneveien 40 A, gatenr 1047	Valgkrets:	14 Kolsås
	1339 Vøyenenga	Kirkesogn:	1060601 Bryn
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.01.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	324,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: 22.10.2024 Matrikkelført: 22.10.2024	Av giver	3201/78/284	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/78/284	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3201/78/284	0,0
Annen forretningstype	Forretning: 11.01.1985 Matrikkelført: 22.05.2024	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	3201/77/47	0,0
		Berørt	3201/77/264	0,0
		Berørt	3201/78/1	0,0
		Berørt	3201/78/12	0,0
		Berørt	3201/78/31	0,0
		Berørt	3201/78/51	0,0
		Berørt	3201/78/54	0,0
		Berørt	3201/78/72	0,0
		Berørt	3201/78/78	0,0
		Berørt	3201/78/89	0,0
		Berørt	3201/78/96	0,0
		Berørt	3201/78/101	0,0
		Berørt	3201/78/101/0/1	0,0
		Berørt	3201/78/101/0/2	0,0
		Berørt	3201/78/102	0,0
		Berørt	3201/78/103	0,0
		Berørt	3201/78/112	0,0
		Berørt	3201/78/115	0,0
		Berørt	3201/78/116	0,0
		Berørt	3201/78/117	0,0
		Berørt	3201/78/145	0,0
		Berørt	3201/78/170	0,0
		Berørt	3201/78/174	0,0
		Berørt	3201/78/211	0,0
		Berørt	3201/78/269	0,0
		Berørt	3201/78/272	0,0
		Berørt	3201/78/273	0,0
		Berørt	3201/78/274	0,0
		Berørt	3201/78/275	0,0
		Berørt	3201/78/276	0,0
		Berørt	3201/78/277	0,0
		Berørt	3201/78/278	0,0
		Berørt	3201/78/279	0,0
		Berørt	3201/78/280	0,0
		Berørt	3201/78/281	0,0
		Berørt	3201/78/282	0,0
		Berørt	3201/78/283	0,0
		Berørt	3201/78/284	0,0
		Berørt	3201/78/285	0,0
		Berørt	3201/78/286	0,0
		Berørt	3201/78/287	0,0
		Berørt	3201/78/288	0,0
		Berørt	3201/78/289	0,0
		Berørt	3201/78/290	0,0
		Berørt	3201/78/291	0,0
		Berørt	3201/78/292	0,0
		Berørt	3201/78/293	0,0
		Berørt	3201/78/294	0,0
		Berørt	3201/78/295	0,0
		Berørt	3201/78/296	0,0
		Berørt	3201/78/297	0,0
		Berørt	3201/78/298	0,0
		Berørt	3201/78/306	0,0
		Berørt	3201/78/310	0,0
		Berørt	3201/78/311	0,0

Berørt	3201/78/312	0,0
Berørt	3201/78/313	0,0
Berørt	3201/78/314	0,0
Berørt	3201/78/315	0,0
Berørt	3201/78/316	0,0
Berørt	3201/78/317	0,0
Berørt	3201/78/318	0,0
Berørt	3201/78/319	0,0
Berørt	3201/78/320	0,0
Berørt	3201/78/321	0,0
Berørt	3201/78/322	0,0
Berørt	3201/78/323	0,0
Berørt	3201/78/324	0,0
Berørt	3201/78/325	0,0
Berørt	3201/78/326	0,0
Berørt	3201/78/327	0,0
Berørt	3201/78/328	0,0
Berørt	3201/78/329	0,0
Berørt	3201/78/330	0,0
Berørt	3201/78/341	0,0
Berørt	3201/78/342	0,0
Berørt	3201/78/344	0,0
Berørt	3201/78/346	0,0
Berørt	3201/78/362	0,0
Berørt	3201/78/372	0,0
Berørt	3201/78/379	0,0
Berørt	3201/78/401	0,0
Berørt	3201/78/408	0,0
Berørt	3201/200/6	0,0
Berørt	3201/214/1	0,0

Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.01.1985	Avgiver	3201/78/269	-325,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/78/284	325,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brenneveien 40 A	H0101	Bolig	170,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	170,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	170,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	26.09.1985
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17407201			Antall etasjer:	3

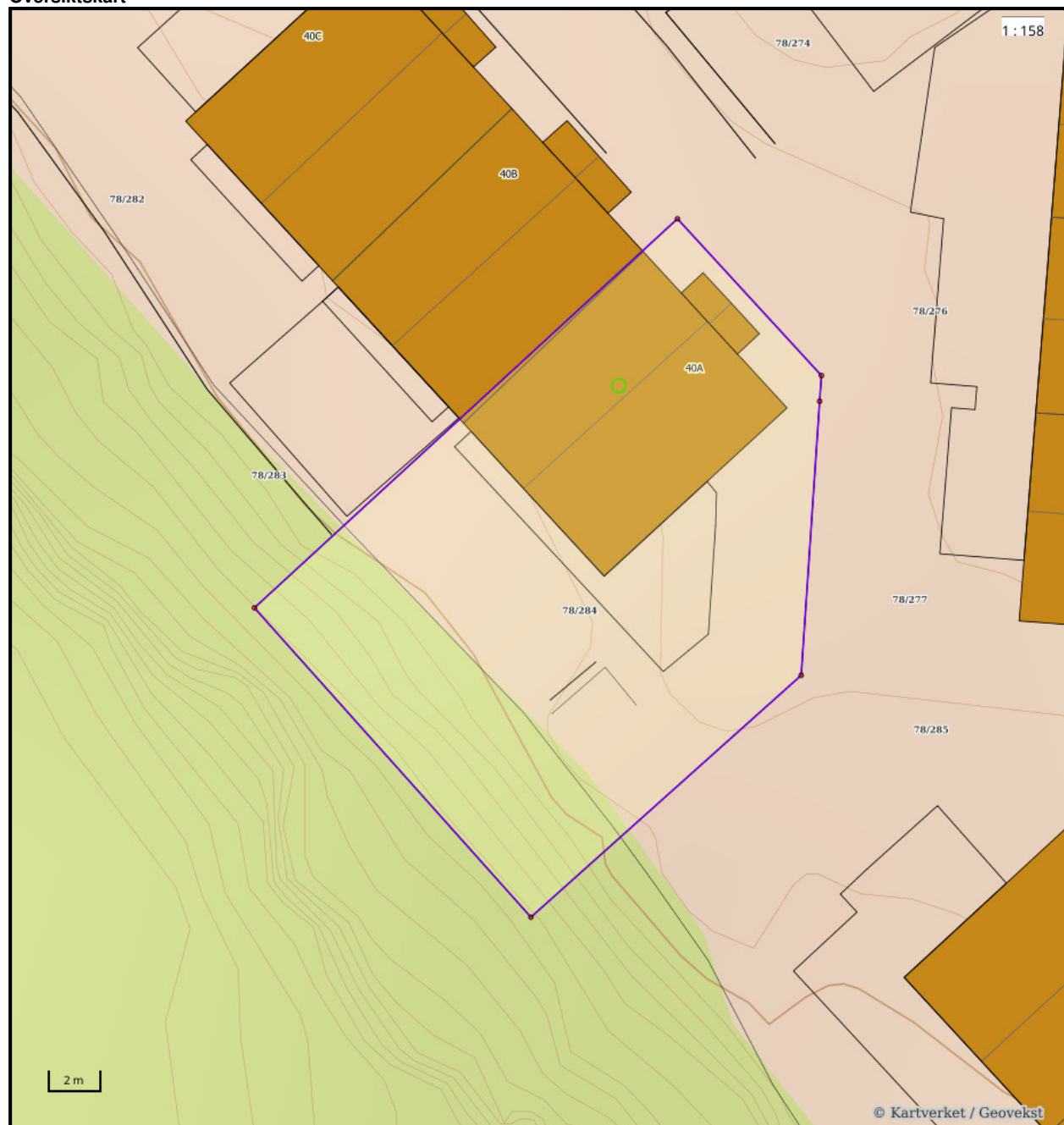
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			61,0		61,0				
H01	1		63,0		63,0				
H02			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

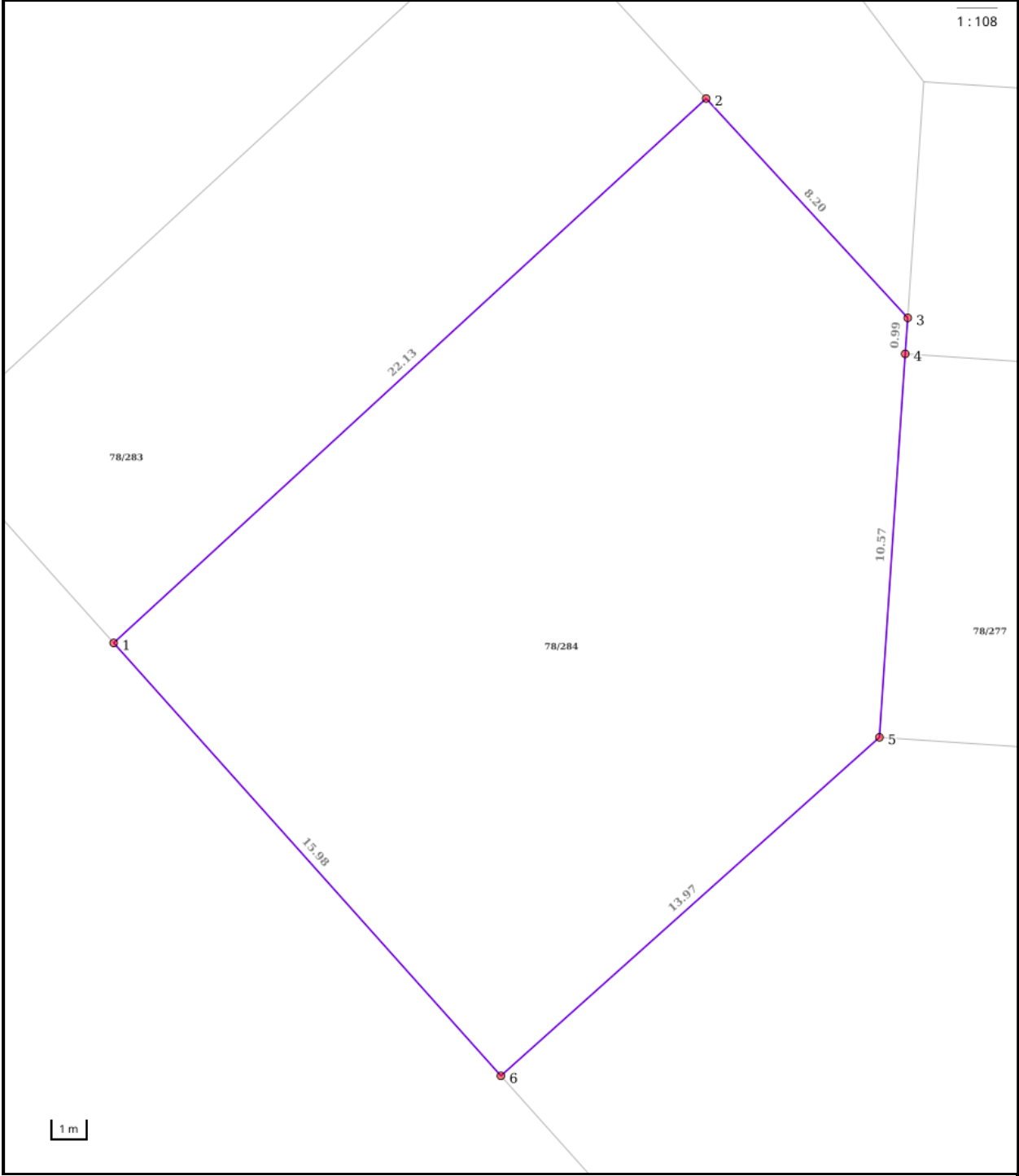
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 324,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 893,21	582 343,79	22,13m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 909,60	582 358,66	8,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 904,09	582 364,73	0,99m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 903,10	582 364,75	10,57m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 892,53	582 365,00	13,97m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 882,31	582 355,47	15,98m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 325 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979021)
Navn	RINGERIKSVEIEN,del av ny samt Horniv/Brennev.m.v.
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.08.1982		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8884/1979021.pdf		
Delarealer	Delareal	325 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B4	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	8 379,36 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 169,58 kr
Sum	21 325,26 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	165 m2	39.80	1/1	0 %	6 567,25 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	15%	165 m2	45.26	1/1	0 %	7 468,56 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	0,00 kr
					Sum	19 865,00 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.01.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90184978 (Avgiftsadresse: Brenneveien 40a)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	30.09.2020	08.06.2023	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	8B Sotluken er defekt	Mangler stengsel	05.10.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 02.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	78	Bruksnr.	284	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Brenneveien 40A, 1339 VØYENENGA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Ingen restanse per 31.12.2025

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979021

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.08.1982 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RINGERIKSVEIEN, HORNIVEIEN OG BRENNEVEIEN

§ 1

Innenfor de regulerte områder gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningsloven med vedtekter for Bærum.

Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor samme lovramme.

§ 2

Eksisterende verdifull vegetasjon bør bevares.

§ 3

Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve bebyggelsesplan og utendørsplan for hele eller deler av tomt eller felt i henhold til vedtekt til bygningslovens § 69.3.

Med bebyggelsesplan for felt B1+B2 skal følge detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyskjermer samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i boligområdet ikke bør overstige 55 dbA. Tiltaket skal utføres i forbindelse med utbyggingen av boligområdet.

§ 4

I industriområdene er det ikke tillatt plassering av forurensende, brann- og eksplosjonsfarlige virksomheter.

Arealet mellom tomtegrense og byggegrense mot elven skal behandles parkmessig.

Bygningsrådet kan kreve innhegning som avskjerming mot friområde. Innhegningens høyde og utforming kan bestemmes av rådet.

§ 5

Kjørbar atkomst til felt I 2 skal anlegges fra eksisterende Ringeriksvei, via felt I 3. Som forbindelse mellom I 2 og I 3 kan bygningsrådet tillate oppført bro på offentlig friområde.

§ 6

Biloppstillingsplasser skal anlegges samtidig med bebyggelse, etter den norm som bygningsrådet bestemmer.

Garasjer for felt B4 skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg.

§ 7

Fotgjengerunderganger vest for område B2 og ny Ringeriksvei's kryssing av Isielva skal bygges samtidig med veien. Der veien berører elva, ved planens nordligste punkt, skal veien utføres som bro-anlegg.

§ 8

Før opparbeidelse av trafikkområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjermer m.v., samt utforming og høyde av disse, og skal baseres på at støynivået i tilstøtende områder ikke bør overstige 55 dbA.

Bygningsrådet kan lempe på kravet der veien støter til områder som skal nyttes til industri e.l. Tiltakene skal utføres som en del av veianlegget.

oooOOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygde 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/høyt verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser 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, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

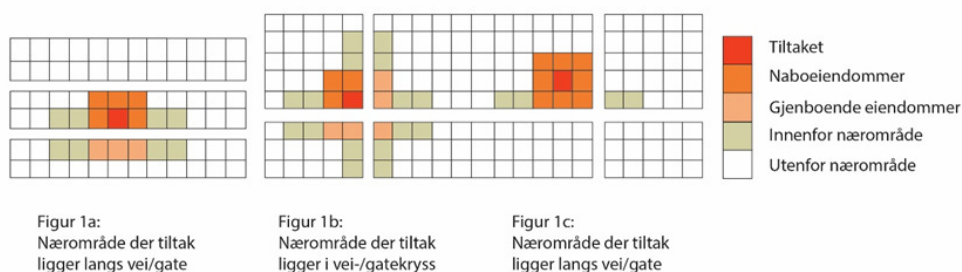
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av 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 steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

- c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

- 7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikk sikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyuutsatt, 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 reklamevimper/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsoner

- 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

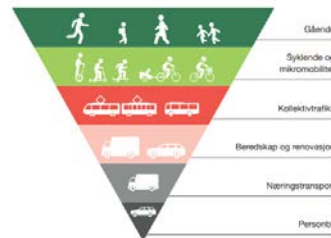
14.2 Kyststi

- 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	<u>Leilighet:</u> maks 0,7 <u>Rekkehus:</u> maks. 1 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks 1,1 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus:</u> maks. 1,2 <u>Ene- /tomannsbolig:</u> maks. 2 pr boenhet	<u>Leilighet:</u> maks. 1,2 <u>Rekkehus og ene /tomannsbolig:</u> 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, ekstradelar 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 ledningsnett 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 byggt teknisk 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 (opsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

Retningslinjer:

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.
- 32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløvedybde 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 trafikantergrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

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



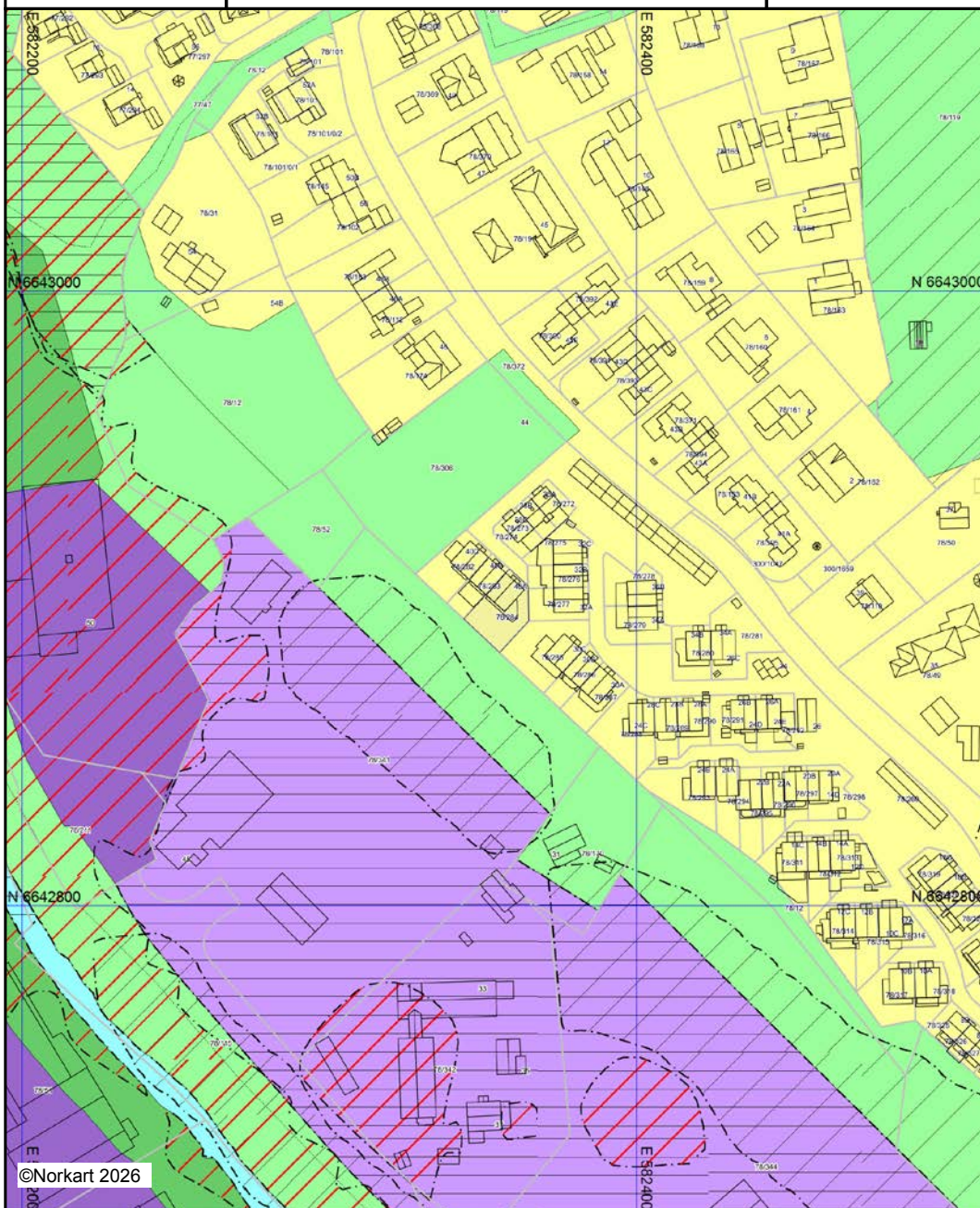
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/284
Adresse: Brenneveien 40A
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - eksisterende
-  Næringsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Naturområde - eksisterende
-  Naturområde - nytt
-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11-3)

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-4)

-  Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-5)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-6)

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Trase for nærmere angitt kollektivtransport



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 78/284
Adresse: Brenneveien 40A
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Næringsbebyggelse - eksisterende

 Næringsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - eksisterende

 Naturområde - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

 Naturområde vann - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

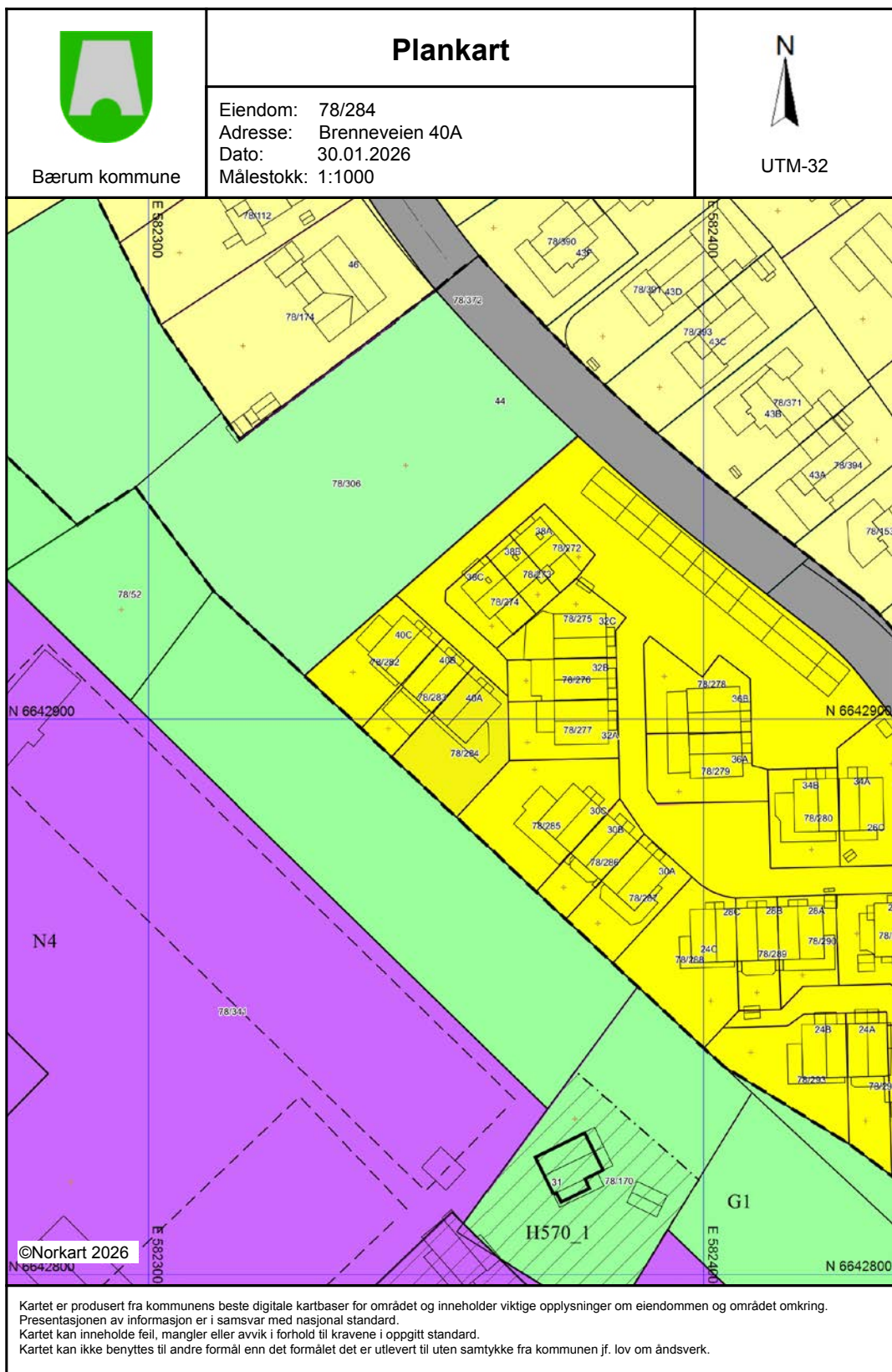
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Kommune(del)plan - påskrift



Tegnforklaring

Matrikkelkart

• Grunneiendom

• Seksjon

— Grense ≤ 10 cm

— Grense ≤ 30 cm

— Grense < 200 cm

— Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

— Frittliggende småhusbebyggelse

— Konsentrert småhusbebyggelse

— Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

— Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

— Park

— Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

— Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

— Lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

— Kjøreveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

— Naturområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

— Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

— Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

— Regulerings- og bebyggelsesplanområde

— Planens begrensning

— Formålsgrense

— Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

— Byggegrense

— Bebyggelse som inngår i planen

— Regulert senterlinje

— Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

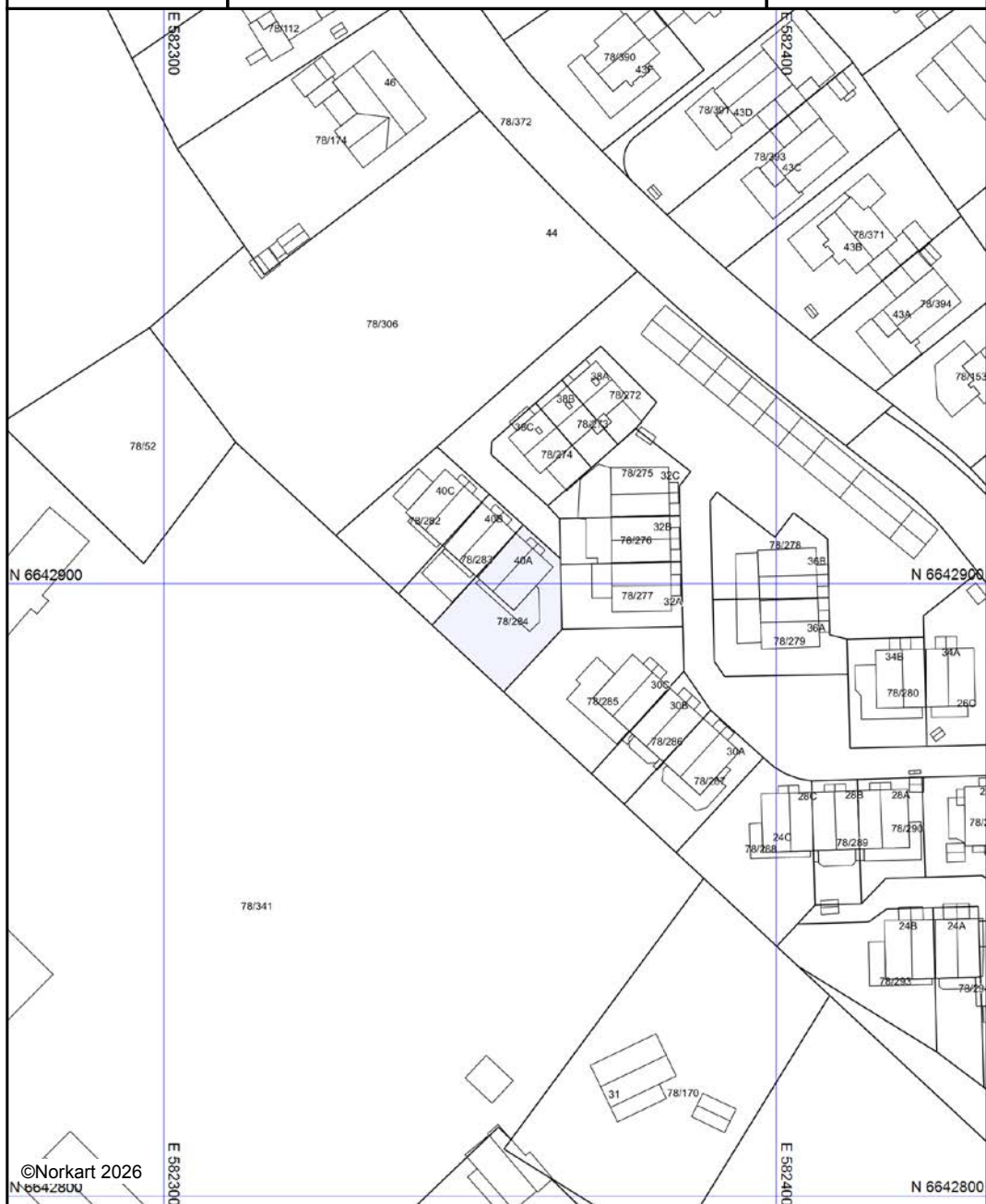
Abc Påskrift kotehøyde



Eiendom: 78/284
Adresse: Brenneveien 40A
Utskriftsdato: 30.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

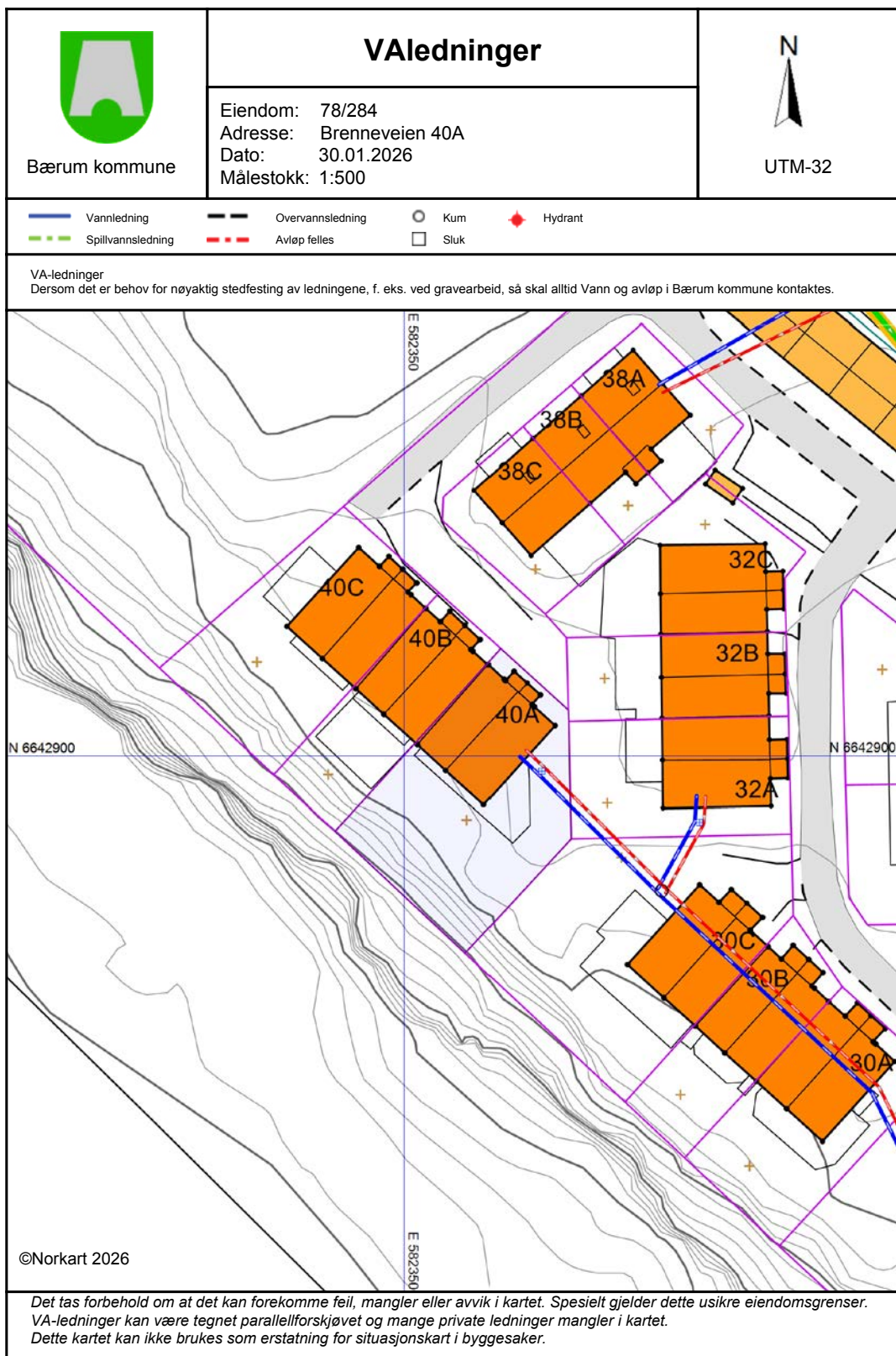


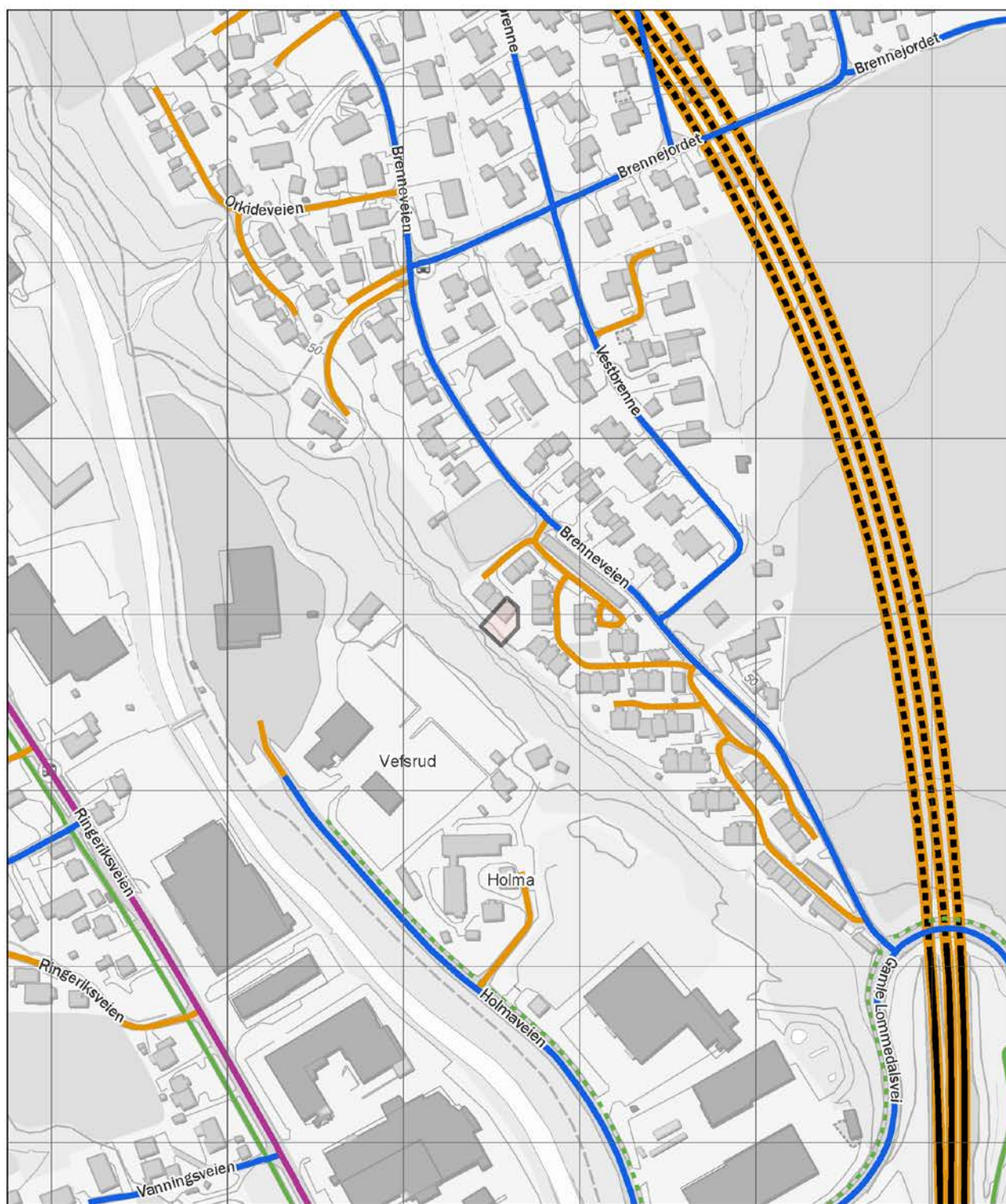
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





Eiendom	3201 78/284		
Utskriftsdato	30.01.2026	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 284 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

09.02.2026 kl. 15.27

09.02.2026 kl. 15.14

Adresse(r) :

Gateadresse: **Brenneveien 40 A**

Gatenr: **1047**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1339 VØYENENGA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/885584-1/200 16.08.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Gave

BRENNE THOMAS HANSEN

FØDT: 28.12.1969 IDEELL: 1/2

HANSEN BØRRE

FØDT: 20.11.1966 IDEELL: 1/2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1997/500-1/100 08.01.1997 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 1 470 000

Omsetningstype: Fritt salg

MICHAELSEN KARINA ØSTERN

FØDT: 27.02.1963 IDEELL: 1/2

MICHAELSEN ROLF ANDRE

FØDT: 10.08.1963 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/126533-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.02.2026 15:27 - Sist oppdatert 09.02.2026 15:14

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

1985/14750-3/100 23.05.1985 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,200
LEIEN KAN REGULERES
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

2026/126533-2/200 03.02.2026 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
08:40 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &
PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

Heftelser i festerett:

1985/14750-3/100 23.05.1985 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,200
LEIEN KAN REGULERES
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

2024/2366605-1/200 13.12.2024 **PANTEDOKUMENT**
09:30
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/115381-1/200 31.01.2025 **PANTEDOKUMENT**
05:02
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/126533-1/200 03.02.2026 **PANTEDOKUMENT**
08:40
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 10 788 000
Panthaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN & PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/126533-2/200 03.02.2026 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
08:40 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: MAMEN-LUND, ENGH, SALVESEN &
PARTNERS AS
ORG.NR: 990 997 810
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/1167-1/100 11.01.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 78

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 284 i 3201 BÆRUM kommune

BNR: 269

2020/619464-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 78 BNR: 284

2024/81464-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 78 BNR: 284

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

F E S T E K O N T R A K T

DAGBOKFØRT
23 MAI 85 14750
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Mellom undertegnede parter, Finn Hansen p.nr.230136 48556
nedenfor kalt bortfester og

ANNE-MARIT KNUDSEN pnr. 161164 [REDACTED]

nedenfor kalt fester, er idag inngått følgende avtale
vedrørende feste av parsell nr. 14 C av gnr.78, bnr.12,
Bærum kommune. Parsellen er gitt betegnelsen bnr.284

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1. januar 1985
2. I festeavgift betales årlig kr. 2.200,-
Beløpet fremkommer etter 6% forrentning av takstverdi av
tomtegrunnen.
Om det ikke gjelder lovregler på området, skal avgiften
justeres opp hvert 2. år i tråd med endringene i konsum-
prisindeksen.
Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år.
Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift.
3. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften for-
beholder bortfesteren (grunneier) seg 1ste prioritets
panterett i eiendommen med påstående bygninger for et
beløp som tilsvarer 3 - tre - års festeavgift.
Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser
etter festekontrakten i rett tid, er grunneieren ber-
rettiget til for sitt krav uten søksmål å sette eien-
dommen med påstående bebyggelse til tvangsauksjon.
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forplikt-
elser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve feste-
kontrakten.
Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangs-
auksjon eller heving av kontrakten skal grunneieren i
rekommandert brev varsle panthaverene etter grunnboken.
Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen
1 - én - måned etter at varsel er gitt å innbetale
skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter
fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om
at de vil oppfylle de andre forpliktelser som er mis-
ligholdt innen en frist fastsatt av grunneieren.
4. For tomtens utnyttelse gjelder følgende regler:
Tomten skal bebygges i tråd med stadfestet regulerings-
plan og godkjent bebyggelsesplan. På eiendommen må det
ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer
hverken ved røyk, larm eller lukt. Uten grunneierens
samtykke må det heller ikke drives forretningsvirksomhet
på tomten.
Tomten må ikke utnyttes ved beplantning eller annet på
en slik måte at det unødig sjenerer utsikten eller triv-
selen for naboer. Gjerde kan settes opp mellom de enkelte
eiendommer i tråd med myndighetenes bestemmelser. Bort-
fester har intet ansvar for hverken oppføring eller ved-
likehold av gjerde, men kan kreve at dette for sameiets
bekostning oppføres mellom nærværende eiendom (gnr.78,
bnr. 12) og de naboeiendommer han er eier til.
Om det er nødvendig må festeren finne seg i at det føres
stikkledninger over tomten overensstemmende med de regler
som er fastsatt av Bærum kommune.

begrunnet



side 2

5. Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn i ordentlig stand. I tilfelle brann er festeren forpliktet til så snart som mulig å gjenoppføre nedbrent eller utbedre skadet bygning, med mindre grunneier samtykker i at dette ikke skjer.
6. Fra festekontrakts inngåelse utreder fester alle skatter, avgifter og andre byrder, samt eventuelle andre omkostninger på den eiendom han fester.
7. Om den festede eiendom eller deler av denne av offentlig myndighet kreves avstått til veigrunn eller annet, tilfaller erstatningen grunneieren, dog således at avgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte areal. Om det kommer til utbetaling av erstatning i forbindelse med overføring av kraft- eller telefonledninger, vann- og kloakkledninger eller lignende, tilfaller denne billighetserstatning festeren.
8. Festeren kan fritt overdra festekontrakten om dette skjer sammen med bygninger som er oppført på eiendommen. Likeledes har festeren adgang til fritt å pantsette festeren sammen med de på eiendommen oppførte bygninger.
9. Festeren har besiktiget tomten og fester denne i den stand den idag befinner seg. Grunneier overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Likeledes har festeren gjort seg kjent med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og området rundt, samt de restriksjoner myndighetene har satt i forbindelse med utbyggingen. Grunneier kan ikke komme i erstatningsansvar overfor festeren om denne ikke får utnytte tomten slik han har tenkt.
10. Grunneier er ansvarlig for at eventuelle pengeheftelser blir slettet på nærværende parsell så snart kontrakten er underskrevet, og senest når denne skal tinglyses.
11. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne kontrakt. Dette gjelder også for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr o.a.

Nærværende festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier/bortfester og festeren beholder ett eksemplar hver. Festekontrakten skal tinglyses.

Bortfester er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig eller som grunnlag for noen av ektefellenes næring.

Bærum, den 1. 3. 1985

Som grunneier/bortfester:

Finu Hansen

Som fester:

Olle Kurlan

Tom E. Knudsen



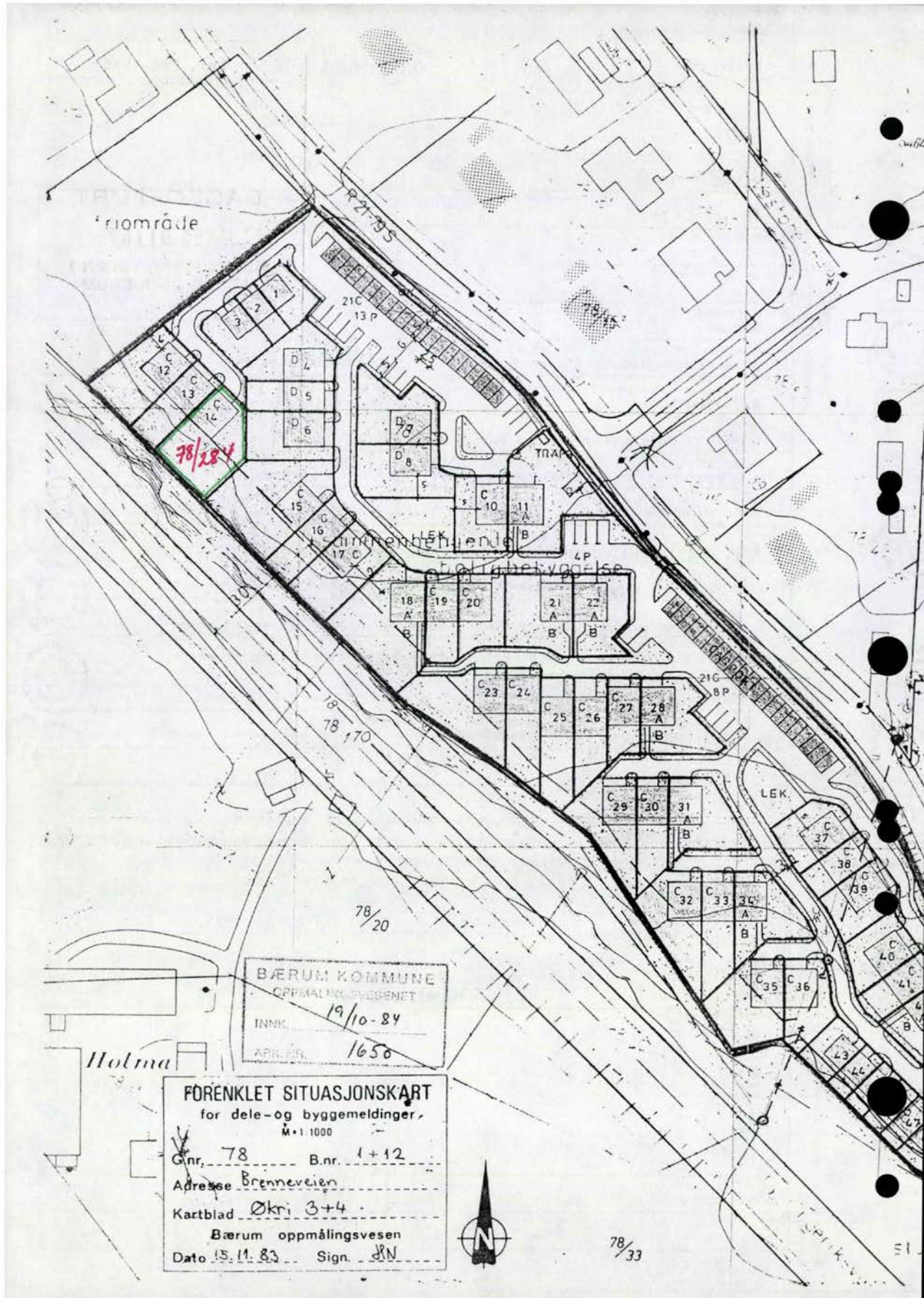
Det bekreftes at ovennevnte egenhendig har undertegnet denne festekontrakt og at de er over 18 år.

Conrad H. T. Tønnesen

Grethe Sveinsson



Kommunens navn (ev. stempel)		MIDLERTIDIG FORRETNING		TF	J nr Lnr. 898-1984
Bærum					
Midlertidig forretning for—					
Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr			
78	284				
Bruksnavn eller adresse					
Representasjonspunkt					
X	Y	Z			
Koordinatsystem		Kartblad			
Bærum		Økri 3			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den—					
4/7-1984					
er rekvirert— delingsforretning for parsell 14 av					
delingsforretning for en parsell av -		kartforretning over festgrunn av -		Gnr	Bnr
				78	269
Forretningen er rekvirert av—					
Adv. Kai Thorkildssen med fullmakt fra hjemmelshaver.					
Tillatelse er gitt— i sak nr. 515. - 78/12, bilag 59.					
av bygningsrådet den -		☒ etter delegasjonsinstruks den -		Dato	Saknr
				18/10-1984	
Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.					
Beliggenhet og grenser—					
☐ er påvist i marken		☒ er ikke påvist i marken		Anslått areal	
				Ca. 0,32 da.	
I gebyr er innbetalt—					
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.					
Frist for utstedelse av målebrev		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.			
8/1-1988		Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.			
Sandvika, den 8. januar 1985.					
For F. Paulsen oppmålingssjef					
Dagbokstempel ved tinglysing			Tinglysingsstempel		
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—					
Dato		Målebrev nr		Underskrift	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Brenneveien 40A
1339 VØYENENGA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre