



aktiv.

Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA

**Stor vestvendt 3-roms leil. i
Bekkestua sentrum. 2
garasjeplasser, heis, oppvarmede
fortau. Nær butikker og kollektiv.**



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852

E-post hakon.dybvad@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 890,-
Total ink omk.: Kr 9 738 890,-
Felleskostn.: Kr 5 033,-
Selger: Christian Fredrik Holmboe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 108/114 kvm
Tomtstr.: 2329.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 19, bnr. 1332
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1110250113

Velkommen til ditt nye hjem!

Stor og lys 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Bekkestua sentrum. Området tilbyr et bredt utvalg av butikker, treningssentre, Vinmonopol og serveringssteder, samt et sentralt kollektivknutepunkt med buss og T-bane i kort gangavstand.

Leiligheten disponerer to garasjeplasser, og det er heis fra garasjeanlegget direkte til leilighetsplanet. Nærområdet byr på gode turmuligheter og flere idrettsanlegg.

Boligen har et bruksareal på 108 kvm og inneholder hovedsoverom med direkte adkomst til bad, gjestesoverom, romslig stue, kjøkken, gjestebad og eget vaskerom.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 15 kvm
- 2 garasjeplasser med heisadkomst
- Hovedsoverom med eget bad
- Totalt 2 bad og 1 vaskerom
- Bekkestua sentrum
- Kort vei til buss og T-bane

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	68
Budskjema	228

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 114 kvm

TBA: 15 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 108 kvm Kjøkken, entré, bod, bad lite, bad stort, stue, soverom, soverom 2, vaskerom (ikke sluk)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod i kjeller, bod balkong

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

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. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten

kan i enkelte tilfeller omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

BRA-e boder: En på balkong og en i kjelleretg. 3 m² + 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2329.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt.

Beliggenhet

Leiligheten har sentral beliggenhet i hjertet av Bekkestua sentrum, med et bredt utvalg av service- og handelstilbud i umiddelbar nærhet. Området fungerer som et naturlig møtepunkt og tilbyr kort gangavstand til dagligvarebutikker, nisje- og kjedebutikker, kaféer, restauranter, apotek, helsetjenester, treningssentre og øvrige servicetilbud. Bekkestua Senter ligger like ved og rommer en rekke butikker, spisesteder samt aktører innen helse og velvære. Oppvarmede fortau bidrar til gode fremkommelighetsforhold gjennom vinterhalvåret, og søndagsåpen dagligvarebutikk finnes i kort avstand. Bekkestua bibliotek fungerer også som et lokalt kultur- og aktivitetstilbud for alle aldersgrupper.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med kun få minutters gange til Bekkestua kollektivknutepunkt med buss, trikk og T-bane. Herfra går hyppige avganger til store deler av Bærum og Oslo, og T-banen bruker om lag 17–20 minutter til Majorstuen. Flybuss og taxiholdeplass finnes også ved terminalen. Beliggenheten gjør det enkelt å klare seg uten bil, og det er kort vei til togforbindelser.

For ytterligere handel, kultur og servicetilbud er det kort avstand til blant annet Sandvika, CC Vest, Fornebu S og Østerås senter. Sandvika byr også på Sandvika Storsenter, kino, kulturhus samt rekreasjonsområder som Kadettangen, Kalvøya og kyststien.

Nærområdet har flere barnehager, skoler og et variert aktivitetstilbud. Nadderud Idrettspark ligger i nærheten med blant annet svømmehall, fotball-, håndball- og friidrettsanlegg. Det er også gode muligheter for tennis, golf og andre idrettsaktiviteter i området.

For friluftsliv ligger Bærumsmarka lett tilgjengelig, med Øverland som et naturlig utgangspunkt for turer til fots, på sykkel eller ski. Tur- og sykkelveier strekker seg i flere retninger, blant annet langs Øverlandselva, Gjønneshjorden og Engervannet mot

Sandvika. Kolsås skisenter og flere golfbaner ligger innen kort kjøreavstand, og Bærums Verk nås på rundt ti minutter med bil.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a. OIS kindergarden, Bekkestua Kanvas-barnehage og Ringstabekk Fus barnehage. Oslo international school ligger ca. 5 minutters gange unna. Videre er det kort vei til Stabekk og Bekkestua skole.

Offentlig kommunikasjon

Bekkestua bussterminal med totalt 11 linjer ligger kun 3 minutter unna. Bekkestua T-bane stasjon med linje 1, 2, 3 og 5 ligger kun 5 minutter unna.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Utvendige fasader med liggende trekledning. Svalganger i betong med rekkverk i metall. Etasjeskillere er av betongdekke.

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater og malt betongvegg mellom boenhetene. Himlingen består av malte betongelementer.

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

Undertegnede har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke inngående kunnskap om andre forhold enn det som fremkommer i takstmannens eventuelle vurdering.

Sameiet fremstår veldrevet og med kontinuerlig pågående vedlikehold. Det er ett hjørne opad i stort soverom der det er et minimalt innsig av fukt fra overliggende terrasse. Sameiets styreformann har opplyst at dette vil bli utbedret for sameiets regning når de klimatiske forhold gjør det mulig (i løpet av våren).

Innhold

BRA-i: Kjøkken, entré, bod, bad lite, bad stort, stue, soverom, soverom 2, vaskerom (ikke sluk).

BRA-e: Bod i kjeller, bod balkong.

Standard

Stue:

Lys og romslig stue med nymalte vegger og tak samt parkett på gulv. Det er god plass til både spisebord og sofaseksjon med tilhørende mediemøbler. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til en overbygget balkong vendt mot vest. Balkongen er på 15 kvm og har god plass til utemøbler, samt adkomst til en bod på 3 kvm.

Kjøkken:

Kjøkken med innredning med glatte fronter og integrerte håndtak i aluminium. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad med adkomst fra hovedsoverom:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusj/badekar i glassfiber.

Gjestebad:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lysarmatur og toalett. Dusjen har en lukket løsning utført i glassfibermateriale med svingbar glassdør.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Stoppekran er plassert over varmtvannsbereder.

Det er avløpsrør av plast internt i boenheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kjøkkenet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i et rom uten sluk.

Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i boden.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater Gulv

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist sprekk i servant.

Det er observert mindre svelling i nedkant av dørene til innredningen. Det er sprekk i overflaten på servanten, samt avskalling på lokket til toalettet.

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av innredning med svelling i nedkant av dørene, for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist hulrom under fliser på et relativt stort område. Det er registrert sprekk i flis bak WC. Ved eventuell lekkasje fra WC eller vask vil lekkasjevann ikke ha noen avrenningsmulighet, da det kun finnes en intern løsning for håndtering av bruksvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprekk i overflaten på vasken, samt svellinger i skapdørene til innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Tak og vegger nymalt i februar 2026.

Parkering

To garasjeplasser, nummer 21 og 22 ved siden av hverandre. Heis fra garasje til leilighetsplan.

Boligsameiet har disposisjonsrett til 72 p-plasser i garasjeanlegget. Det følger bruksrett til p-plass til hver enkelt leilighet som følger ved salg, den kan ikke skilles fra seksjonen. Øvrige plasser kan selges/utleies av de som har kjøpt bruksrett til disse med fortrinnsrett til andre sameiere. Salg/fremleie skal godkjennes av styret.

Ved ønske om salg skal seksjonseieren melde dette til de respektive styrer med bekreftet kopi av foreløpig salgsavtale. Styret skal omgående sirkulere denne til seksjonseierne med frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Gjør flere seksjonseiere sin forkjøpsrett gjeldende, avgjøres fordelingen ved ansiennitet i sameiene. Fristen settes slik at beskjed til selger om at forkjøpsrett gjøres gjeldende, skal skje senest innen en måned etter mottatt varsel.

Ved ønske om fremleie av bruksretter til parkeringsplasser meddeles dette til de respektive styrer, som innen 2 uker gir seksjonseieren beskjed om fortrinnsrett gjøres gjeldende eller ikke.

Seksjonseiere som ønsker å leie bruksrett til ekstra parkeringsplass gir styret skriftlig beskjed om dette og fortrinnsretten utøves av styret i kronologisk orden i forhold til når styret fikk slik melding.

Sameiet har tilrettelagt og utviklet infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanleggene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 558330

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:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Panelovner

Varmekabler på bad

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har stått tom over en lengere periode og strømforbruket er ikke relevant.

Energimerke

C

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 9 500 000

Omkostninger kjøper

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (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))

238 890 (Omkostninger totalt)
250 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
253 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

9 738 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 750 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 753 590 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. For primærbolig gjelder følgende:

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

108/3876

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi fellesområder, tv-anlegg/bredbånd.

Det betales opp mot kr. 2000,- per år for ekstra parkeringsplass. Det er uenighet hva gjelder betaling for ekstra parkeringsplass hvor juridisk avdeling hos OBOS er involvert. Beløpet er ikke bestemt, men informert av styreleder i sameiet. Styreleder kan kontaktes for ytterligere avklaringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 033

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue

Kr 10 688

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Bekkestukollen Boligsameie I

Organisasjonsnummer

976885643

Om sameiet

Styrets årsrapport:

Styrets arbeid i 2024

- Vi har hatt 6 styremøter i 2024, og flere "uoffisielle" møter hvor daglig drift og vedlikehold ble diskutert. Alle møter har vi sammen med BBS2. Bebyggelsen på vår nabotomt, 217, er nå ferdigstilt og innflyttingen har begynt. Vi er i kontakt med utbygger som skal replante busker og trær som ble fjernet. De skal også asfaltere oppkjørsel og "snuplassen"
- Vi har malt blokkene på BBS1 i år, hvor hver beboer malte sin enhet, på for- og bakside. Begge heistårnene, sidevegger på tak og mur på sidevegger ble gjort av eksterne.
- Råte og fukt på enkelte fasadebord på terrasser har også i år blitt reparert, etter som beboere har meldt dette inn.
- Vi har stadig service på heisene våre. Det har vært mye inn og utflytting de senere årene og heisene har vært mye brukt. Utfordringen/problemet er at disse heisene nå har gått ut av produksjon, og det er vanskelig å finne reservedeler. Vi må i løpet av noen år skifte eller totalrenovere våre to heiser.
- Styrelederene i BBS1 og 2 går HMS-runde to ganger pr. år.
- Norsk Brannvern er vår samarbeidspartner på Brannvern. De går på årlige inspeksjonsrunder hos alle beboere.
- BBS1 har en sunn drift og en rimelig god økonomi.
- Sameiene har hatt vår og høstdugnader, og flere sosiale sammenkomster på atriene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 19, bruksnummer 1332, seksjonsnummer 11 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:

3201/19/1332/11:

28.12.1995 - Dokumentnr: 35740 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1995 - Dokumentnr: 35740 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12

PARKERINGSPLASSER

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1995 - Dokumentnr: 35742 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1996 - Dokumentnr: 9597 - Erklæring/avtale

Bestemmelse anlegg og vedlikehold av røkgassrør

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 26437 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 26438 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:6

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2003 - Dokumentnr: 26439 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:6

Bestemmelse om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.1996 - Dokumentnr: 9777 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/3876

01.01.2020 - Dokumentnr: 211233 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 69220 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:19 Bnr:1332 Snr:11

28.12.1995 - Dokumentnr: 35739 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

28.12.1995 - Dokumentnr: 35739 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
GÅRDSROM/UTEAREAL/PARKERINGSPLASSER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

28.12.1995 - Dokumentnr: 35741 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:1332

25.09.2003 - Dokumentnr: 26435 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om garasje/parkering

25.09.2003 - Dokumentnr: 26436 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:19 Bnr:12
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.09.2003 - Dokumentnr: 26440 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:619 Bnr:1 Snr:6
Bruksrett til uteareal
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler boligblokk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.07.1998.

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/23874/6403470.pdf>

Delareal 2 329 m2

BestemmelseOmrådenavn#13

KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Delareal 2 329 m2

ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1990013 ([https://www.arealplaner.no/3201/](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990013)

[gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990013](https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990013))

Navn BEKKESTUA m/omgivelser

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 23.09.1992

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf>

Delareal 2 329 m2

Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn S1c,S1b

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1992044 (<https://www.arealplaner.no/3201/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1992044)
Navn BEKKESTUA FELT S1B OG S1C
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 25.01.1994
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9044/1992044.pdf>

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. 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.

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

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

3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
22 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
5 790 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
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

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

20.02.2026



























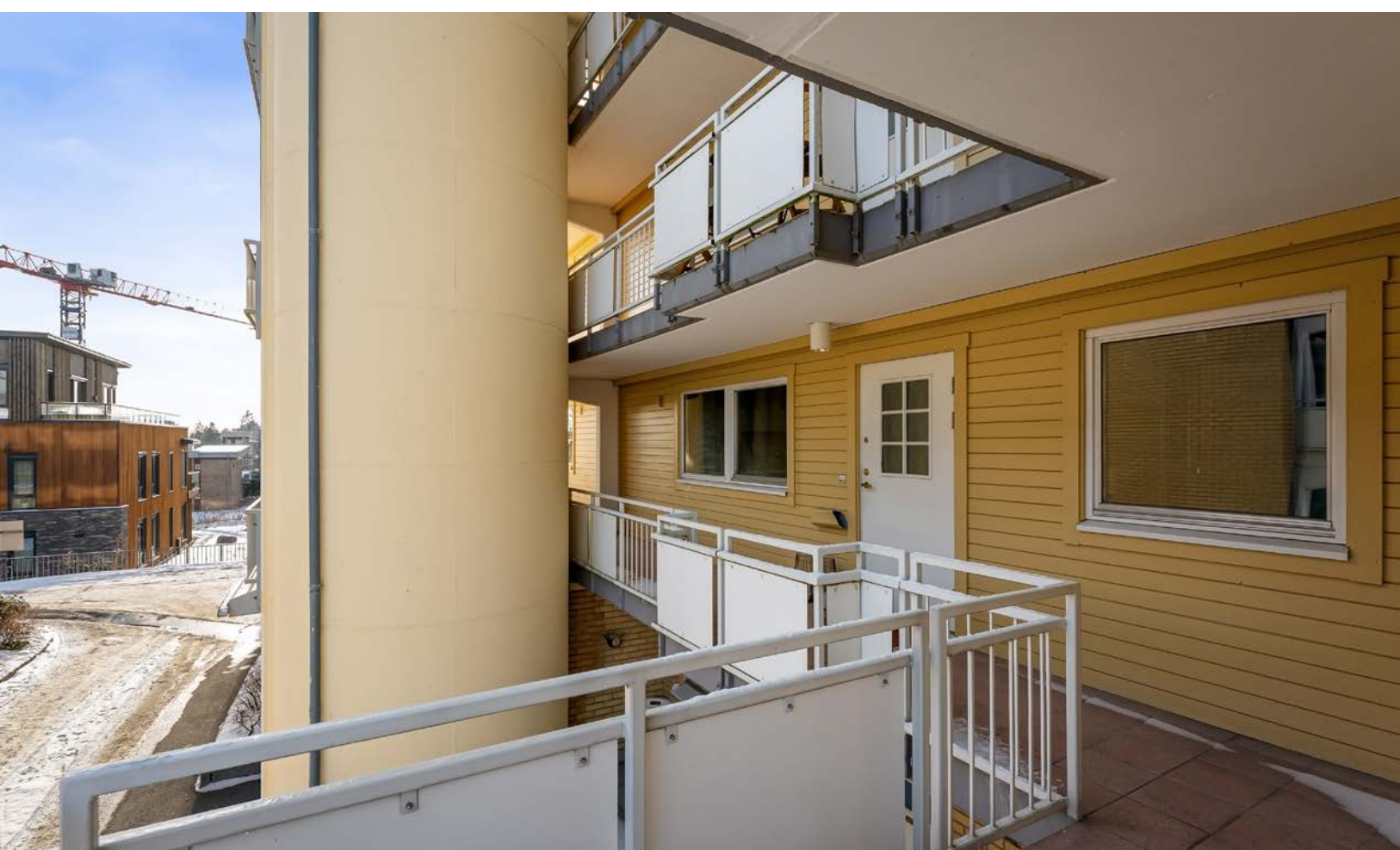


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Bærumsveien 215 , 1357 BEKKESTUA



BÆRUM kommune



gnr. 19, bnr. 1332, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1033

Referansenummer: PF9972

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

Vær oppmerksom på at dette er en eldre boenhet som ikke har samme standard som dagens boliger. Boenhetens tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. Eldre boliger har naturligvis 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. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger/blokker ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner. *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

*Egenerklæring er ikke mottatt ved ferdigstillelse av rapporten. Det kan forekomme avvik mellom rapport og egenerklæring som kan ha en vesentlig betydning. Interessenter må sette seg godt inn i eiers egenerklæringsskjema.

OPPVARMING:
Panelovner
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG [Gå til side](#)
Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Utvendige fasader med liggende trekledning. Svalganger i betong med rekkverk i metall.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert over varmtvannsbereder, testet OK. Stoppekranen bør merkes tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet. Manglende merking kan føre til forsinkelser ved akutte hendelser, noe som kan øke risikoen for vannskader. Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer samt ytterveggventil på kjøkkenet. Boligen fremstod som tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringsstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inneløst klima og ventilasjon. (balansert ventilasjon) Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i et rom uten sluk. Sikringsskap med eldre automatsikringer plassert i boden. Eier har ikke gitt noen opplysninger om det elektriske anlegget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

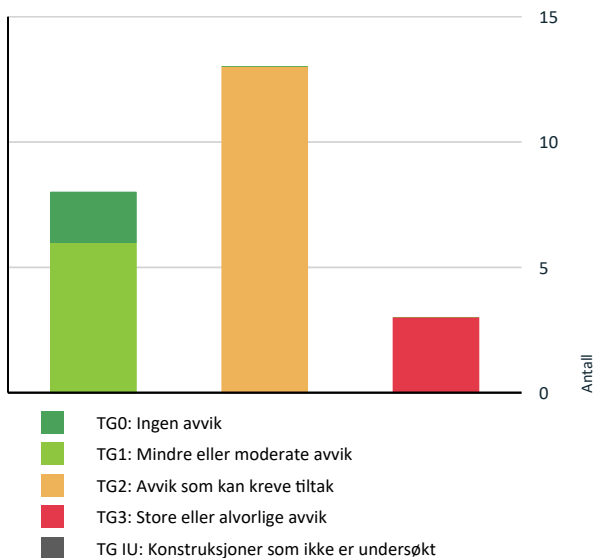
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

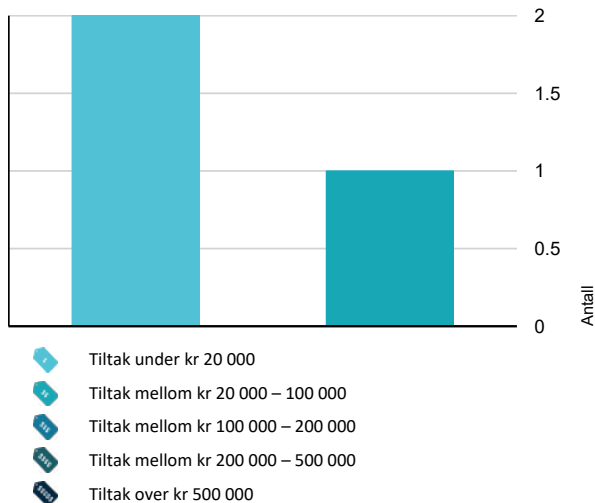
Originale tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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. Felles bygningsdeler er ikke vurdert i denne rapporten. Det er oppholdsvær ved befaring. Kontroll av korrekt utførelse av lyd-/brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere/undersøke brann-/lydtekniske utførelse, som følge av alder kan ikke kjøper forvente at slik utførelse anses tilfredsstillende ihht dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i IG 16.03.1995, tatt i bruk 18.12.1995, Kilde er Prop.cloud.no

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår som forventet i forhold til alder. Tak og vegger er nymalt i følge eier. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement 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

TG 1

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK. 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, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot nord/vest i betongkonstruksjon. Toppdekke av fliser og rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

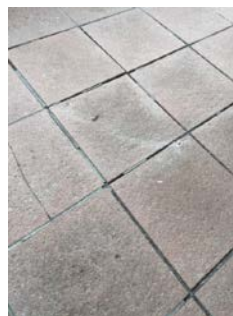
Det er tydelige sprekker i flisfuger, samt hulromslyd under flere fliser. Stikkprøver ble utført på ulike steder på balkongen, og avvik ble registrert der disse ble utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekker i flisfuger og løse fliser bør festes eller skiftes ut.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid for balkongen.



INNENDIG

TG 2

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater og malt betongvegg mellom boenhetene. Himlingen består av malte betongelementer. Ifølge eier er tak og vegger nymalt i februar 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glipper mellom bordene i parkettgulvet. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og slitasje, samt påvirker gulvets estetiske uttrykk.

Slitasjegraden er utover normalen, da det er påvist hakk og merker i entreen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glippene mellom parkettbordene bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og økt slitasje, samt for å ivareta gulvets estetiske uttrykk.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid.



Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt måling i stue og på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- 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 registrert et høydeavvik på totalt 28 mm gjennom stuen, fra hjørnet ved veranda/soverom til døren mot gangen.

Konsekvens/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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av slike høydeavvik er at det kan påvirke møblering og innredning, samt gi redusert komfort.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av de innvendige dørene tar i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD LITE

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Det bør vurderes en totalrenovering av våtrommene da de har passert sin forventede levetid, samt at de har en oppbygging som tilsier at det er risiko for fuktskader i tilstøtende rom grunnet manglende sluk i hovedgulvet.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket består av malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert små riss i flisfugene over WC og rundt speilet over vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i flisfuger bør følges opp med jevnlig observasjon for å vurdere eventuell utvikling.

Slike riss kan indikere bevegelser eller fuktproblemer i underlaget, og dersom de forverres, kan det føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulvet er flatt uten noen form for sluk i gulvet. Det er sluk med avrenning til avløp i den lukkede dusjløsningen som ligger over gulvnivået. Det er viktig å belyse risikoen ved at evt lekkasjevann fra wc eller vask ikke har noen muligheter for avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved en eventuell lekkasje fra WC eller vask vil ikke vannet ledes til sluket, noe som kan medføre risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tiltak som sikrer at vann fra WC eller vask blir registrert, for eksempel ved montering av lekkasjesensor. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje, da vannet ikke ledes til sluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LITE

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Internt sluk i lukket glassfiberkabinett med avrenning til avløp. Det er ikke sluk i gulvet, og tettesjikt/membran er ukjent. Det var ingen tegn til lekkasjer under "dusjkabinettet". Membraner ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Selv om badet fungerer i dag så bør våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder, har membranen nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes at den ivaretar sin funksjon. På grunn av økt risiko for skader ved bruk av rommet som våtrom eller ved en lekkasje, anbefales tiltak selv om det ikke er avdekket direkte avvik eller skade.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en tykk, sort membran som er ført opp på veggene, synlig under luken til den lukkede dusjløsningen. Fabrikatet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent fabrikat medfører usikkerhet om membranens kvalitet og levetid, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD LITE

1 TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap med lysarmatur og toalett. Dusjen har en lukket løsning utført i glassfibermateriale med svingbar glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist sprekk i servant.

Det er observert mindre svelling i nedkant av dørene til innredningen. Det er sprekk i overflaten på servanten, samt avskalling på lokket til toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av innredning med svelling i nedkant av dørene, for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Sprekk i overflaten på servanten bør utbedres eller servanten bør byttes, for å unngå ytterligere skade, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av materialene.

Avskalling på lokket til toalettet bør utbedres eller lokket bør byttes, for å opprettholde funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD LITE

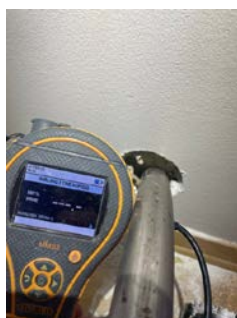
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte på kjøkkenet. Tilluftspalte i dørkarm.

2. ETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone fra kjøkkenet.



2. ETASJE > BAD STORT

Generell

Flislagt bad oppført ved byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom der man bør utsette eller forskyve renovering eller utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdelene for et våtrom er ofte skjulte eller gjenbygde, og kan derfor ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en økt risiko for avvik og et potensielt stort skadepotensial. Det bør vurderes en totalrenovering av våtrommene da de har passert sin forventede levetid, samt at de har en oppbygging som tilsier at det er risiko for fuktskader i tilstøtende rom grunnet manglende sluk i hovedgulvet.

2. ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malte betongelementer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Fliser og fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være fuktskader og skade på bygningsdeler bak flisene.



2. ETASJE > BAD STORT

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedgulvet er flatt uten noen form for sluk i gulvet. Det er sluk med avrenning til avløp i den lukkede dusj-/badekarløsningen som ligger over gulvnivået. Det er viktig å belyse risikoen ved at evt lekkasjevann fra wc eller vask ikke har noen muligheter for avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist hulrom under fliser på et relativt stort område.

Det er registrert sprekke i flis bak WC.

Ved eventuell lekkasje fra WC eller vask vil lekkasjevann ikke ha noen avrenningsmulighet, da det kun finnes en intern løsning for håndtering av bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av fliser med hulrom og sprekk for å hindre at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vannskader i underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende arealer. Det bør etableres tiltak som sikrer at vann fra WC eller vask blir registrert, for eksempel ved montering av lekkasjesensor. Dette vil redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje, da vannet ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD STORT

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Internt sluk i lukket glassfiberkabinett med avrenning til avløp. Det er ikke sluk i gulvet, og tettesjikt/membran er ukjent. Det var ingen tegn til lekkasjer under "dusjkabinettet". Membraner ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.

Selv om badet fungerer i dag, så bør våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Når et våtrom oppnår en viss alder, har membranen nådd en alder hvor det ikke lenger kan forventes at den ivaretar sin funksjon. På grunn av økt risiko for skader ved bruk av rommet som våtrom eller ved en lekkasje, anbefales tiltak selv om det ikke er avdekket direkte avvik eller skade.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en tykk, sort membran som er ført opp i overgangen mellom vegg og gulv, synlig under luken til den lukkede dusjløsningen. Fabrikatet er ukjent. Tettesjikt på vegger er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt vurderes oppgradering av våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



2. ETASJE > BAD STORT

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj/badekar i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist sprekk i overflaten på vasken, samt svellinger i skapdørene til innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påviste skader bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller lekkasjer.

Sprekk i vasken og svelling i skapdører kan føre til redusert levetid og funksjon, samt økt fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD STORT

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via vifte på kjøkkenet. Tilluftspalte i dørkarm.

2. ETASJE > BAD STORT

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i trestender i dusjsone bak lukket løsning via luke. Ingen avvik påvist.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrert håndtak i aluminium. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte. Avtrekk føres i kanal ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trykknappen på ventilatoren er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trykknappen på ventilatoren bør festes eller byttes ut for å sikre korrekt og sikker bruk av ventilatoren. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon eller ytterligere skade på ventilatoren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er plassert over varmtvannsbereider, testet OK. Stoppekransen bør merkes tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet. Manglende merking kan føre til forsinkelser ved akutte hendelser, noe som kan øke risikoen for vannskader.

Det er 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 Byggeforskeren "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 å merke stoppekransen tydelig for å sikre rask og enkel identifisering ved behov for stenging av vannet, slik at man unngår forsinkelser ved akutte hendelser og reduserer risikoen for vannskader.

Videre bør det gjennomføres en utvidet kontroll av vann- og avløpsinstallasjoner av autorisert foretak, da mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledningene er passert. Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for lekkasjer som kan føre til omfattende bygningskader.

! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast internt i boenheten. Plastrør for avløp, spesielt PVC-U og PE, har en forventet teknisk levetid på over 100 år ved korrekt prosjektering og installasjon. Anbefalt brukstid kan imidlertid være 30–50 år før man vurderer rehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldersrelaterte svekkelser i rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via vifte på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer samt ytterveggventil på kjøkkenet.

Boligen fremstod som tilstrekkelig ventileret på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. (balansert ventilasjon)

Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luft sirkulasjon i boligen.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i et rom uten sluk.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Alder på tanken medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til omfattende skader dersom vann ikke ledes forsvarlig bort.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 eldre automatsikringer plassert i boden. Eier har ikke gitt noen opplysninger om det elektriske anlegget.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

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.
Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk på balkong er målt til 88,5 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på balkongen bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

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

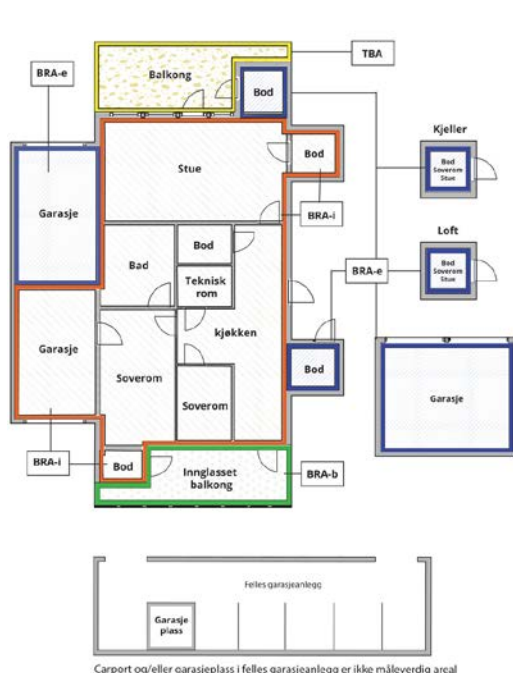
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	108	6		114	15
SUM	108	6			15
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Kjøkken, entré, bod, bad lite, bad stort, stue, soverom, soverom 2, vaskerom (ikke sluk)	Bod i kjeller, bod balkong	

Kommentar

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

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

BRA-e boder: En på balkong og en i kjelleretg. 3 m² + 3 m² = 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke fremlagt. Endring/avvik/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nymalte overflater på tak og vegger februar 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
17.2.2026	Christian Fredrik Holmboe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	19	1332		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bærumsveien 215

Hjemmelshaver

Holmboe Oddrun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetskompleks beliggende i Bekkestua sentrum. Leiligheten har adkomst via trapp eller heis med utvendig svalgang til egen inngangsdør.

Om tomten

Felles tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om følgende:

"Det er påvist litt fuktgjennomslag i ytre hjørne opp mot taket på hovedsoverom (Påvist ifm overflatemaling). Dette vil utbedres av sameiet når vårtemperatur tillater det (Gjennomslag fra overliggende balkong). Referanse: Styreformann Morten Hornburg.

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde. Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt. Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets/borettslagets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten. Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

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

Christian Fredrik Holmboe

Boligen

Bærumsveien 215
1357 Bekkestua

3201-19/1332/0/11

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Undertegnede har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke inngående kunnskap om andre forhold enn det som fremkommer i takstmannens eventuelle vurdering.

Sameiet fremstår veldrevet og med kontinuerlig pågående vedlikehold.

Det er ett hjørne opad i stort soverom der det er et minimalt innsig av fukt fra overliggende terrasse. Sameiets styreformann har opplyst at dette vil bli utbedret for sameiets regning når de klimatiske forhold gjør det mulig (i løpet av våren).



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

Bærumsveien 215 - Nabolaget Bekkestua - vurdert av 107 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Bekkestua bussterminal	3 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
Bekkestua	5 min
Linje 1, 2, 3, 5	
0.4 km	
Stabekk stasjon	5 min
Linje L1, L2, R21	
2.5 km	
Sollerud	9 min
Linje 13	
4.6 km	
Oslo S	18 min
Totalt 24 ulike linjer	
12.1 km	

Skoler

Oslo International School (1-10 kl.)	6 min
437 elever, 30 klasser	
0.4 km	
Stabekk skole (1-7 kl.)	10 min
513 elever, 23 klasser	
0.7 km	
Bekkestua barneskole (1-7 kl.)	10 min
517 elever, 25 klasser	
0.8 km	
Bekkestua skole (8-10 kl.)	11 min
562 elever, 40 klasser	
0.8 km	
NTG-U Bærum (8-10 kl.)	14 min
270 elever, 18 klasser	
1.1 km	
Oslo International School	6 min
90 elever	
0.4 km	
Nadderud videregående skole	14 min
460 elever	
1 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

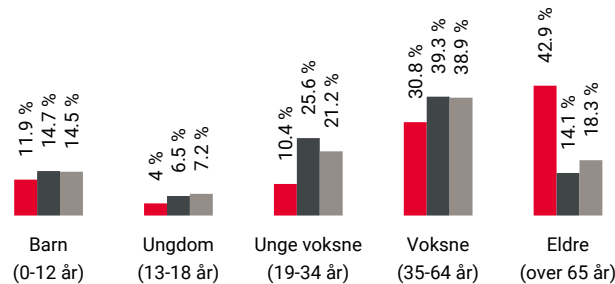
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkestua	2 326	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

OIS kindergarden (3-5 år)	6 min
27 barn	
0.4 km	
Bekkestua Kanvas-barnehage (1-5 år)	9 min
156 barn	
0.6 km	
Ringstabekk Fus barnehage (1-5 år)	11 min
92 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra Bekkestua Nord	1 min
PostNord	
0.1 km	
Kiwi Bekkestua	3 min



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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport



Nadderud idrettspark

8 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

0.6 km



Stabekk skole

10 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball

0.7 km



SATS Bekkestua Stasjon

4 min



GYM Bekkestua

4 min

Boligmasse



21% enebolig
64% blokk
15% annet

«Nærhet til alle nødvendige tilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Bekkestua Senter

5 min



Vitusapotek Bekkestua

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



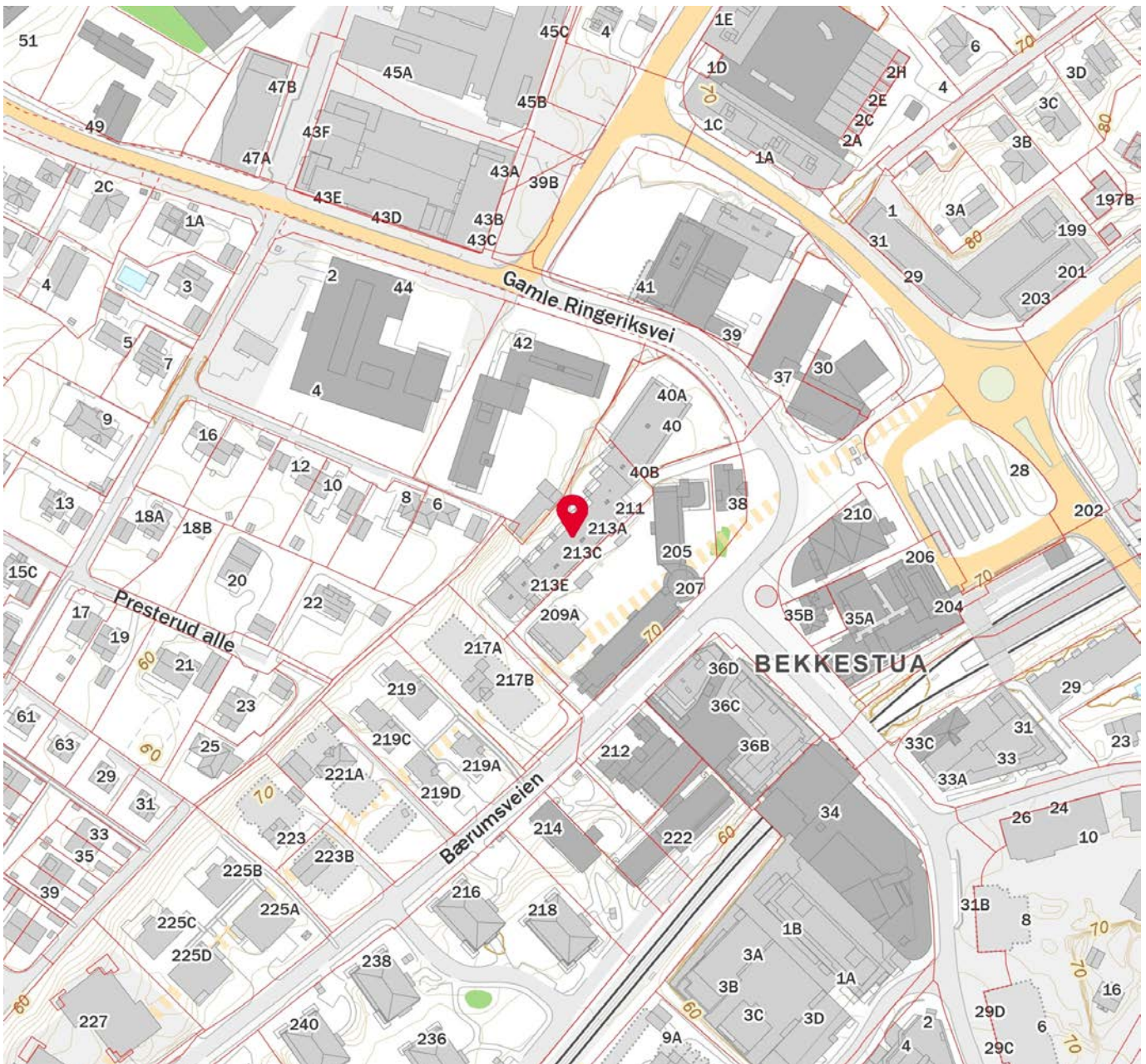
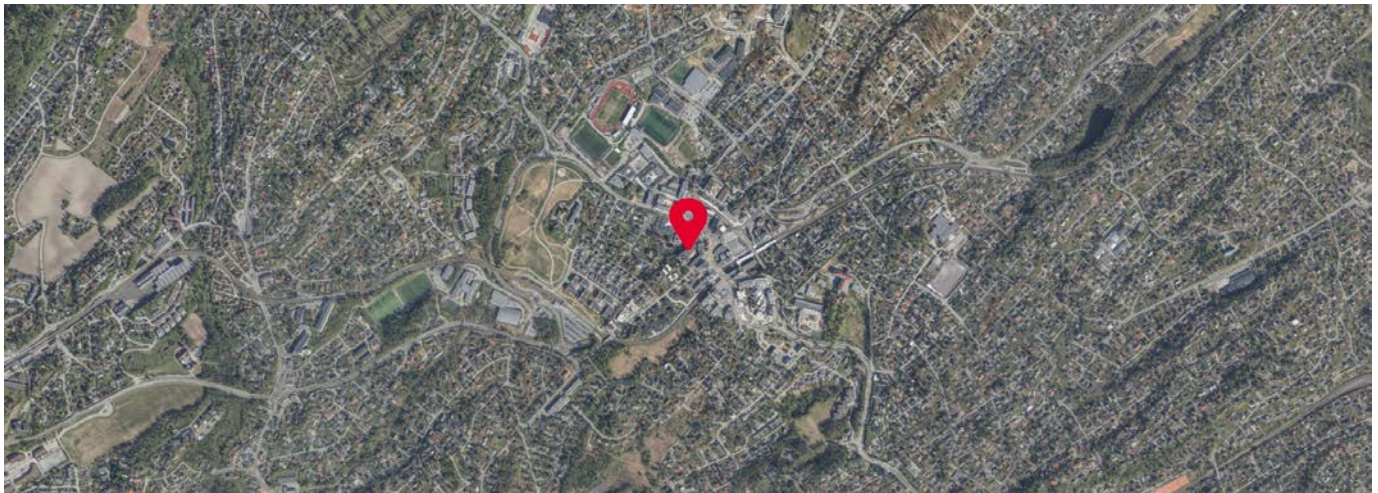
0%

49%

Bekkestua
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS
Aktiv avd. Asker v/Mathias Carlsen
Bankveien 11, 1373 ASKER
E-post: mathias.carlsen@aktiv.no

Deres ref.: 1110250113 . Vår ref.: 7806-1-11

Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bekkestukollen Boligsameie I
Organisasjonsnr: 976885643
Seksjonseier: Holmboe (Bo), Oddrun
Medeier:
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 19
Bnr. 1332

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 558330.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2026

Boligsameiet har disposisjonsrett til 72 p-plasser i garasjelegget. Det følger bruksrett til p-plass til hver enkelt leilighet som følger ved salg, den kan ikke skilles fra seksjonen. Øvrige plasser kan selges/utleies av de som har kjøpt bruksrett til disse med fortrinnsrett til andre sameiere. Salg/fremleie skal godkjennes av styret. For øvrige bestemmelser se sameiets vedtekter § 2. Bestemmelser om tilrettelegging for EI-billading i BBS I og II, se protokoll fra årsmøtet avholdt 16.04.2018 pkt. 5.1.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 033,03,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
5 033,03

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 365,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 10 688,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Morten Hornburg, e-post: bekestukollen1@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7806

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Velkommen til årsmøte i BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2025 kl. 18:00, Bekkestua Bibliotek .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025
7. Fastsettelse av honorarer
8. Endring av sameiets vedtekter §3
9. Nytt punkt til sameiets husordensregler
10. Forslag til endring av husordensreglene, punkt 7, setning 4.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS sin representant; Robin Johansen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner foreslås under årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7806 - Kommentarer til regnskap og budsjett.pdf

2. 7806 - Årsregnskap 2024.pdf

3. Revisjonsberetning - 7806 Bekkestukollen Boligsameie I.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett for 2025 ble utarbeidet av styret høsten 2024, slik det foreligger i årsregnskapet under høyre kolonne.

Forslag til vedtak

Budsjett 2025 foreslås godkjent

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Sak 8

Endring av sameiets vedtekter §3

Forslag fremmet av:

Erik Grimm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende setning av §3 i vedtektene: "Styret fastsetter akonto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned."

Byttes ut med følgende setning: "Årsmøtet vedtar beløp til dekning av felleskostnader, som forfaller forskuddsvis hver måned."

Styrets innstilling

Styret foreslår å stemme imot forslaget, fordi dette vil vanskeliggjøre styrets arbeid i forhold til å sikre forsvarlig økonomisk drift av sameiet.

Forslag til vedtak

Endring av vedtektenes §3: "Årsmøtet vedtar beløp til dekning av felleskostnader, som forfaller forskuddsvis hver måned."

Sak 9

Nytt punkt til sameiets husordensregler

Forslag fremmet av:

Ella Mørk Kindberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg fremmer forslag til årsmøtet om endring av husordensreglene. Følgende tekst innføres som nytt punkt "Hensynsfull bruk av elektrisk - eller gassgrill er tillatt på terrassene".

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak

Nytt punkt til sameiets husordensregler: "Hensynsfull bruk av elektrisk - eller gassgrill er tillatt på terrassene".

Sak 10

Forslag til endring av husordensreglene, punkt 7, setning 4.

Forslag fremmet av:

Kent Inge Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd: "Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul."

Foreslås endret til: "Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul, eller ensfarget grå.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak

Endring av husordensreglene, punkt 7, setning 4. "Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul, eller ensfarget grå

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende er valgkomiteens innstilling:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Hornburg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Mai Kierulf

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Grethe Ihlen
 - Morten Sørbye
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Vi har hatt 6 styremøter i 2024, og flere “uoffisielle” møter hvor daglig drift og vedlikehold ble diskutert. Alle møter har vi sammen med BBS2.

- Bebyggelsen på vår nabotomt, 217, er nå ferdigstilt og innflyttingen har begynt. Vi er i kontakt med utbygger som skal replante busker og trær som ble fjernet. De skal også asfaltere oppkjørsel og “snuplassen”
- Vi har malt blokka vår BBS1 i år, hvor hver beboer malte sin enhet, på for- og bakside. Begge heistårnene, sidevegger på tak og mur på sidevegger ble gjort av eksterne.
- Råte og fukt på enkelte fasadebord på terrasser har også i år blitt reparert, etter som beboere har meldt dette inn.
- Vi har stadig service på heisene våre. Det har vært mye inn og utflytting de senere årene og heisene har vært mye brukt. Utfordringen/problemet er at disse heisene nå har gått ut av produksjon, og det er vanskelig å finne reservedeler. Vi må i løpet av noen år skifte eller totalrenovere våre to heiser.
- Styrelederne i BBS1 og 2 går HMS-runde to ganger pr. år.
- Norsk Brannvern er vår samarbeidspartner på Brannvern. De går på årlige inspeksjonsrunder hos alle beboere.
- BBS1 har en sunn drift og en rimelig god økonomi.
- Sameiene har hatt vår og høstdugnader, og flere sosiale sammenkomster på atriet.

Morten Hornburg

Styreleder BBS1

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 690 178.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 976 885 643, KUNDENR. 7806

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 986 300	1 964 710	1 986 000	2 066 000
Andre anlegg		0	3 000	0	0
Andre inntekter	3	32 501	31 860	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 018 801	1 999 570	2 021 000	2 106 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-36 437	-25 625	-26 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-92 140	-87 623	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-28 352	-19 786	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-771 099	-444 628	-520 000	-496 000
Forsikringer		-151 961	-133 595	-150 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-419 745	-440 810	-517 000	-594 000
Energi/fyring		-108 017	-72 332	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 049	-225 355	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	10	-239 576	-203 353	-223 000	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 145 657	-1 744 387	-1 977 280	-2 096 280
DRIFTSRESULTAT		-126 856	255 183	43 720	9 720
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 098	4 597	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 098	4 597	0	0
ÅRSRESULTAT		-112 758	259 780	43 720	9 720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	259 780		
Fra opptjent egenkapital		-112 758	0		

**BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I
ORG.NR. 976 885 643, KUNDENR. 7806**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 573	40 052
Forskuddsbetalte kostnader		19 914	0
Andre kortsiktige fordringer	12	80 547	98 262
Driftskonto OBOS-banken		292 817	401 007
Driftskonto OBOS-banken II		3 089	4 398
Sparekonto OBOS-banken		412 281	300 754
SUM OMLØPSMIDLER		814 220	844 473
SUM EIENDELER		814 220	844 473
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		690 178	802 935
SUM EGENKAPITAL		690 178	802 935
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 600	5 453
Leverandørgjeld		97 443	36 085
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 043	41 538
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		814 220	844 473
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 24.03.2025
Styret i Bekkestukollen Boligsameie I

Morten Hornburg /s/

Kent Inge Nygaard /s/

Marit K. Holm Hansen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 986 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 986 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	6 000
Inntekter garasje 2024	19 294
Opprydding kundereskontro	115
Nøkler	4 242
Portåpner	2 850
SUM ANDRE INNETEKTER	32 501

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 502, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 437.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 352
SUM KONSULENTHONORAR	-28 352

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-368 397
Drift/vedlikehold elektro	-163 755
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 084
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-88 706
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 004
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-771 099

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-144 480
Renovasjonsavgift	-275 265
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-419 745

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad	-9 504
Annet driftsmateriale	-24 400
Lyspærer og sikringer	-422
Vaktmestertjenester	-103 402
Renhold ved firmaer	-56 448
Andre fremmede tjenester	-7 957
Kontor- og datarekvisita	-4 210
Trykksaker	-2 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 502
Porto	-3 125
Kontingenter	-9 703
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 025
Bank- og kortgebyr	-2 637
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 274

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 576
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	183
SUM FINANSINNTEKTER	14 098

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bekkestukollen 2, Kostnader 2. halvår 2024	80 547
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 547

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 17:43:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZOC88-LZDYP-62N3D-3SL5A-BY863-MAMMD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos 17 av 19 Revisjonsberetning - 7806 Bekkestikkollen Boligsameie I.pdf validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 7806 Selskapsnavn: BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bekkestukollen Boligsameie I

Møtedato: 30.04.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Møterom Wolfgang og Karin, på Bekkestua bibliotek

Til stede: 27 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 30 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Morten Hornburg.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Robin Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitne ble

Tove Slåttland og Wenche Brynildsen foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

Behandling av årsrapport og årsregnskap

A Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent

Vedtak: Godkjent

B Årets resultat vises i 2024 i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedtak: Godkjent

6. Budsjett 2025

Budsjett for 2025 ble utarbeidet av styret høsten 2024, slik det foreligger i årsregnskapet under høyre kolonne.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2025 foreslås godkjent

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

Vedtak: Vedtatt

8. Endring av sameiets vedtekter §3

Forslag fremmet av:

Erik Grimm

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse:

Nåværende setning av §3 i vedtektene: "**Styret fastsetter akonto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.**"

Byttes ut med følgende setning: "**Årsmøtet vedtar beløp til dekning av felleskostnader, som forfaller forskuddsvis hver måned.**"

Styrets innstilling:

Styret foreslår å stemme imot forslaget, fordi dette vil vanskeliggjøre styrets arbeid i forhold til å sikre forsvarlig økonomisk drift av sameiet.

Forslag til vedtak:

Endring av vedtektenes §3: "Årsmøtet vedtar beløp til dekning av felleskostnader, som forfaller forskuddsvis hver måned."

Vedtak: Ikke vedtatt.

6 stemmer for

0 blanke stemmer

24 stemmer mot

9. Nytt punkt til sameiets husordensregler

Forslag fremmet av:

Ella Mørk Kindberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Jeg fremmer forslag til årsmøtet om endring av husordensreglene. Følgende tekst innføres som nytt punkt **"Hensynsfull bruk av elektrisk - eller gassgrill er tillatt på terrassene"**.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt til sameiets husordensregler: "Hensynsfull bruk av elektrisk - eller gassgrill er tillatt på terrassene".

Vedtak: Vedtatt

10. Forslag til endring av husordensreglene, punkt 7, setning 4.

Forslag fremmet av:

Kent Inge Nygaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

Dagens ordlyd: **"Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul."**

Foreslås endret til: **"Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul, eller ensfarget grå."**

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget

Forslag til vedtak:

Endring av husordensreglene, punkt 7, setning 4. "Markiseduk skal være bredstripet hvit/gul, eller ensfarget grå

Vedtak: Vedtatt

11. Valg av tillitsvalgte

- A. Som styreleder for 2 år, ble Morten Hornburg foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- B. Som styremedlem for 2 år, ble Liv Mai Kierulf foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

- C. Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Morten Sørbye og Anne-Grethe Ihlen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:10. Protokollen signeres av:

Møteleder

Navn: Robin Johansen /s/

Fører av protokollen

Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Tove Slåttland /s/

Protokollvitne 2

Navn: Wenche Brynildsen /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Morten Hornburg	2025-2027
Styremedlem	Kent Nygård	2024-2026
Styremedlem	Liv Mai Kierulf	2025-2027



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7806

BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Velkommen til årsmøte i BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 12:00 og lukker 13. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7806>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Grethe Ihlen og Tove Slåttland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Liv Kierulf trer ut av styret da hun skal flytte.

Som nytt styremedlem foreslår Valgkomiteen:

Kari Johanne Kaardal - Bærumsveien 215 B

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Johanne Kaardal
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.06.25

Selskapsnummer: 7806 Selskapsnavn: BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Robin Johansen fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Anne Grethe Ihlen og Tove Slåttland er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Valg av tillitsvalgte Styremedlem (kun 1 skal velges) ☐ Kari Johanne Kaardal



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I

Organisasjonsnummer: 976885643

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 12:00 til 13. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Robin Johansen fra OBOS er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Grethe Ihlen og Tove Slåttland er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Liv Kierulf trer ut av styret da hun skal flytte.

Som nytt styremedlem foreslår Valgkomiteen:

Kari Johanne Kaardal - Bærumsveien 215 B

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kari Johanne Kaardal (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kari Johanne Kaardal

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1: Anne Grethe Ihlen /s/

Protokollvitne 2: Tove Slåttland /s/

VEDTEKTER
for
BEKKESTUKOLLEN BOLIGSAMEIE I
Vedtatt i konstituerende Årsmøte den 19.juni 1996
revidert i Ekstraordinært Årsmøte 10.desember 2018
revidert på årsmøte 25.04.2022
Sist revidert på årsmøte 25.04.2023

Innhold

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.....	2
ORGANISERING AV SAMEIENE OG RÅDERETT	2
FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFØRM OG PANTERETT.....	3
VEDLIKEHOLD	4
VEDLIKEHOLDSFOND.....	5
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE	5
STYRET OG STYRETS OPPGAVER.....	5
STYREMØTE	6
ÅRSMØTE.....	6
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE	6
ÅRSMØTE INNKALLING OG MØTELEDELSE	7
ÅRSMØTETS VEDTAK.....	7
HABILITET	8
REGNSKAP OG REVISJON.....	8
FORRETNINGSFØRER.....	8
MISLIGHOLD	9
FRAVIKELSE.....	9
ENDRINGER I VEDTEKTER OG GENERELLE PLIKTER.....	9

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er **Bekkestukollen Boligsameie I**

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameie har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser i drift, vedlikehold og administrasjon av eiendommene gnr. 19, bnr. 1332 og gnr. 19, bnr. 1350 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIENE OG RÅDERETT

Sameiet består av 41 boligseksjoner iht. oppdelingsbegjæring tinglyst den 22. april 1996.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Det er ingen seksjonseiere som har midlertidig enerett til å bruke deler av fellesarealene bortsett fra garasje plasser.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, husordensregler som er fastsatt av sameiet og samarbeidsavtale for drift og vedlikehold av fellesområdene til Bekkestukollen Boligsameie (BBS I) og Bekkestukollen Boligsameie II (BBS II).

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjoner ved for eksempel støy, lukt eller lignende.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, spesielt påpekes disponering av gjesteparkering.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, for eksempel endre farge eller lignende.

Innvendige endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Inngrep i konstruksjonene eller endring av overflater i seksjonene som kan medføre svekkelse av lydisolasjonene, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Særlige forhold vedrørende Garasjeanlegget.

De to boligsameiene Bekkestukollen Boligsameie I og II har bruksrett til 72 parkeringsplasser i garasjeanlegget. Disse er i utgangspunktet forbeholdt beboerne i sameiene.

Til hver enkelt leilighet i sameiet følger bruksrett til parkeringsplass i.h.t. de opprinnelige salgsdokumenter for prosjektet. Denne bruksrett skal følge leiligheten ved salg og kan ikke skilles fra seksjonen. De kan dog leies ut hvis seksjonseieren ikke selv bruker dem, med prioritet til andre seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har bruksretter til gjesteparkering og andre områder avsatt til felles formål for seksjonseierne.

De øvrige plassene kan selges/utleies av de som senere har kjøpt bruksretten til disse, med fortrinnsrett for/til andre seksjonseiere eller sameiene, til den pris som markedet tilsier. Salg/fremleie skal godkjennes av de respektive styrer. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

- Ved ønske om salg skal seksjonseieren melde dette til de respektive styrer med bekreftet kopi av foreløpig salgsavtale. Styret skal omgående sirkulere denne til seksjonseierne med frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Gjør flere seksjonseiere sin forkjøpsrett gjeldende, avgjøres fordelingen ved ansiennitet i sameiene. Fristen settes slik at beskjed til selger om at forkjøpsrett gjøres gjeldende, skal skje senest innen en måned etter mottatt varsel.
- Ved ønske om fremleie av bruksretter til parkeringsplasser meddeles dette til de respektive styrer, som innen 2 uker gir seksjonseieren beskjed om fortrinnsrett gjøres gjeldende eller ikke.
- Seksjonseiere som ønsker å leie bruksrett til ekstra parkeringsplass gir styret skriftlig beskjed om dette og fortrinnsretten utøves av styret i kronologisk orden i forhold til når styret fikk slik melding.

Av hensyn til blant annet sikkerheten i garasjeanlegget plikter eier/leier av parkeringsplassene å rette seg etter de ordens- og sikkerhetsregler som gjelder for garasjene. Salgs-/utleiekontraktene skal inneholde bestemmelser som dekker disse forholdene.

Sameiet har tilrettelagt og utviklet infrastruktur for lading av el-biler i garasjeanleggene.

Sameiet disponerer ingen HC parkeringsplasser.

§ 3

FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

- Felleskostnader for de garasjeplasser som fast følger seksjonene i.h.t. de originale kjøpsdokumentene for disse, inngår i den del av de totale fellesutgiftene som hver enkel seksjonseier betaler.
- Sameiene har tilrettelagt for lading av elbiler. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.
- Felleskostnadene for øvrig skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Denne bygger på seksjonseiers forholdsmessige eierandel av hoveddelens BRA i sameiet, hvor nevner i sameiebrøken er 3876. (Seksjonseierbrøken for hver eierseksjon fremgår av seksjoneringssøknaden / kjøpsdokumentene.)

Styret fastsetter akontobeløp som forfaller forskuddsvis **hver måned**. Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, markiser, levegg, gjerder og lignende som hun/han har montert/bygget etter godkjenning fra styret, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon, eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes å bli dekket av seksjonseieren.

Sameiet har plikt til å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten

omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt som angitt ovenfor. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERSEKSJONSEIERNE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering.

Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersonenes adresse til styret.

Ved inn- og utflytting skal det betales ett flyttegebyr på kr. 3000,- ved utflytting og kr 3000,- ved innflytting.

§ 7

STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 – tre medlemmer (inkl. leder) og velges for to år av gangen dersom årsmøte ikke bestemmer noe annet.

Styrelederen velges særskilt.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarforsikring og rettshjelpsforsikring.

Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

To styremedlemmer kan i fellesskap forplikte sameiet og kan tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 8**STYREMØTE**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det er behov for det. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret.

Protokollen skal godkjennes og signeres av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

§ 9**ÅRSMØTE**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet.

Ordinært Årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Blir Årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på Årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til Årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i Årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i Årsmøte og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende Årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og over alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 10**SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære Årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning (kun gjennomgang og orienteringssak)

- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Styrets forslag til budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og – leder (når valgperiodene er utløpt).

§ 11

ÅRSMØTE INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til Årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært Årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for Årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 12

ÅRSMØTETS VEDTAK

I Årsmøte har hver seksjon 1 – en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

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

Særlige bomiljøtiltak ut over vanlig vedlikehold som innebærer økonomisk ansvar utover fem prosent av de årlige felleskostnadene kreves tilslutning med to tredjedeler. Dersom tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 13 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående familie har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i Årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§ 14 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært Årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan Årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter esl § 39, jf. tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTER OG GENERELLE PLIKTER

Endringer i vedtektene

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

Generelle plikter

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

Vedtektene vedtatt av konstituerende Årsmøte 19. juni 1996.

Revidert av Årsmøte 30 april 2005, 26. mars 2011 og etter ekstraordinært Årsmøte 10. desember 2018.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunen arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvaret for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	19	Bnr:	1332	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA						

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					
94/2339	Blokk	☒	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:

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN



Kommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

SELVAAGBYGG A/S,
HOLMENVEIEN 19

0374 OSLO 3

DAHL, IVAR
SELVAAGBYGG
HOLMENVEIEN 19
0374 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 94-2339

Adresse: BÆRUMSVEIEN 211, 213, 215

Gnr: 19 Bnr: 1332

Ferdigbesiktigelse avholdt: 05.02.97

Arbeidets art: BOLIGBLOKK C1-C4

Byggherre: SELVAAGBYGG A/S,

Anmelder: SELVAAGBYGG A/S,

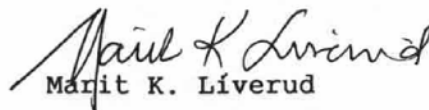
Ansvarshavende: DAHL, IVAR

Ansvarshavende:

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

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.

Sandvika, 1. juli 1998
For sjef planseksjonen


Marit K. Liverud

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 19, Bruksnr 1332, Seksjonsnr 11	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	1201 Haslum 01
Veiadresse:	Bærumsveien 215, gatenr 1003	Valgkrets:	7 Bekkestua
(fra bruksenhet)	1357 Bekkestua	Kirkesogn:	1060401 Haslum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	22.04.1996	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	108/3 876
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 329,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3201/19/1332	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3201/19/1332/0/1	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/2	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/3	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/4	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/5	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/6	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/7	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/8	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/9	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/10	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/11	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/12	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/13	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/14	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/15	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/16	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/17	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/18	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/19	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/20	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/21	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/22	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/23	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/24	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/25	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/26	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/27	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/28	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/29	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/30	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/31	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/32	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/33	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/34	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/35	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/36	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/37	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/38	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/39	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/40	0,0
		Mottaker	3201/19/1332/0/41	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/1332	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/19/1332/0/1	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/2	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/3	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/4	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/5	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/6	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/7	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/8	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/9	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/10	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/11	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/12	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/13	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/14	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/15	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/16	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/17	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/18	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/19	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/20	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/21	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/22	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/23	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/24	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/25	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/26	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/27	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/28	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/29	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/30	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/31	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/32	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/33	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/34	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/35	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/36	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/37	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/38	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/39	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/40	0,0
			Mottaker	3201/19/1332/0/41	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.04.1996	Avgiver	3201/19/1332	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/19/1332/0/11	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bærumsveien 215	H0202	Bolig	111,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	4 080,0	Igangset.till.:	16.03.1995
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	4 080,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	18.12.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	41
Bygningsnr:	18556340			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		907,0		907,0				

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 |

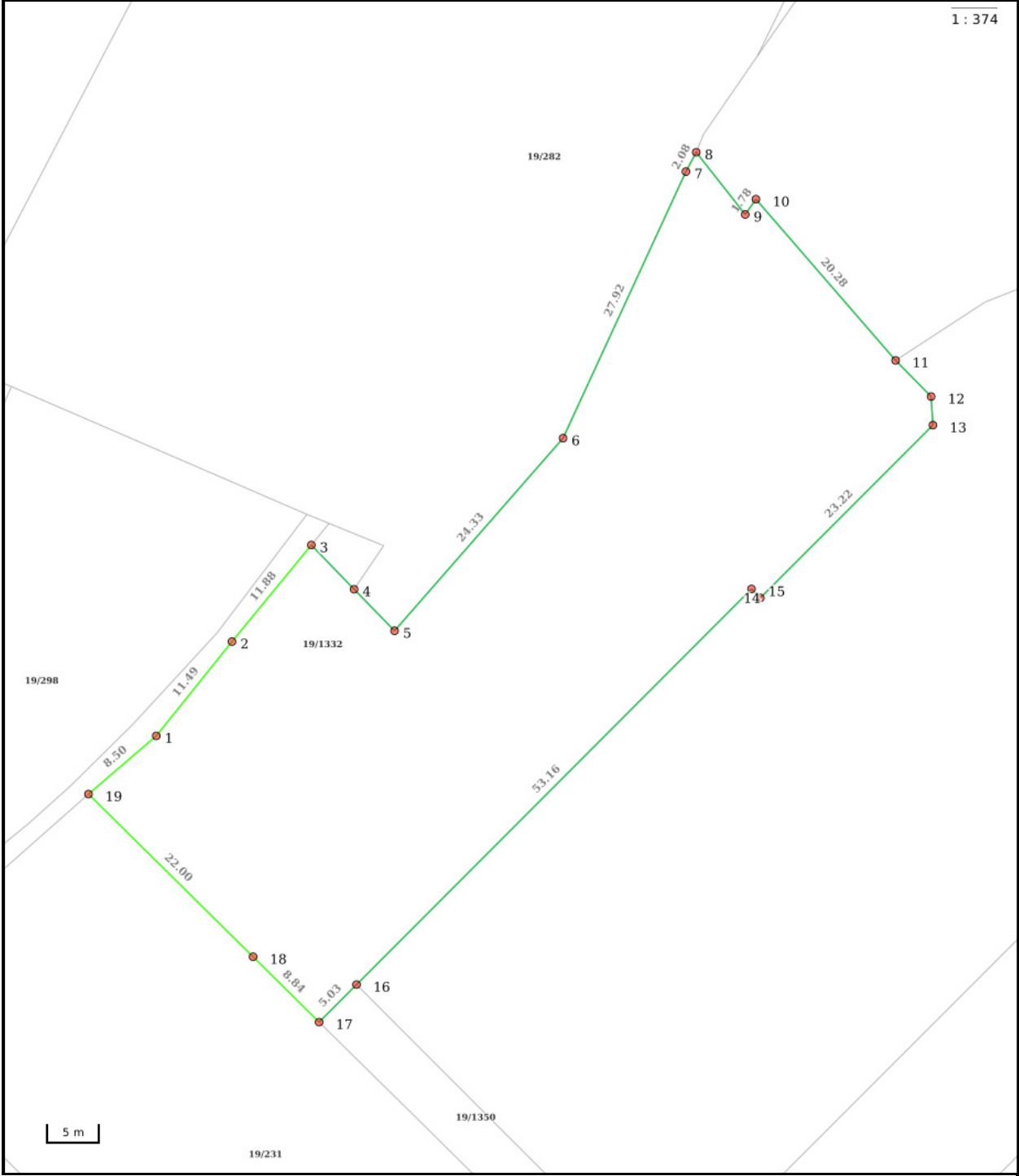
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 2 329,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 243,57	588 644,27	11,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 643 253,15	588 650,62	11,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 643 262,97	588 657,30	5,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 643 259,15	588 661,74	5,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 643 255,57	588 665,92	24,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 643 275,26	588 680,22	27,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 643 301,57	588 689,56	2,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 643 303,49	588 690,37	7,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 643 298,02	588 695,54	1,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 643 299,56	588 696,43	20,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 643 285,49	588 711,04	4,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 643 282,37	588 714,72	2,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 643 279,68	588 715,13	23,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 643 261,83	588 700,28	1,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 643 262,60	588 699,36	53,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 643 221,73	588 665,37	5,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 643 217,86	588 662,15	8,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 643 223,48	588 655,33	22,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 643 237,47	588 638,35	8,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽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: 16.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	1332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA								

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
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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
Ikraftttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 2 329 m ² BestemmelseOmrådenavn #13 KPBestemmelseHjemmel miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 2 329 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1990013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1990013)
Navn	BEKKESTUA m/omgivelser
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.09.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9013/1990013.pdf
Delarealer	Delareal 2 329 m ² Formål Blokkbebyggelse Felt navn S1c,S1b

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1992044 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1992044)
Navn	BEKKESTUA FELT S1B OG S1C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.01.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9044/1992044.pdf



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	1332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	163 634,51 kr
Renovasjon	191 356,60 kr
Vann	132 484,93 kr
Sum	487 476,04 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2024	-5635 m3	26,31 kr	1/1	0 %	-148 270,95 kr	-148 271,00 kr
Fradrag akonto avløp 2024	-5635 m3	32,50 kr	1/1	0 %	-183 137,52 kr	-183 137,50 kr
Forbruk vann 2024	6809 m3	26,31 kr	1/1	0 %	179 161,81 kr	179 161,88 kr
Forbruk avløp 2024	6809 m3	32,50 kr	1/1	0 %	221 292,50 kr	221 292,50 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	47 stk	4 845,44 kr	1/1	0 %	227 735,56 kr	75 911,85 kr
Forskudd vann 2025	7791 m3	30,26 kr	1/1	0 %	235 775,13 kr	78 591,70 kr
Forskudd avløp 2025	7791 m3	35,26 kr	1/1	0 %	274 730,13 kr	91 576,70 kr
				Sum	807 286,66 kr	315 126,13 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	1332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
25024859	54368	25.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	6809

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 16.05.2025

Feiling, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	1332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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

Plannummer 1990013

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 23.09.1992 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 13.04.2000 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med * og i kursiv.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 27.09.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 5 merket med ** og i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BEKKESTUA SENTRUM

§ 1

Planen deles inn i et sentralt byggeområde, merket "S" på kartet, med høy utnyttelse for boliger, forretninger, kontor og parkeringshus, og tilgrensende boligfelt merket "B". Felt merket "S" som er foreslått til spesialområde for bevaring er omtalt i eget avsnitt.

SENTRALE BYGGEOMRÅDER MERKET S1 - S6

§ 2

Forretninger kan lokaliseres i etasje på gatenivå, 2.etasje eller etasje under gatenivå i det omfang som fremgår for det enkelte felt. Boligene skal lokaliseres slik i bebyggelsen at det tas hensyn til orientering, støy og forurensning. Forretningsarealer kan alternativt benyttes til bevertningsformål.

§ 3

Over gesims kan tillates toppetasje som må være tilbaketrukket innenfor takvinkel som skal være maks. 1:1,5 eller 35°. Toppetasjes gulvflaten medregnes i utnyttelsen.

§ 4

Det kreves min. 35 m² netto uteoppholdsarealer for 3-roms eller mindre leiligheter og 45 m² for større leiligheter. Balkonger eller terrasser i de sentrale strøk regnes med. Uteoppholdsarealene skal være felles for de beboere som sokner naturlig til arealet.

I gårdsrom for uteoppholdsarealer kan det bygges glasskupler.

Ingen gårdsrom skal være mindre enn 400 m² og skal ha en bredde på minst 20 m.

Uteoppholdsarealene skal møbleres for noe barneaktivitet (lekeapparater) og andre aldersgrupper (benker m.v.)

§ 5

Utnyttelse, formålsinndeling, høyder og etasjetall for feltene S1 - S5

Total utnyttelse for det enkelte felt er angitt i m² BRA (tillatt bruttoareal).

Felt S1a:

Det tillates ikke ytterligere bebyggelse.

Felt S1b:

se § 6

Felt S1c:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 6500 m², forretninger 3.200 m², kontorer 2000 m².

Feltet kan bebygges med 4 etasjer over terreng kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +82.

Innen en 12 meters avstand fra grensen mot eiendommen gnr. 19, bnr. 231 skal bebyggelsen være trappet ned til gesimshøyde +79, og mot byggegrense mot gnr. 19, bnr. 298 være trappet ned til gesimshøyde +76 innen en avstand på 12 m.

Mot Bærumsveien kan annen etasje krages ut over byggelinjen inntil 3 meter.

Felt S2b:

**Feltet kan bebygges inntil samme høyde som eksisterende bygg med maks. 1350 m2 BRA forretning/kontor. Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.*

**Det tillates ikke reklameplakater eller andre skjemmende skilt*

Felt S2c:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1400 m2, forretninger 500 m2, kontorer 1100 m2.

Feltet kan overbygges 3 etasjer over terreng kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Felt S2d:

Feltet kan suppleres med boliger.

Felt S2e:

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

Felt S3:

Feltet tillates utbygd med:

Boliger 1000 m2, forretninger 2400 m2, kontorer 800 m2.

Feltet kan bebygges med 2 etasjer over kote +69, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76. Fasaden av byggets nordligste hjørne bør utformes/markeres som gateromsavslutning. Det kan her tillates 3 etasjer over kote +69. Ytterligere toppetasje tillates ikke.

Felt S4a:

se § 6

Felt S4b:

Feltet tillates bebygd med:

Boliger 1700 m2, forretninger 2500 m2, kontorer 400 m2.

Eksisterende bygg er ikke inkludert i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

Felt S4c:

Feltet tillates utbygget med:

forretninger 400 m2, kontorer 4400 m2. Feltet kan ikke nyttes til bolig.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +70, maksimalt tillatt gesimshøyde er +80.

Felt S4d:

Feltet tillates utbygget med:

boliger 1000 m2, forretninger 400 m2, kontorer 1000 m2. Feltet kan overbygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er kote +76.

Det skal være en offentlig gang/sykkelforbindelse langs banen, gjennom feltet som forbindelse langs forstadsbanen ved S5 til fotgjengerprioritert gate. Sammenhengen med nabofeltet må vises i bebyggelsesplan.

Felt S4e:

Feltet tillates utbygd med: boliger 1200 m2, forretninger 1300 m2, kontorer 400 m2.

Ruudgårdens murhus er ikke medregnet i arealene.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

****Felt S4e:**

Den østre delen av felt S4e (opprinnelig nordre del av felt S4f i reguleringsplan R.90-13, bilag 151) tillates bebygget med 1550 m2 BRA (bruksareal) boliger med maks. gesimshøyde +76.

Felt S4f:

Feltet tillates utbygd med: boliger maksimalt 3500 m2.

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over kote +66, maksimalt tillatt gesimshøyde er +76.

Alternativt tillates feltet utbygd med: bussterminal, forretninger 1400 m2, kontor 2100 m2.

****Felt S4f:**

Feltet tillates bebygget med 1650 m2 BRA boliger med maks. gesimshøyde +76.

Felt S5:

Feltet kan bebygges med 3 etasjer over terreng kote +70, gesimshøyde +79.

Utnyttelse: boliger 9000 m2.

Byggegrense mot Bærumsveien må forholde seg til sikkerhetssone for tunnel.

Felt S6:

Ytterligere utbygging forutsettes ikke.

***Felt EB:**

Før felt EB kan bebygges skal ny kjørevei og gang-/sykkelvei være opparbeidet.

Feltet kan bebygges med inntil 700 m2 BRA offentlig formål og inntil 3200 m2 BRA boliger.

Underetasjene på felt EB kan bygges inntil tomtegrensen i nordvest.

Maks. tillatt gesimshøyde er for den østre delen av felt EB (sørøst for gnr 19, bnr 15) kote +77,8 og for den vestre delen av felt EB kote +72,4. Det er kun tillatt mindre takoppbygg for trapperom / heismaskinrom (ike viftmaskinrom). Det kan kreves takplan.

§ 6

Spesialområder/bevaring (S1b, S2a og S4a).

Bebyggelse som på plankartet er omrammet med tykk strek, skal bevares og hvis mulig føres tilbake til opprinnelig utseende. Byggesøknader skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Eventuelle nybygg må tilpasses eksisterende bevaringsverdige bygg.

Felt S1b

Innenfor de viste byggegrenser kan felt S1c utvides mot S1b med maks. 3 etasjer (gesimshøyde +79), men ikke utover S1c's arealbegrensninger.

Felt S2a

Mindre utvidelser i en etasje kan tillates.

Felt S4a

Tilbaketrunket toppetasje tillates for murbygning.

BOLIGOMRÅDENE B1 - B9

§ 7

Feltene B1 - B5 kan utnyttes med BYA ikke over 25%, og maks. 3 etasjer. I skrått terreng bestemmes antall synlige etasjer i bebyggelsesplan. Ved en slik utnyttelse kan kreves bebyggelsesplan.

Det stilles høye krav til tilpassing til nabobygg og landskap når det gjelder dimensjoner, utforming og materialvalg.

Ved utnyttelse på under 20% kreves ikke bebyggelsesplan. Da gjelder kravene i § 8.

For eiendommer som kan bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles leke og oppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensninger og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.

For gnr. 19, bnr. 231, (Bærumsveien 217) kan tillates en bebyggelse som tilpasses overgangen mellom sentrums- og villabebyggelsen innenfor rammen av § 7 i reguleringsbestemmelsene. Tomten tillates bebygd med bolig. Maks. 150 m2 av arealene mot Bærumsveien kan nyttes til kontor. Det må vises atkomst til kontor og til bakenforliggende boliger. Parkering forutsettes løst på egen tomt.

§ 8

Boligområdene B6 - B9.

1. Bebygd areal skal ikke overstige 20% av netto tomt (BYA= 20%). Antall etasjer maks. 2.
2. For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på henholdsvis 300 m2 og 200 m2 pr. boligenhet. For hybelleilighet kreves 50 m2 . Arealkravet skal

dekkes på tomte bygningen ligger på.

3. Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 900 m2.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 9

Fotgjengerprioritert sentrumsgate.

Gamle Ringeriksvei fra nr. 30 til nr. 40 og Bærumsveien fra nr. 208 til nr. 215 skal benyttes til sentrumsgate og være fotgjengeprioritert. Det forutsettes tilgjengelighet for varetransport til de enkelte eiendommer. Gjennomkjøringsmuligheten kan reguleres avhengig av trafikksituasjonen i området.

For den fotgjengerprioriterte sentrumsgaten skal det utarbeides egen detaljplan.

Det skal redegjøres for arealene for fotgjengere/syklister, biler (kjørebane, parkering, av- og pålastningsarealer), fotgjengeroverganger, fartsdempende tiltak, torg, utforming og møblering, herunder lekeapparater og benker skal vises/ beskrives i særskilt gateplan. I

fotgjengersonen kan oppføres en-etasjes paviljonger begrenset til 200 m2. Det skal redegjøres for overgangssoner til Bærumsveien og til Gamle Ringeriksvei.

For busser og drosjer skal det være gjennomkjøring i Bærumsveien.

Annen gjennomkjøring ved bussterminalen skal vurderes utfra bussterminalens behov.

§ 10

Gang-/sykkelveier.

For gang-/sykkelveier skal stigningen ikke være større enn 1:12,5.

Fra Kolsåsbanens stasjon på felt S4d skal anlegges oversiktlig og kortest mulig gangforbindelse til bussterminalen.

Offentlig vei langs Kolsåsbanen til den sentrale fotgjengersonen skal føres via felt S4d.

Det skal være offentlig gangforbindelse fra bussterminal via bro over banen til Bekkestuveien.

§ 11

Parkering.

For parkeringen gjelder Bærum kommunes normer.

Parkeringsplasser skal generelt ligge under bebyggelsen. Omfanget av parkering på bakkeplan bestemmes i utomhusplan eller bebyggelsesplan.

Parkeringsatkomst til felt S4b skal føres via S4c. Parkeringsatkomst til felt S1b,c skal skje fra Bærumsveien, (det tillates innkjøring også fra Gamle Ringeriksvei).

§ 12

Terrenginngrep i forbindelse med veianleggene.

Før veianleggene igangsettes skal det være utarbeidet plan for terrengbehandling, beplantning og støyskjerming.

§ 13

Sikringssoner for tunneler og veikulvert.

Utsprengning/utgraving av eiendommer i mindre avstand enn 100 m fra tunnel eller veikulvert er ikke tillatt uten samtykke fra veimyndigheten. Det forutsettes en sikringssone på 10 m over og 20 m til hver side av senterlinje til tunnel og veikulvert.

§ 14

Fellesatkomst.

Viste fellesadkomster er felles for tilgrensende eiendommer.

STØY.

§ 15

Støynivået fra veitrafikk og Kolsåsbanen må ikke overstige de krav som er stilt av Miljøverndepartementet. Nødvendige støybeskyttelsestiltak skal iverksettes før brukstillatelse for boligene kan gis.

BEBYGGELSESPLAN OG UTOMHUSPLAN.

§ 16

Bebyggelsesplan.

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor S1 - S6 som ivaretar helhet og fellesfunksjoner.

Planen skal fastlegge:

- a. Plassering av bygningenes indre og ytre fasadeliv og gesimshøyder. Plassering og fordeling av de ulike kategorier bebyggelse.
- b. Fasadeutforming og eventuelt materialbruk for å ivareta helhet og innbyrdes sammenheng.
- c. Alment tilgjengelige trafikkarealer og bruken av disse, samt høydeplassering og tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.
- d. Glassoverdekning, gateoppvarming eller annen form for klimakontroll, eller tilrettelegging for dette.
- e. Hovedtrekken i bruken av utearealene, møblering og beplantning.
- f. Tomteinndelingen

§ 17

Ved byggesøknad skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200 som skal være godkjent før byggetillatelse gis. Utomhus planen skal detaljert vise det som er anført under d-f.

Ferdigattest vil ikke bli gitt før utearealene er opparbeidet etter planen.

oooOOOooo

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1992044

I medhold av § 28-2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 25.01.1994 vedtatt disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BEKKESTUA, FELT S1c OG S1b

§ 1

Innenfor planområdet for denne bebyggelsesplanen (R.44-92) gjelder reguleringsbestemmelsene for Bekkestua, godkjent av kommunestyret 23.09.92, så langt ikke annet fremgår av bebyggelsesplanens kart, oppriss/tegninger og bestemmelsene nedenfor.

§ 2

Forretninger plasseres i 1.etasje under kontorene og gårdsrommet til boligene. Her tillates ikke kontorer. Atkomst til parkering og varelevering legges til 1.etasje.

§ 3

Brutto gulvareal:

Bolig min. 4.850 m2 fordelt på min. 60 leiligheter

Forretning 2.500 m2

Kontor maks. 2.950 m2

Felles kontor/forretning maks. 500 m2

§ 4

Disponering av ubebygde arealer:

Uteoppholdsarealer for byggeområde "boliger" disponeres av boligblokkens beboere.

Uteoppholdsarealer for byggeområde "forretninger/kontorer" disponeres av forretninger og kontorer.

Bilatkomst fra Gamle Ringeriksvei og fra Bærumsveien disponeres av boligenes beboere, forretninger og kontorer.

Utforming av plassen mellom eksisterende bygg og kontorblokk må samordnes med gatebruksplanen.

Innenfor forretningsområdet er det ikke tillatt å ha gjerde.

Det skal være direkte kundedatkomst til forretningene fra Bærumsveien og plassen på planområdet (ikke bare via et atrium). Plassen skal være tilgjengelig for almenheten.

§ 5

Skilt og reklame:

I byggemelding skal det vises plassering av skilt og reklame. Egne detaljtegninger skal utformes og godkjennes av kommunens faste planutvalg.

§ 6

Ved byggemelding skal det redegjøres for utforming og materialvalg i fasader.

Fasader skal være av lyst materiale.

Byggetegninger må også redegjøre for utformingen av gårdsrommet og vekstmuligheter for beplantningen.

§ 7

Før byggetillatelse gis for boligene kan det kreves ytterligere detaljering av boligdelen.

§ 8

Ved byggestart før tunnelen er åpnet for trafikk, må utbygger fremlegge en detaljert plan for avvikling av anleggstrafikk som må være godkjent av Statens Vegvesen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tunnelen er ferdig.

Atkomst til parkeringskjeller kan først tas i bruk når bussholdeplassen er flyttet til felt S4.

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser

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).....	20
22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....	21
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)	22
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	24
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).....	26
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.	Ferdseil (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).....	30
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).....	31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

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, nyteknisk 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.

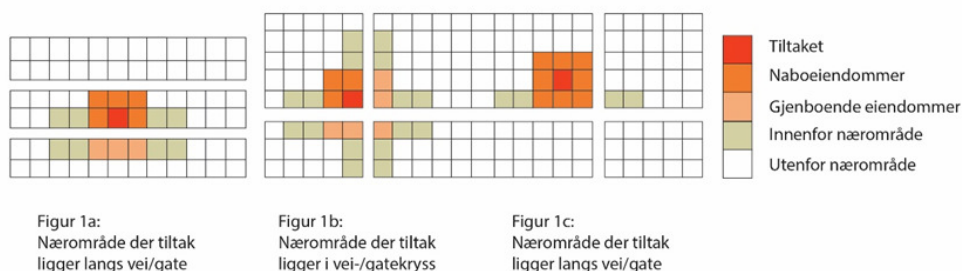
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omformes 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 kompensierende 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 reklamevimpler/flagg kan tillates.
- Skilt og reklame over gesims kan tillates

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

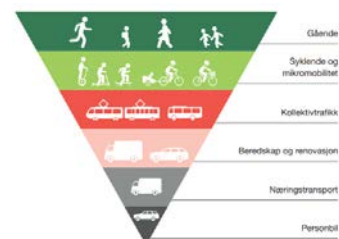
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

Retningslinjer:

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

Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m ²	Leilighet maks 1,1. 100m ²	Leilighet

	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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 besøkparkering 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, ekstradelers 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

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.

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og 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.

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.

- 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 gjentakintervall 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. Støyforurensning (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 tilfredsstillt.

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, trekker, 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, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønnsstruktur 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 Grønnsstruktur-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 flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

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

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

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

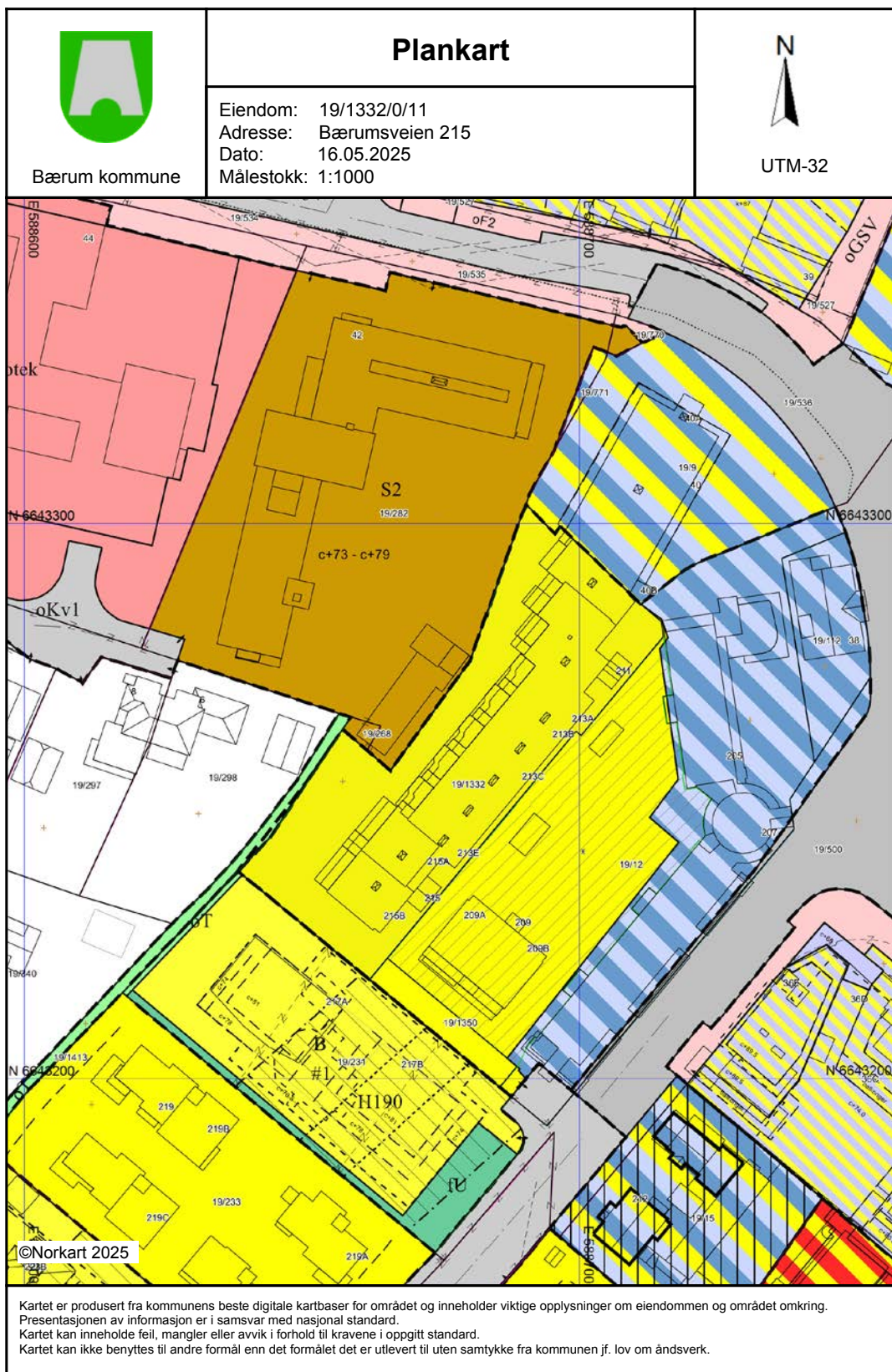
Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

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

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

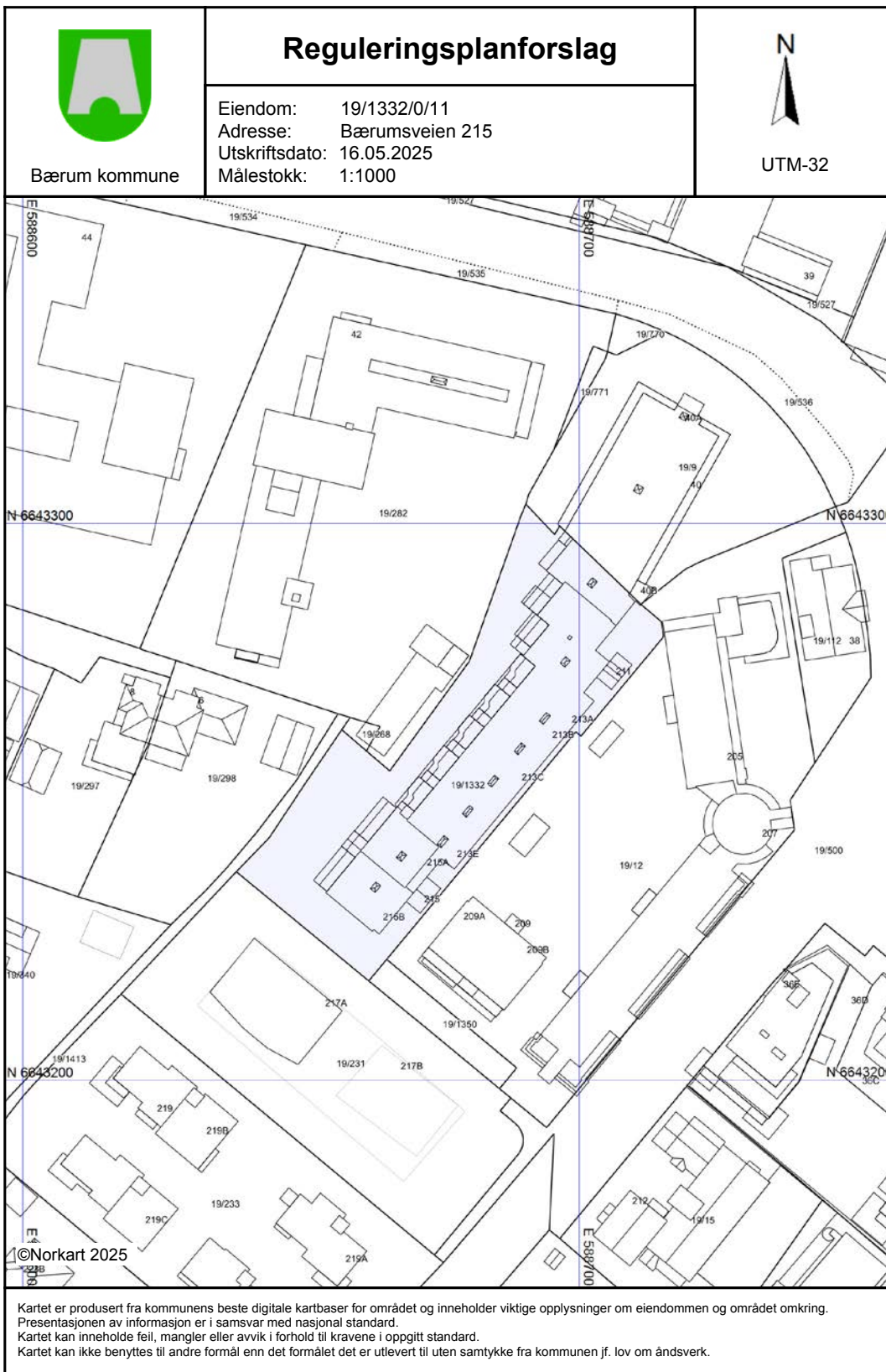
44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

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



Tegnforklaring

Matrikkelkart			
	Grunneiendom		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Seksjon		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Anleggsprosjeksjonsflate over bakken		Byggegrense
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken		Byggelinje
	Hjelpelinje fiktiv		Planlagt bebyggelse
	Grense <= 10 cm		Bebyggelse som inngår i planen
	Grense <= 30 cm		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Grense < 200 cm		Regulert senterlinje
	Grense < 500 cm		Frisiktslinje
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)			Tunnel
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Avkjørsel
	Blokkbebyggelse	Abc	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)		Abc	Påskrift kotehøyde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gatetun		
	Torg		
	Bussterminal		
	Sporveg/forstadsbane		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14)			
	Bevaring av bygninger		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 15)			
	Felles gårdsplass		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16)			
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Bolig/Offentlig		
	Forretning/Kontor		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 17)			
	Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 18)			
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Forretninger		
	Undervisning		
	Institusjon		
	Annen tjenesteyting		
	Uteoppholdsareal		
	Bolig/forretning		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn			
	Veg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gang/sykkelveg		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11)			
	Turveg		
	Kombinerte grønnstrukturformål		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)			
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 19)			
	Bestemmelseområde		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE			
	Sikringsonegrense		
	Bestemmelsegrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		



Tegnforklaring



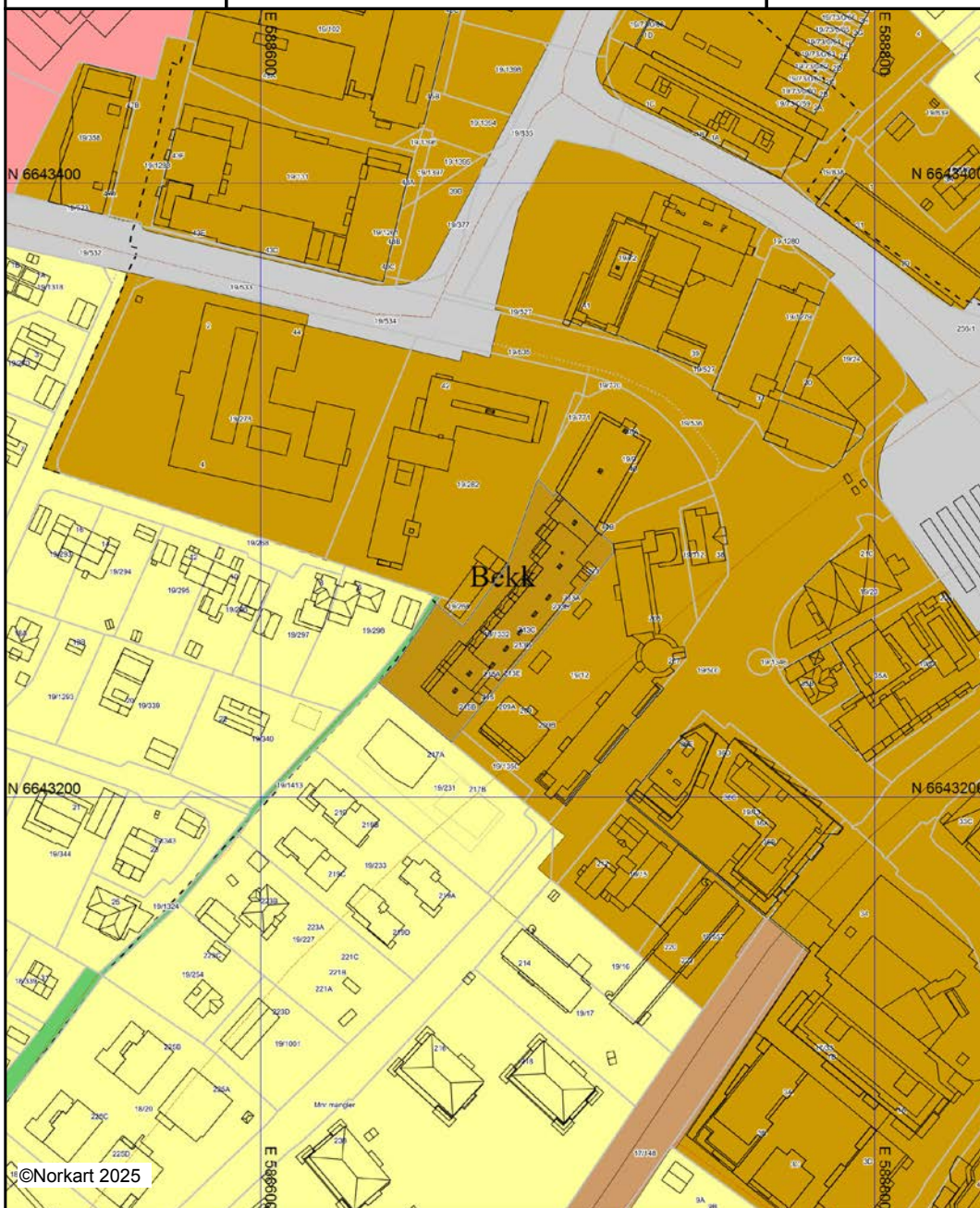
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 19/1332/0/11
Adresse: Bærumsveien 215
Utskriftsdato: 16.05.2025
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 (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Turdrag - fremtidig

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Sporveg - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kollektivtrase tunnel - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 19/1332/0/11
Adresse: Bærumsveien 215
Utskriftsdato: 16.05.2025
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

Eiendom	3201 19/1332		
Utskriftsdato	16.05.2025	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 16.05.2025

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.	19	Bruksnr.	1332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse:	Bærumsveien 215, 1357 BEKKESTUA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

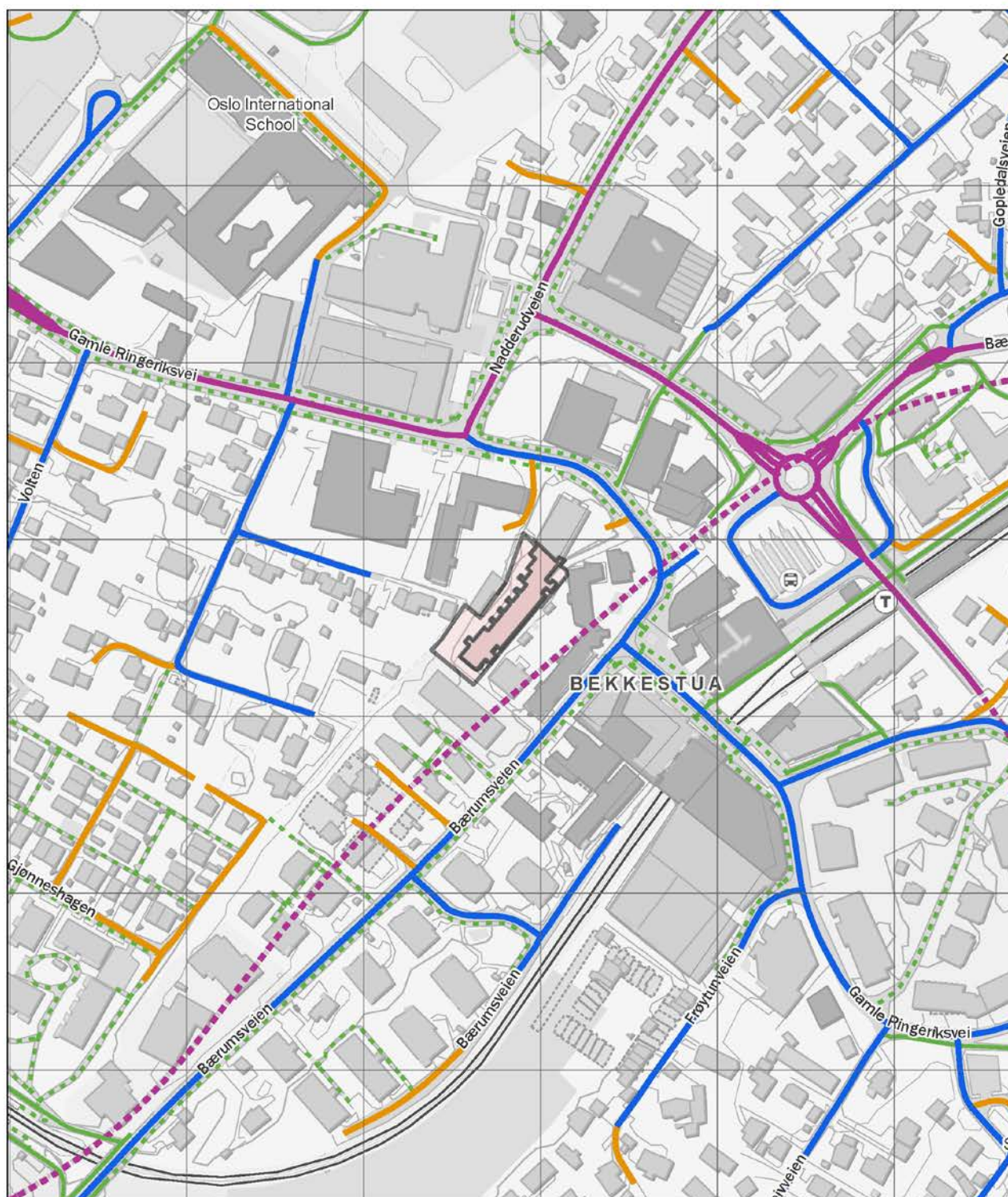
Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: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

Kommentarer

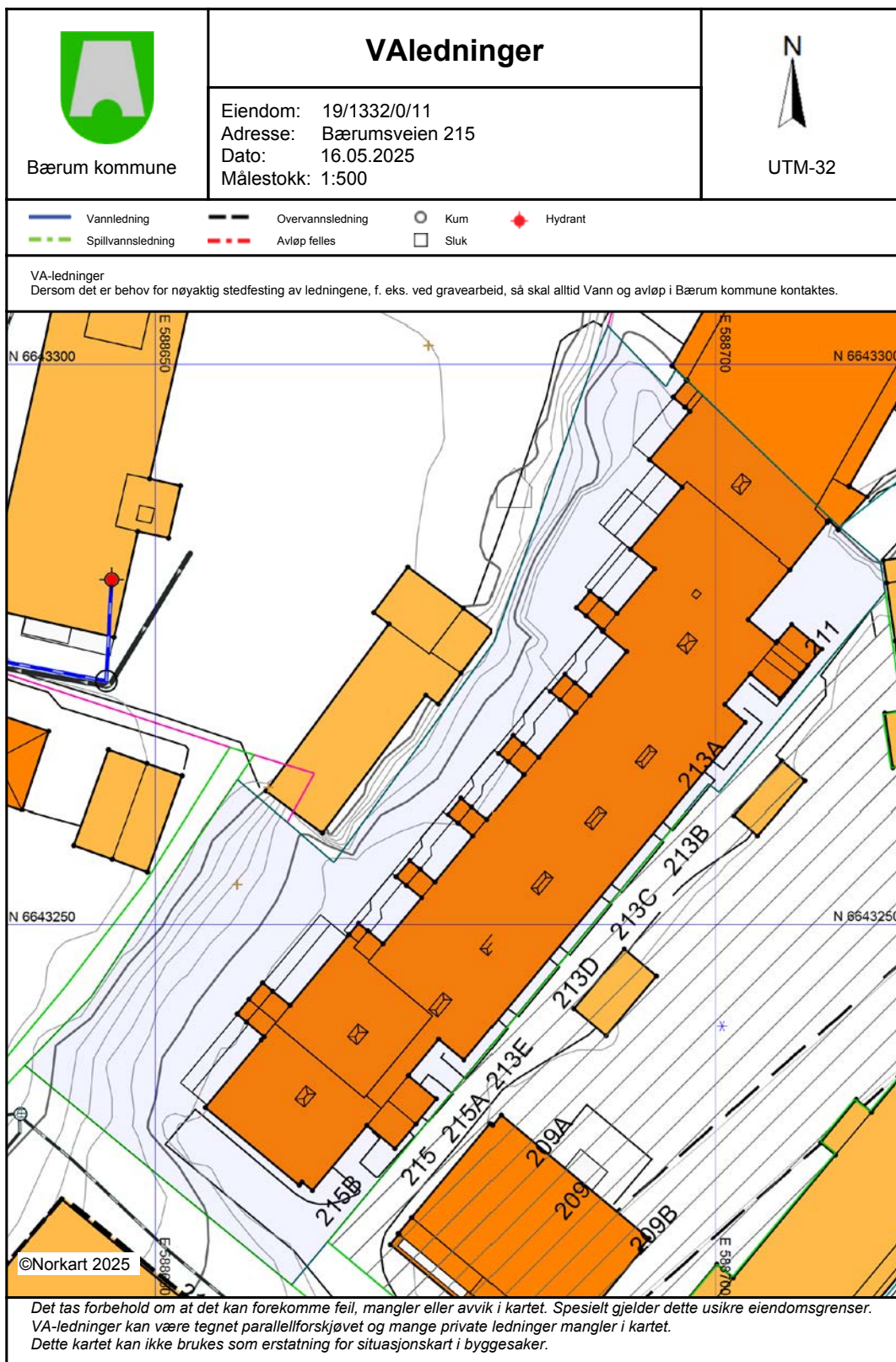
Sameiet har samlet restanse per 30.04.2025. Ta kontakt med sameiet for oversikt over seksjon 11

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 19, Bruksnummer 1332, Seksjonsnummer 11 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

20.02.2026 kl. 11.13

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

20.02.2026 kl. 11.12

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bærumsveien 215**

Gatenr: **1003**

Kommune: **BÆRUM**

Postkrets: **1357 BEKKESTUA**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/10102-1/100 24.04.1996 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOLMBOE ODDRUN
FØDT: 21.06.1929

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1995/35740-1/100 28.12.1995 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

1995/35740-2/100 28.12.1995 **BRUKSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
PARKERINGSPLASSER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

1995/35742-1/100 28.12.1995 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

1996/9597-1/100 19.04.1996

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse anlegg og vedlikehold av røkgassrør
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

2003/26437-1/100 25.09.2003

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/26438-1/100 25.09.2003

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 6
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/26439-1/100 25.09.2003

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 6
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1996/9777-1/100 22.04.1996

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/3876

2020/211233-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 19 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 11

2024/69220-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3024 GNR: 19 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1995/35739-1/100 28.12.1995

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

1995/35739-2/100 28.12.1995

BRUKSRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
GÅRDSROM/UTEAREAL/PARKERINGSPLASSER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

1995/35741-1/100 28.12.1995

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 1332

2003/26435-1/100 25.09.2003

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/26436-1/100 25.09.2003

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 19 BNR: 12
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/26440-1/100 25.09.2003

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3201 GNR: 619 BNR: 1 FNR: 0
SNR: 6
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett til uteareal
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.



ERKLÆRING 2



Undertegnede eiere av boligdelen gnr. 19..., bnr. 1332... i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at næringsdelen gnr. 19..., bnr. 12... har:

Rett til gang- og kjøreadkomst via boligdelens parkeringsarealer til sine parkeringsplasser og lagerrom.

Vederlagsfri bruksrett av parkeringsplasser beliggende på boligdelen og som ikke er spesielt merket at de tilhører boligdelen. Boligdelens parkeringsplasser er vist på tegning jnr. 94-2556, bilag 17 (oppbevart i plan- og bygningsetatens arkiv). Parkeringsplasser merket på tegningen med "P" skal øremerkes som gjesteplasser for boligdelen.

Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelser på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

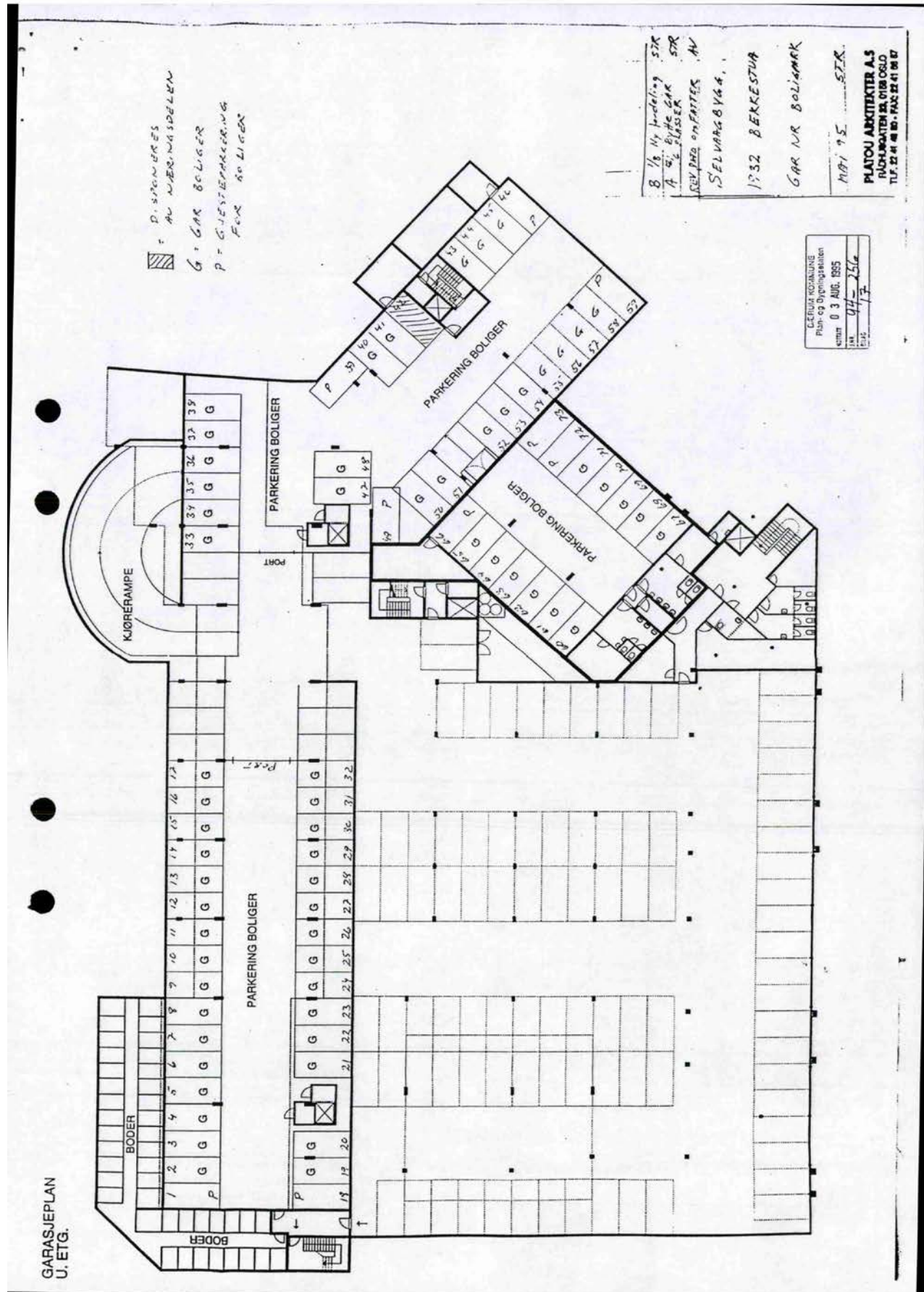
Oslo den 28.8.95

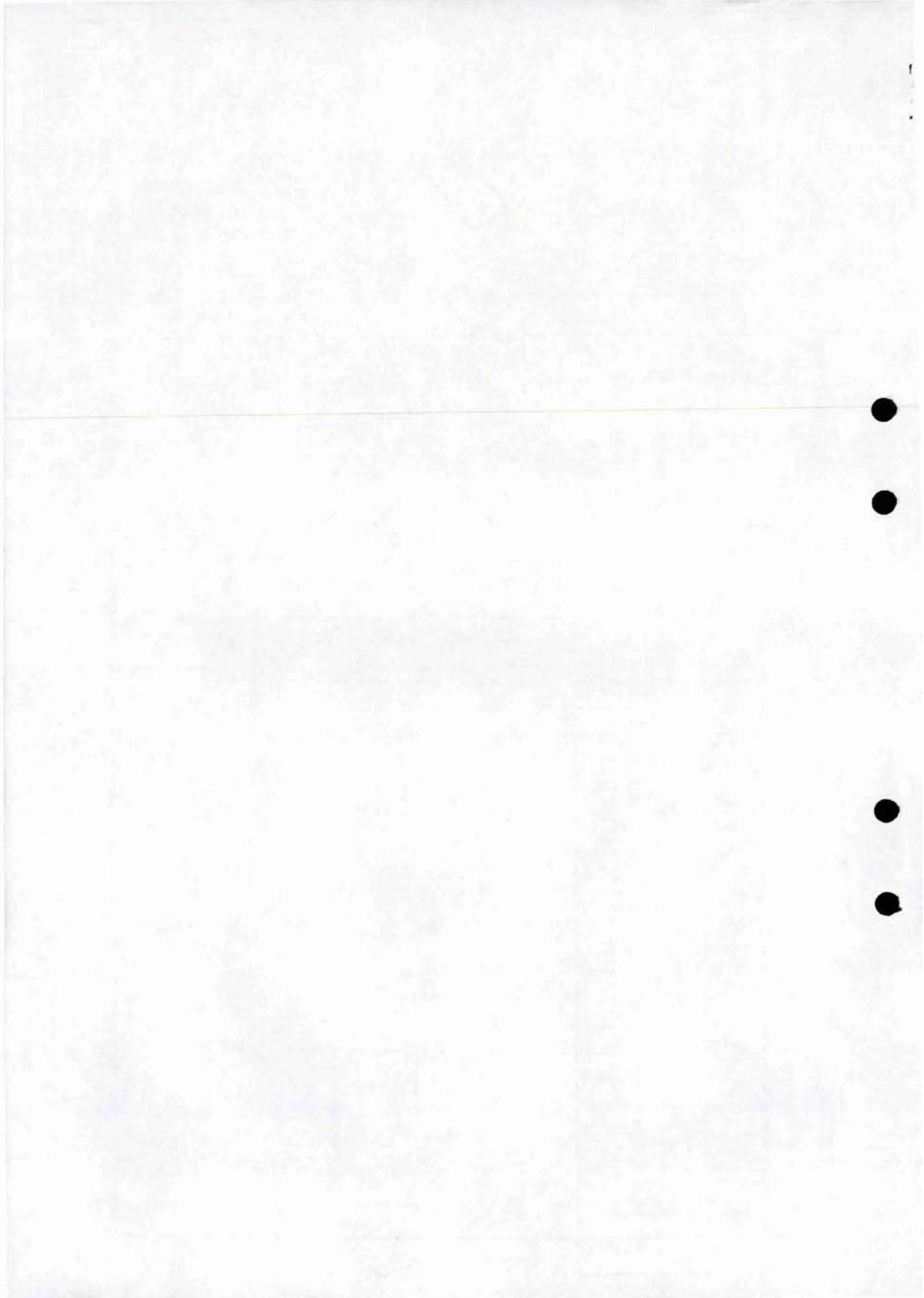
Randi Jørgine Andenæs

Randi Jørgine Andenæs



Doknr: 35740 Tinglyst: 28.12.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







ERKLÆRING 4

Undertegnede eier av gnr. .19., bnr. .1332 (boligdelen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at de private felles vann- og avløpsledninger som eiendommen tilknyttes, skal utbedres for lekkasjer og vedlikeholdes i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer slik at ledningene til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Det erklæres videre at eier av gnr. .19., bnr.12... (Næringsdelen) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av disse.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av bygnings- og reguleringsjefen i Bærum.

Oslo den 28.8.95

Randi Jørgine Andenæs

Randi Jørgine Andenæs



Doknr: 35742 Tinglyst: 28.12.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 19, bnr. 1332 i Bærum kommune erklærer herved som bindene for seg og senere eiere at Bærum kommune skal ha rett til å anlegge og ha liggende et røkgassrør nedgravet over vår eiendom fra Brannvesenets røkvernhus frem til veggliv på bebyggelsen på vår eiendom, samt rett til å føre opp og ha stående et røkgassrør/ pipe langs veggen til over tak på vår eiendom. Videre gis stedsvarig rett til adkomst etc. over vår eiendom for nødvendig drift- og vedlikehold av røkgassrøret/ pipen.

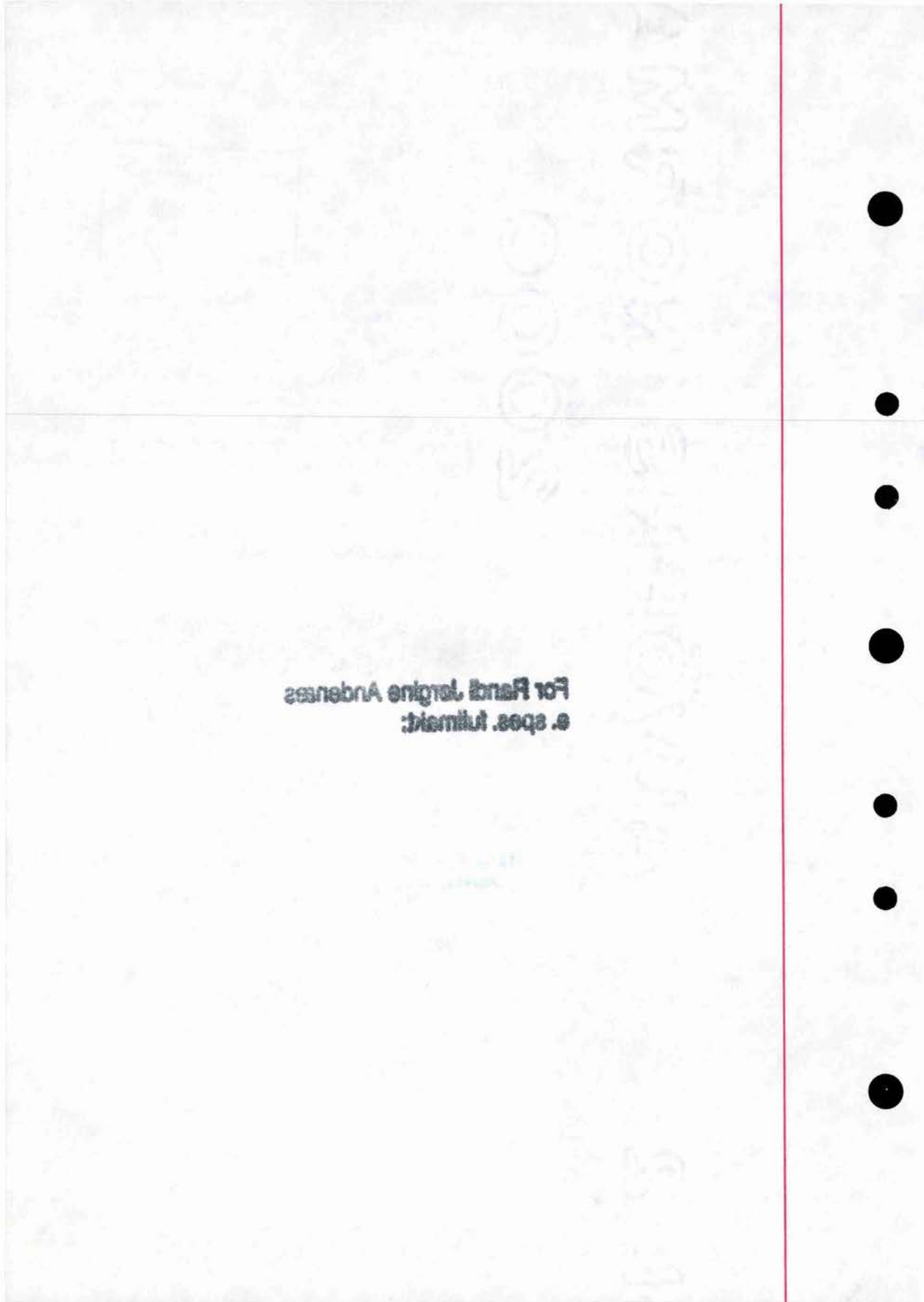
Denne erklæring tinglyses på vår eiendom og kan bare avlyses med samtykke fra Bærum kommune.

Oslo, 18. april 1996
For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Hans P. Arnessen
Adreket M.S.A.



Doknr: 9597 Tinglyst: 19.04.1996 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 26438 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

25 SEPT. 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 26438

Erklæring 8

Rett for gnr. 619 bnr. 1 (Bekkestukollen Boligsameie II) til å ha vann og avløpsledninger over gnr. 19 bnr. 12 (næringsdelens) og gnr. 19 bnr. 1332 (Bekkestukollen Boligsameie Is) arealer

Undertegnede eiere av henholdsvis gnr. 19 bnr. 1332 i Bærum, samtlig seksjoner (Bekkestukollen Boligsameie I) og gnr. 19 bnr. 12 (næringsdelen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 619 bnr. 1, Bærum (Bekkestukollen Boligsameie II) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over våre eiendommer samt rett til reparasjon og omlegging av disse. Rettighetshaver plikter å vedlikeholde ledningene og utbedre lekkasjer i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer slik at ledningene til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 19 bnr. 1332 alle seksjoner, samt på gnr. 19 bnr. 12.

Denne erklæring kan ikke slettes uten etter samtykke fra plan- og bygningssjefen i Bærum kommune.

Bekkestua 1/9 2003

For

Gnr. 19 bnr. 12 i Bærum

Randi Andenæs

Randi Jørgine Andenæs

060911

Signaturbekreftelser:

Undertegnede bekrefter at Randi Jørgine Andenæs har signert dette dokument og at hun er over 18 år.

Vitne 1

Navn:

Adresse:

Wincent Haga
Hagaliveien 27
1358 JAR
F. 01.04.58

Nina Nørgaard
Voksenliveien 1 B
0789 Oslo
Født: 6.5.63

Rett kopi/gjenpart bekreftes

Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler
Gjensidige NOR Prosjektmegling AS

Gnr. 19 bnr. 1332 alle seksjoner

Harald Kilde Henrik Chr Eckhoff
i følge fullmakt

Undertegnede bekrefter at Harald Kilde og Henrik Chr Eckhoff har signert dette dokument og at de begge er over 18 år.

Vitne 1

Navn:

Adresse:

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte

Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler

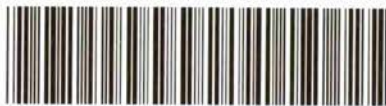


TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
------	------	------	------	------

Strekkode:



Doknr: 26437 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

25 SEPT. 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR.: 2003/26437

Erklæring 5

Adkomstrettigheter for næringsdelen over boligdelens areal

Undertegnede eiere av henholdsvis gnr. 19 bnr. 1332 samtlig seksjoner og gnr. 619 bnr. 1 samtlig seksjoner (boligdelen) i Bærum, erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 19 bnr. 12 (næringsdelen) i Bærum har rett til adkomst over våre eiendommer for vedlikehold og reparasjon av bygningsmasse, samt tak og membran på gnr. 19 bnr. 12 og membran på gnr. 19 bnr. 1332 som ligger over garasje- og bodareal disponert av gnr. 19 bnr. 12, samt for nødvendig syketransport og evakuering fra gnr. 19 bnr. 12.

Denne erklæring tinglyses som heftelser på gnr. 19 bnr. 1332 alle seksjoner og gnr. 619 bnr. 1 alle seksjoner og kan ikke slettes uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum kommune.

Bekkestua 24106 2003

For

Gnr. 19 bnr. 1332, alle seksjoner

Harald Kilde Henrik Chr Eckhoff
Harald Kilde Henrik Chr Eckhoff
i følge fullmakt

Signaturbekreftelser:

Undertegnede bekrefter at Harald Kilde og Henrik Chr Eckhoff har signert dette dokument og at de begge er over 18 år.

Vitne 1

Anne Jarnæss
ANNE JARNÆSS
BÆRUMSVN 211

Navn: 1357 BEKKESTUA

Adresse:

Leif Jarnæss
LEIF JARNÆSS
BÆRUMSVN 211
1357 BEKKESTUA

Rett kopi/gjenpart bekreftes

Ingrid Unhjem
Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler

Gjensidige NOR Prosjektmegling AS

Gnr. 619 bnr. 1, alle seksjoner

For Randi Jørgine Andenæs

i følge fullmakt:

Randi Jørgine Andenæs

Kenneth Fyllingen
30063049421

Hans P. Arnessen
Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Undertegnede bekrefter at Randi Jørgine Andenæs har signert dette dokument og at hun er over 18 år.

Vitne 1

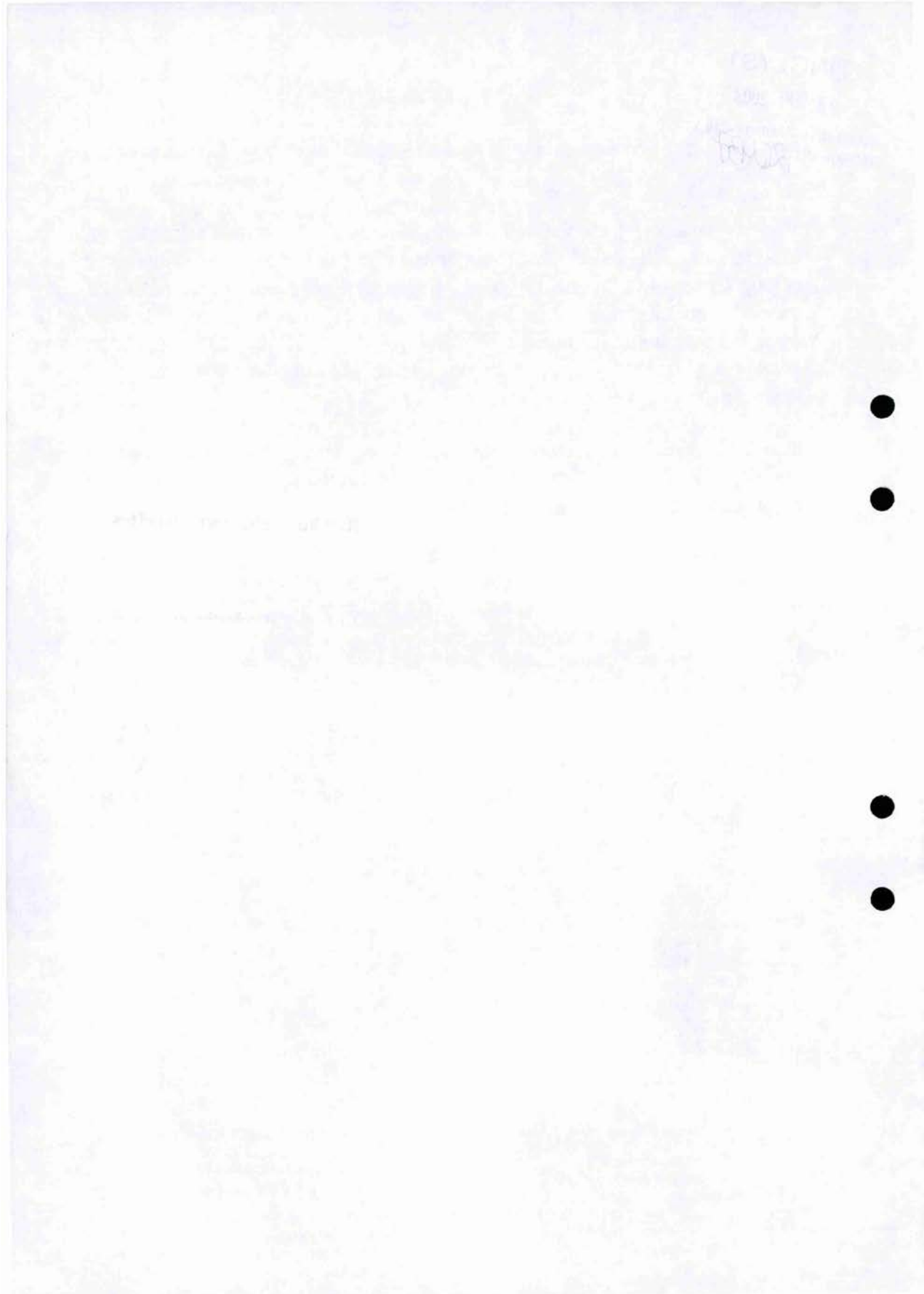
Navn:

Adresse:

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS

samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte/porkel.

Ingrid Unhjem
Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler





TINGLYST

25 SEPT. 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 26439

Erklæring 9

**Rett for Bekkestukollen Boligsameie II til gang- og kjøreadkomst på
Bekkestukollen Boligsameie Is areale samt bruksrett til boder og
parkeringsplasser**

Undertegnede eiere av gnr. 19 bnr. 1332 i Bærum, samtlige seksjoner (Bekkestukollen Boligsameie I), erklærer som bindene for seg og senere eiere at gnr. 619 bnr. 1 (Bekkestukollen Boligsameie II) i Bærum har varig rett til gang- og kjøreadkomst over vår eiendom til sin eiendom samt parkeringsplasser og boder som er tilordnet denne.

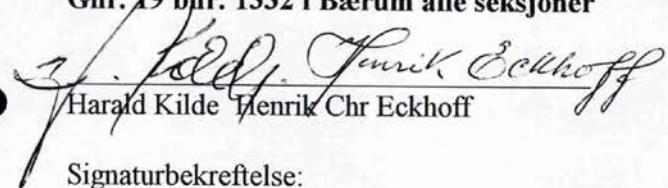
Dessuten har gnr. 619 bnr.1 eksklusiv bruksrett til 6 parkeringsplasser og 6 sportsboder i Bekkestukollen Boligsameie Is u.etg. slik disse er vist på vedlagte kart.

Denne erklæring tinglyses på gnr. 19 bnr. 1332, alle seksjoner, og kan ikke slettes uten etter samtykke fra plan- og bygningssjefen i Bærum kommune.

Bekkestua 119 2003

For

Gnr. 19 bnr. 1332 i Bærum alle seksjoner


Harald Kilde Henrik Chr Eckhoff

Signaturbekreftelse:

Undertegnede bekrefter at Harald Kilde og Henrik Chr Eckhoff har signert dette dokument og at de begge er over 18 år.

Vitne 1

Navn: LEIF J HARNÆSS

Adresse: BÆRUMSVEN. 211

1357 BEKKESTUA

Vedlegg: Fullmakt fra styret i Bekkestukollen Boligsameie eier av gnr. 19 bnr. 1332 i Bærum.

bb-13

Vitne 2

Navn: ANNE JARNÆSS

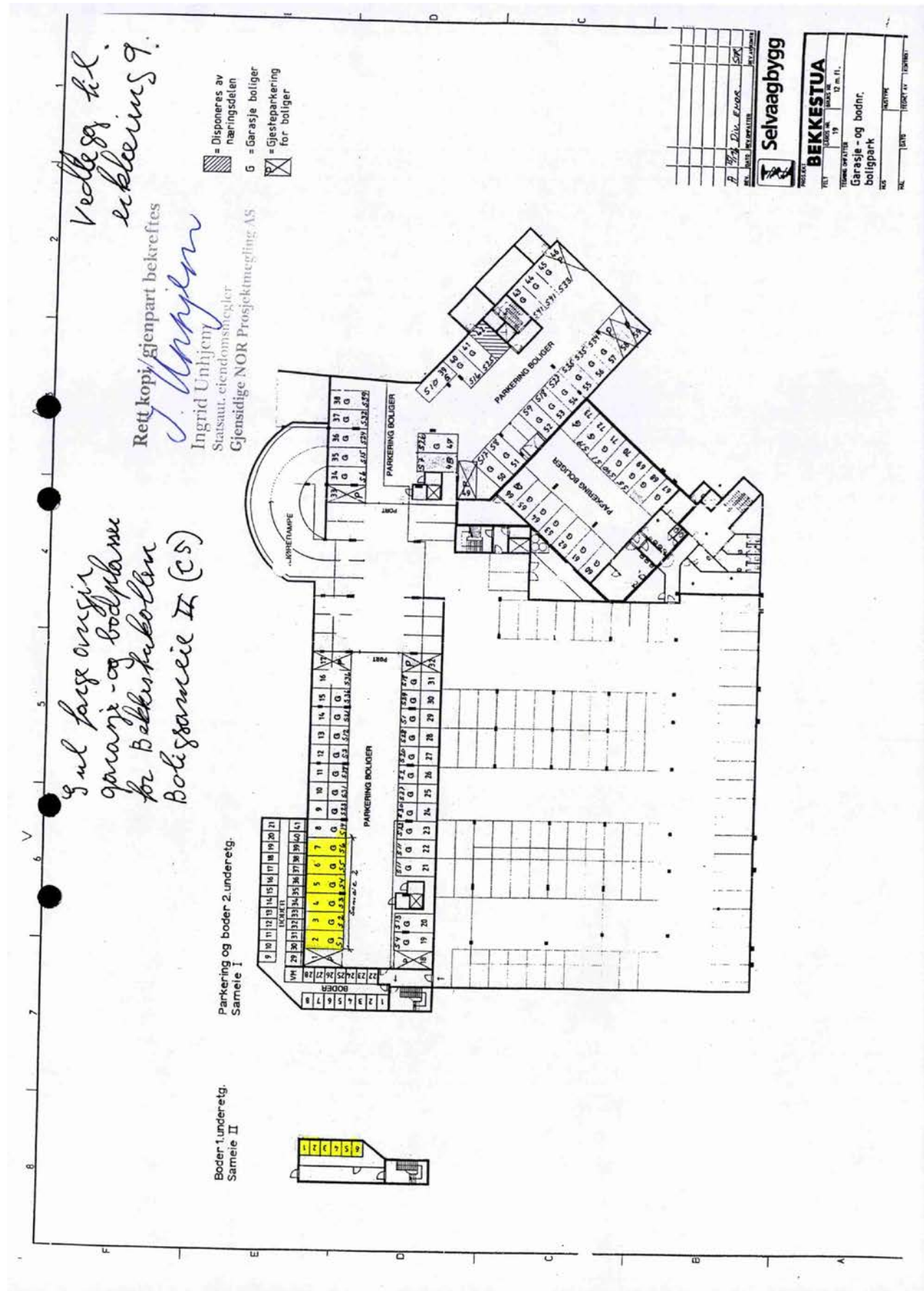
Adresse: BÆRUMSVEIEN 211

1357 BEKKESTUA

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte
Ingrid Unhjelm
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi/gjenpart bekrefte
Ingrid Unhjelm
Statsaut. eiendomsmegler
Gjensidige NOR Prosjektmegling AS

Doknr: 26439 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





ERKLÆRING 1



Undertegnede eiere av næringsdelen gnr. 19...., bnr.¹².... i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at boligdelen gnr., bnr.¹³³².... har:

Varig og vederlagsfri bruksrett til gårdsrom/uteareal som vist på kart jnr. 94-1147, bilag 99 (oppbevart i plan- og bygningsetatens arkiv). Denne bruksretten skal ikke være til hinder for nødvendig adkomst over arealet til næringsdelen så som kjøring i forbindelse med syketransport, vedlikehold, evakuering o.l., samt etablering for trapperom for rømmingsvei.

Rett til gang- og kjøreadkomst over næringsdelen til sin 1. etasje på kote ca 72 fra Bærumsveien og sin underetasje på kote ca 66 både fra Bærumsveien og fra Gamle Ringeriksvei.

Vederlagsfri bruksrett av parkeringsplasser beliggende på næringsdelen. Boligdelens parkeringsplasser er vist på tegning jnr. 94-256, bilag 17 (oppbevart i plan- og bygningsetatens arkiv). Parkeringsplasser merket på tegningen med "P" skal øremerkes som gjesteplasser for boligdelen.

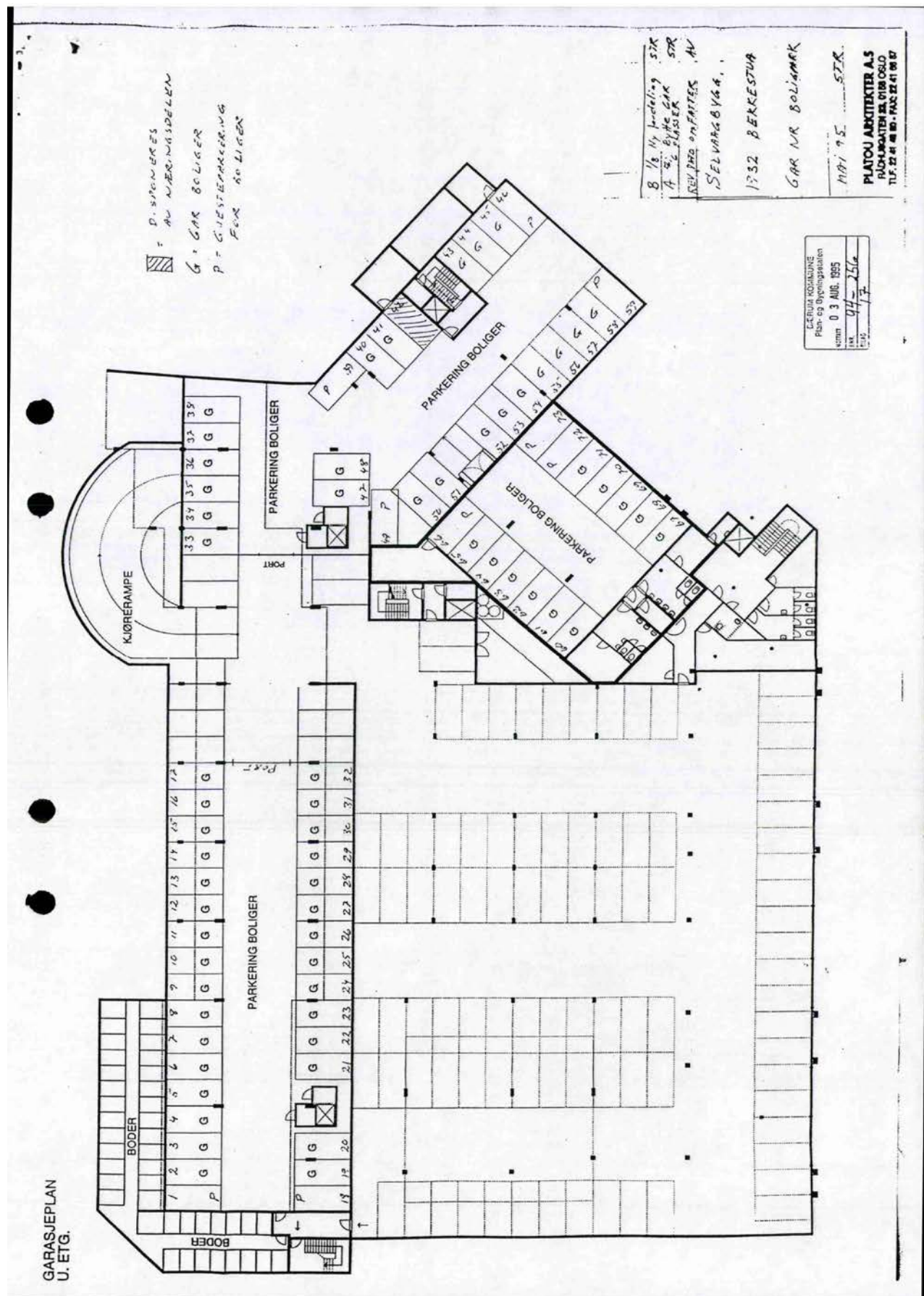
Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelser på eendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

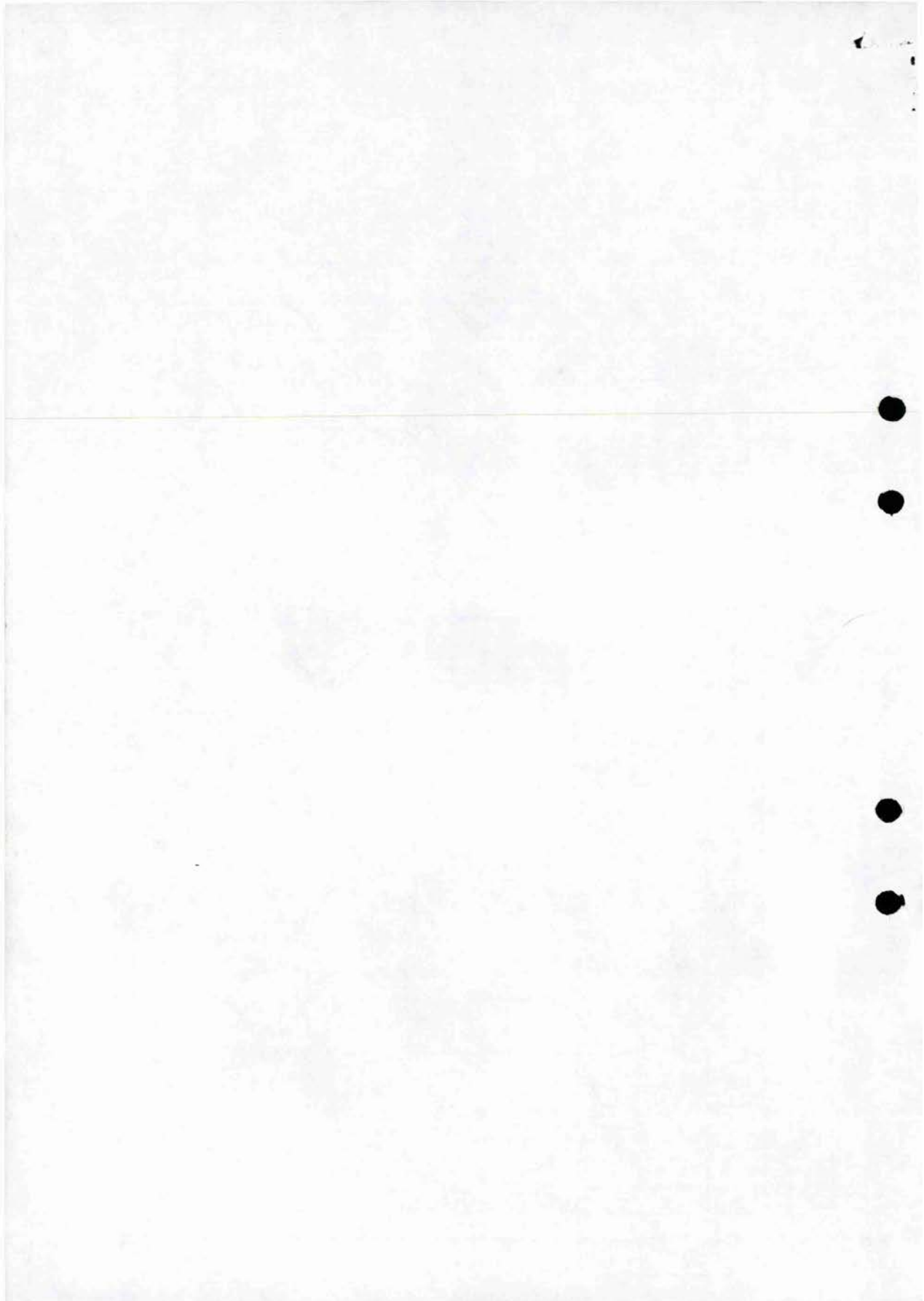
Oslø den 28.8.95

Randi Jørgine Andenæs
 Randi Jørgine Andenæs



Doknr: 35739 Tinglyst: 28.12.1995 Emb. 100
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Returneres til:

Adv. Hans P. Arnessen
Pb. 100 Vinderen
0319 OsloBegjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjonerTINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

22 APR 1996

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		DAGBOKNR.: 9777		
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0219	Bærum	19	1332	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
06 09 11 [REDACTED]	Randi Jørgine Andenæs	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	108	11	B	108	21	B	80	31	B	79	41	B	150	51		
2	B	108	12	B	80	22	"	80	32	"	79	42			52		
3	B	86	13	B	80	23	"	79	33	"	80	43			53		
4	B	86	14	B	79	24	"	79	34	"	125	44			54		
5	B	85	15	B	79	25	"	80	35	"	128	45			55		
6	B	85	16	B	80	26	"	125	36	"	72	46			56		
7	B	86	17	B	125	27	"	128	37	"	72	47			57		
8	B	125	18	B	128	28	"	97	38	"	71	48			58		
9	B	128	19	B	97	29	"	80	39	"	71	49			59		
10	B	108	20	B	108	30	"	80	40	"	72	50			60		
Sum tellere:						3876	= nevner:		3876								

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 9777 Tinglyst: 22.04.1996 Emb. 100 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameleavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige samelet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

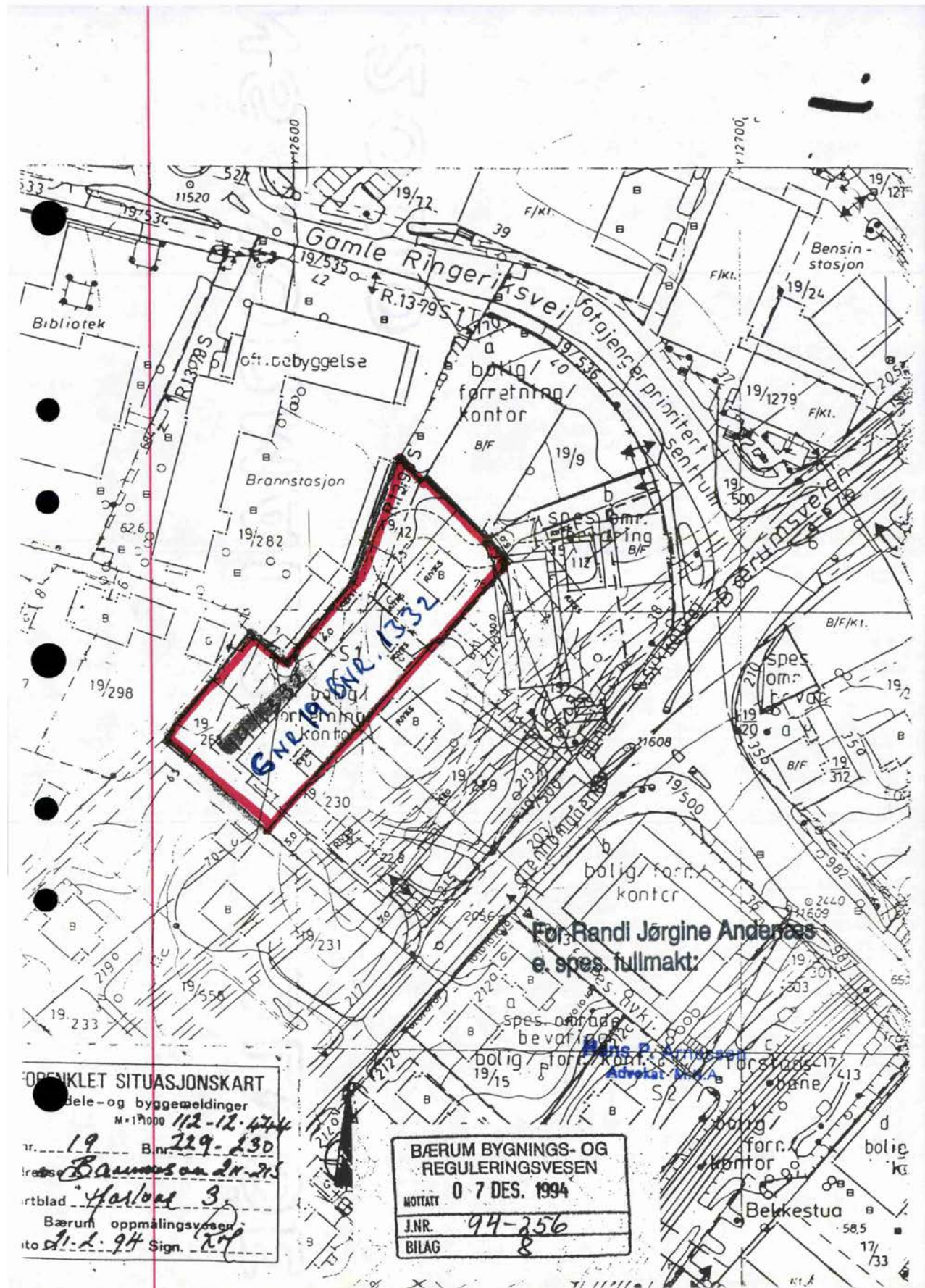
Oslo 18.04.96

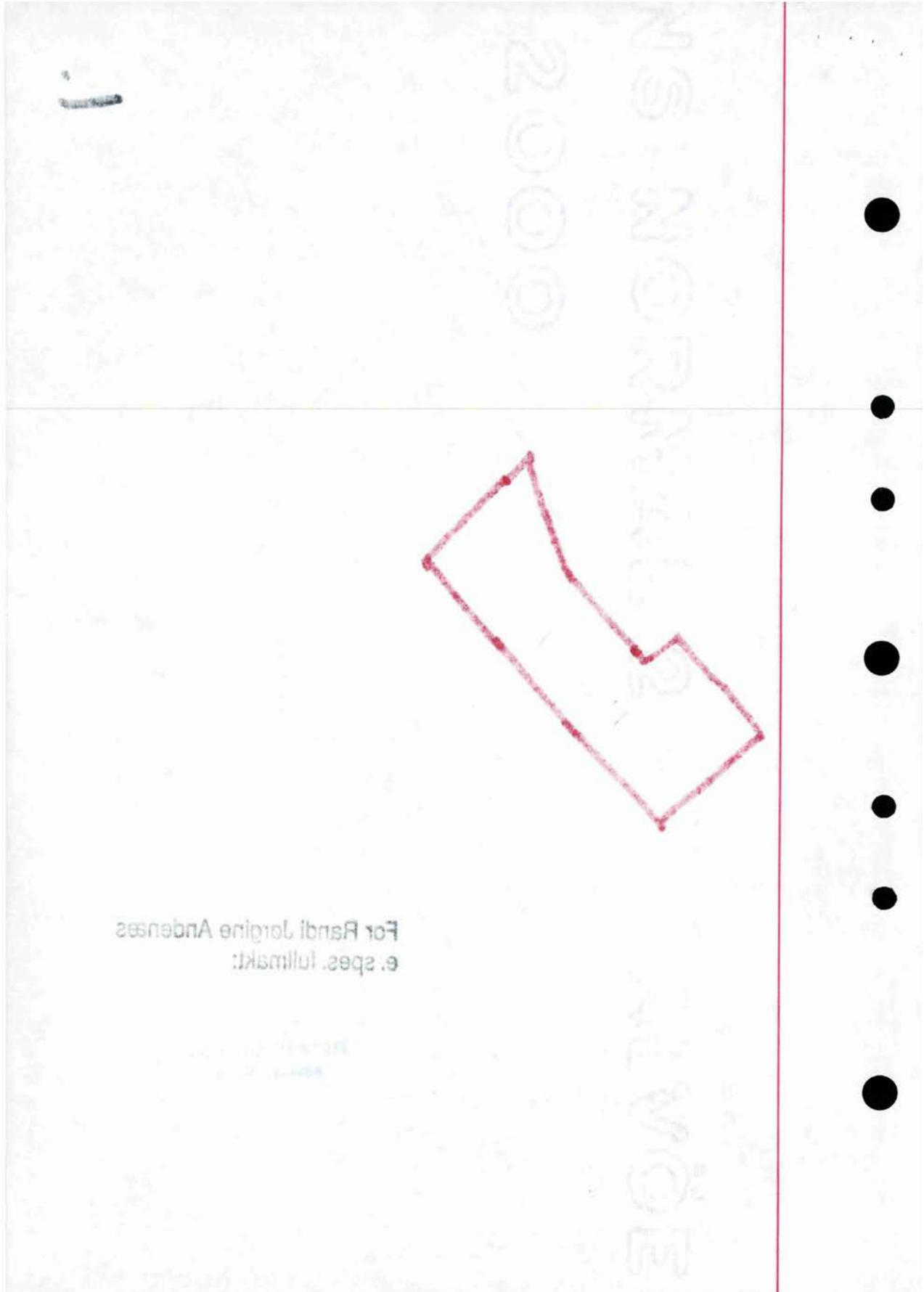
Hjemmelshaver (ne) underskriver (n)

**For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:****Hans P. Amøsen**
Adm. dir. M&A

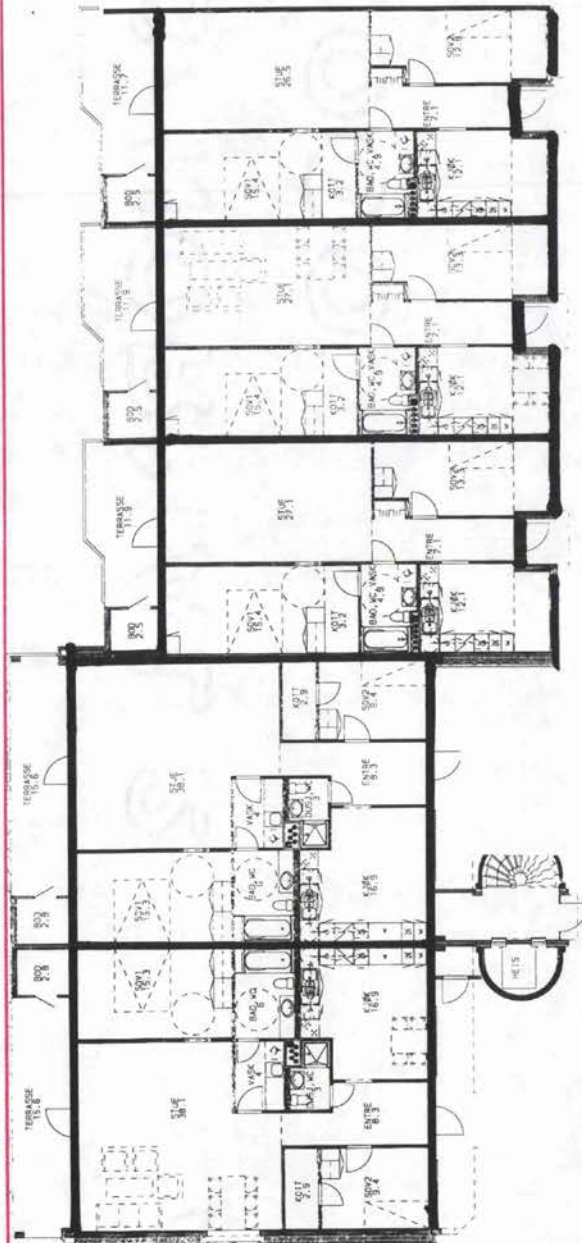
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.





LEILIGHETSPLANER 1. ETG. DEL C3 - 4



For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Nans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Seksj. 1

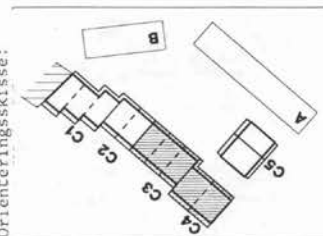
Seksj. 2

Seksj. 3

Seksj. 4

Seksj. 5

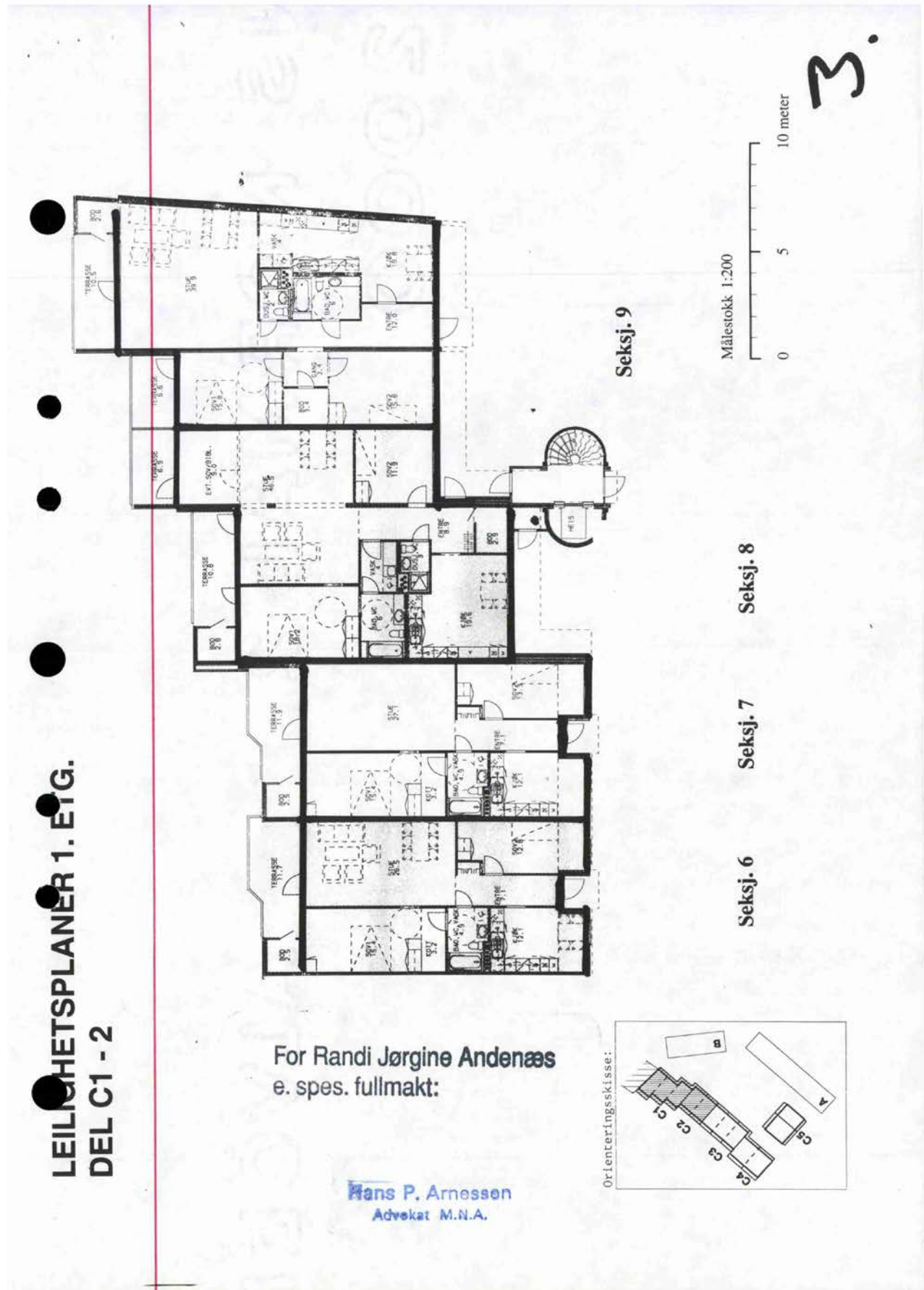
Orienteringsskisse:

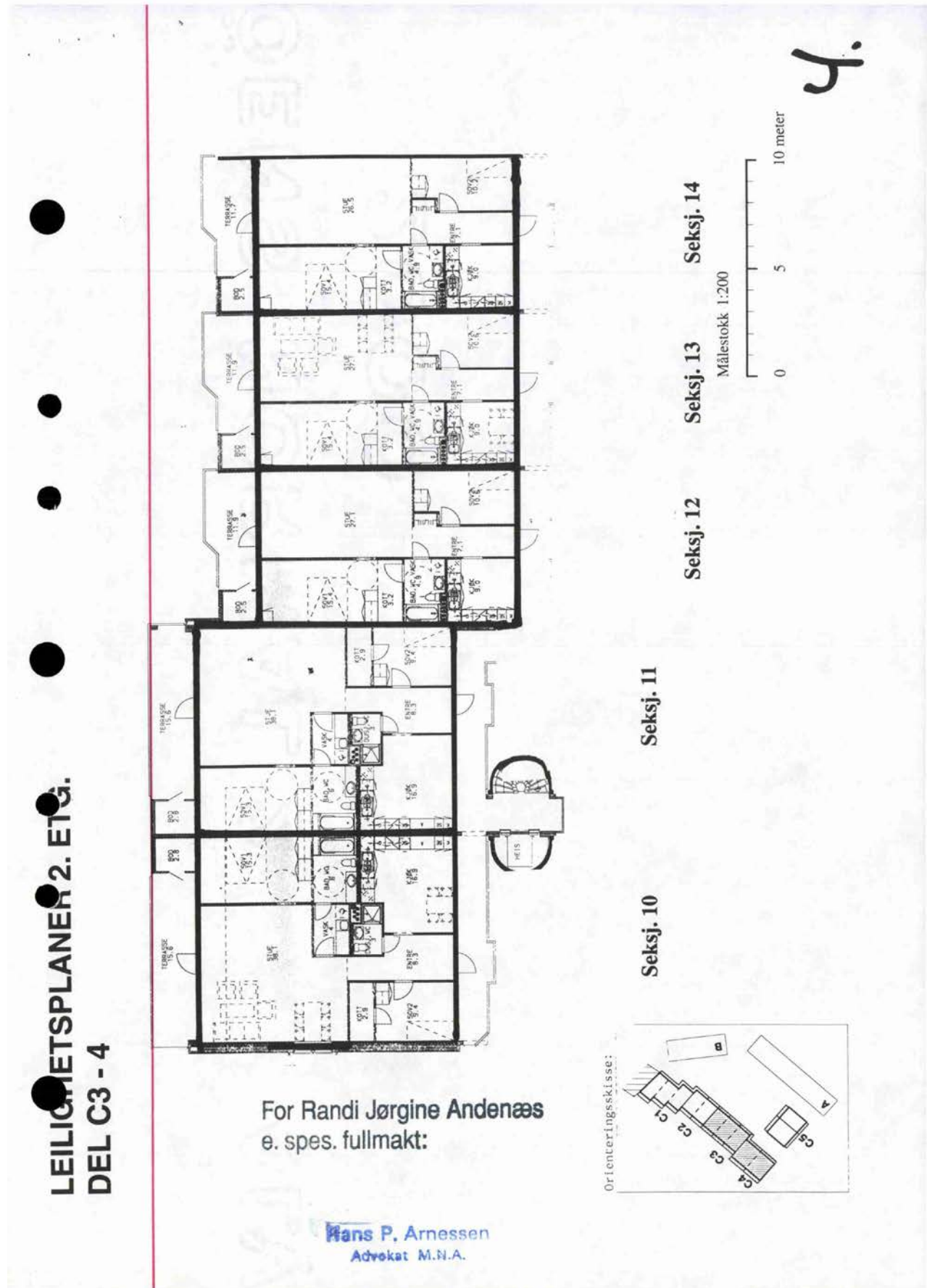


Målestokk 1:200



2.



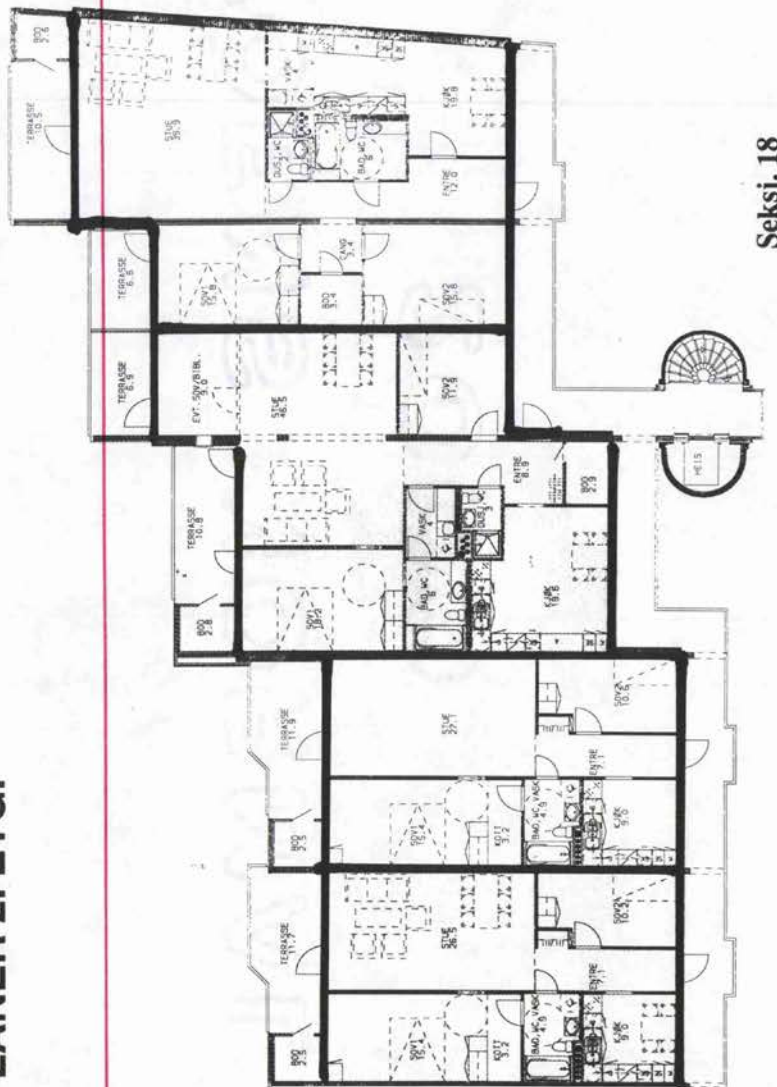
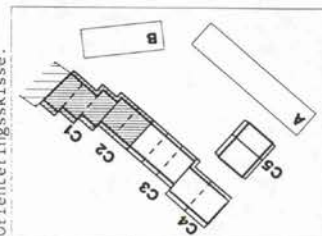


LEILIGHETSPLANER 2. ETG. DEL C1 - 2

For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Hans P. Arnesen
Advokat M.N.A.

Orienteringsskisse:



Seksj. 18

R

Seksj. 17

Seksj. 16

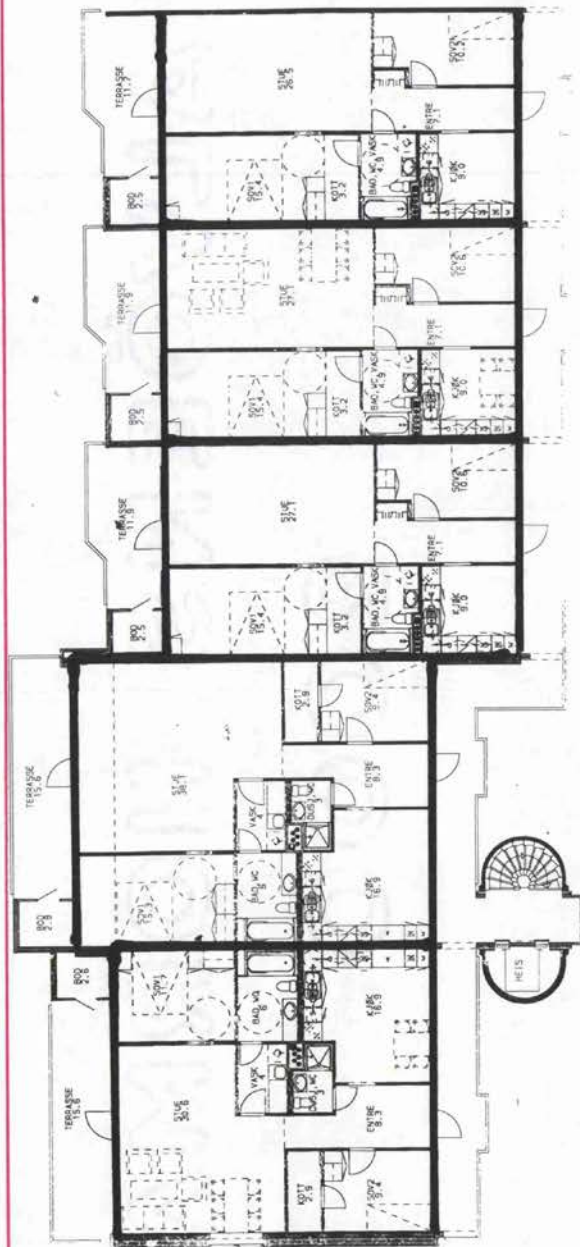
Seksj. 15

Målestokk 1:200



5.

LEILIGHETSPLANER 3. ETG. DEL C3 - 4



For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Seksj. 19

Seksj. 20

Seksj. 21

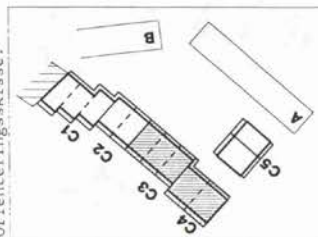
Seksj. 22

Seksj. 23

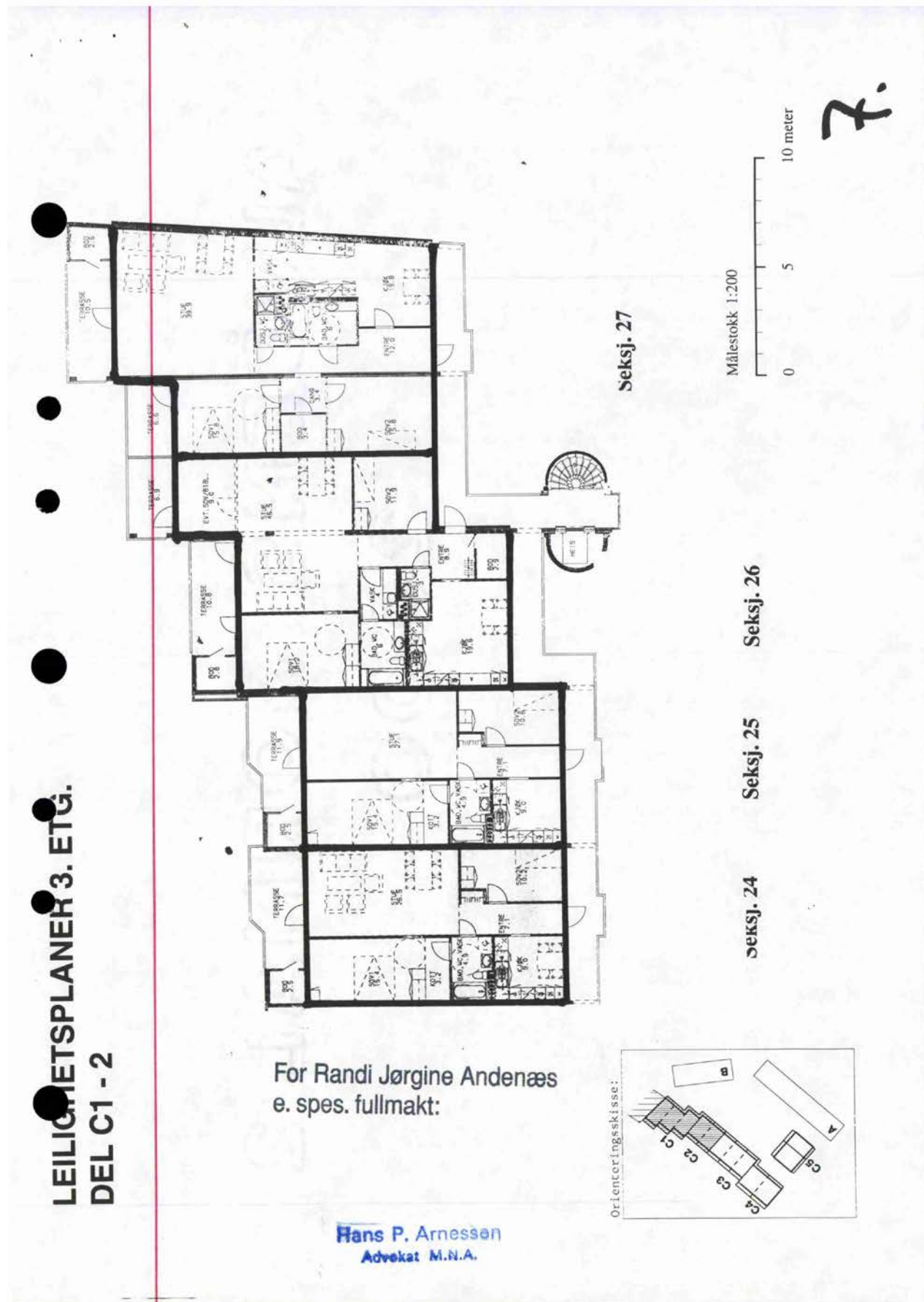
Målestokk 1:200



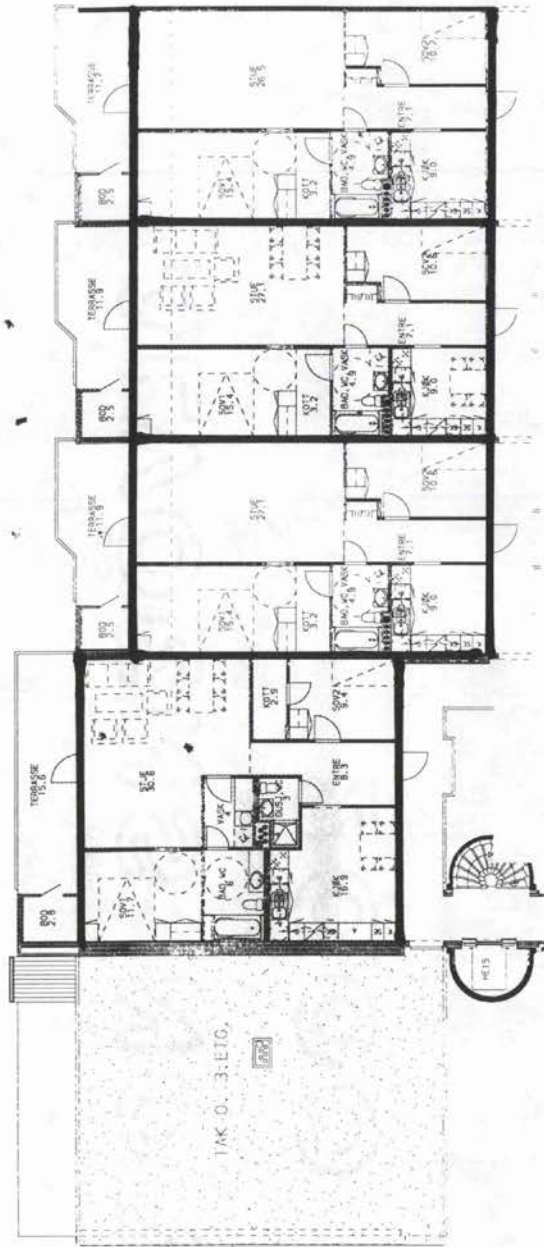
Orienteringskisse:



6.



LEILINGSPLANER 4. ETG. DEL C3 - 4



For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

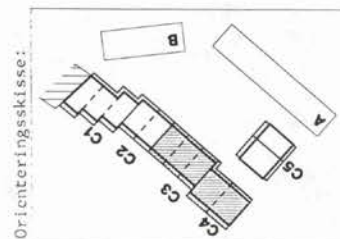
Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

SEKSJ. 28

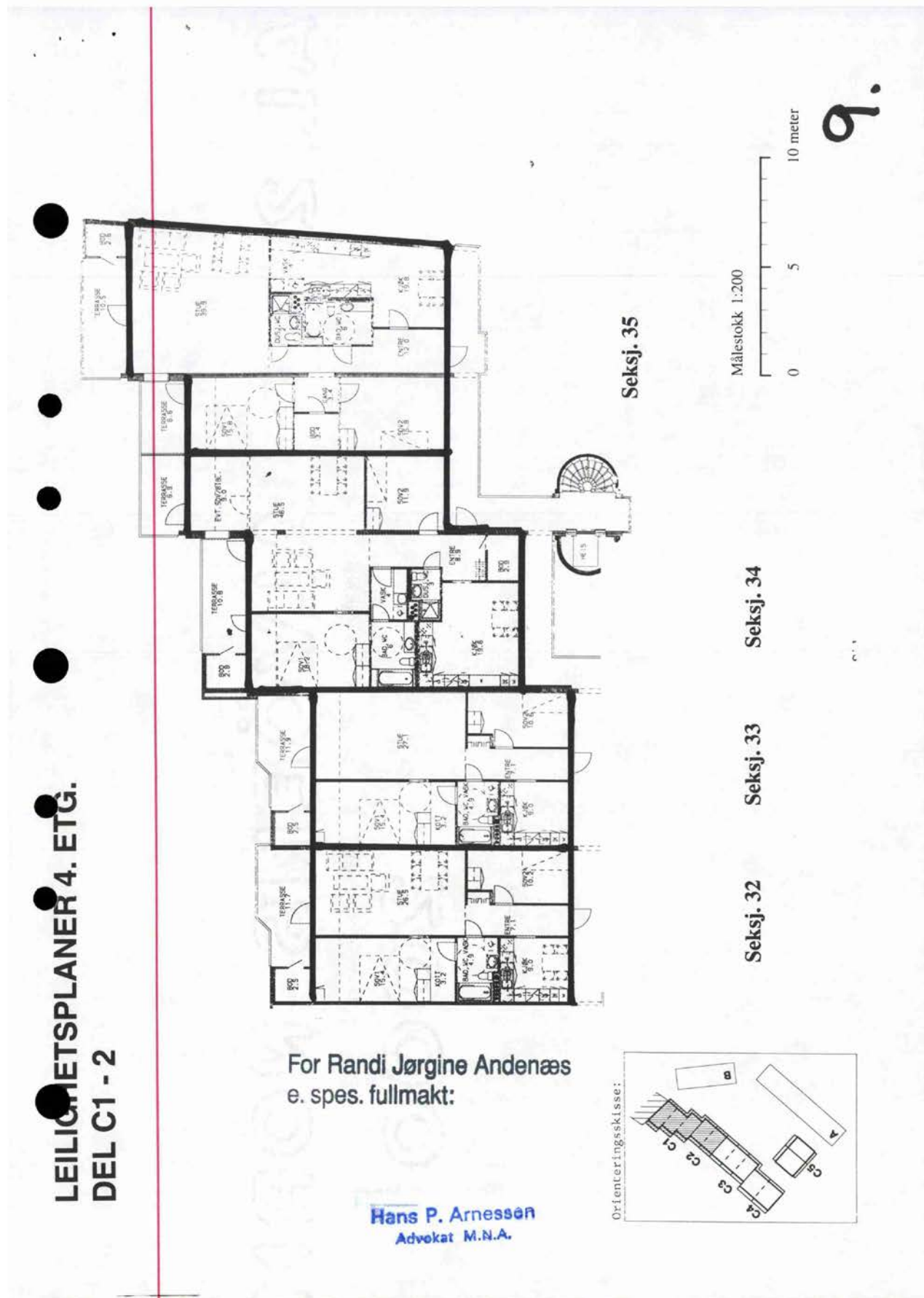
Seksj. 29 Seksj. 30 Seksj. 31

Målestokk 1:200
0 5 10 meter

8.



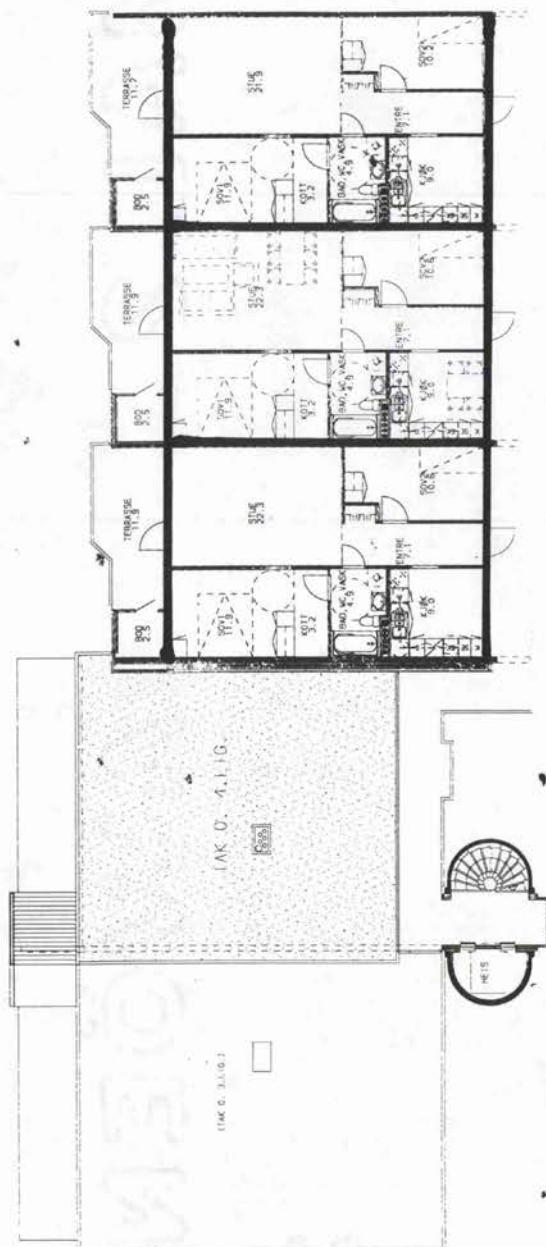
Orienteringskisse:



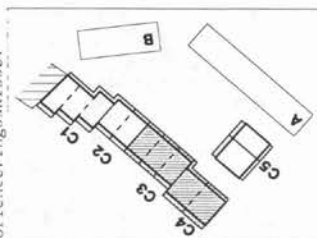
LEILICHETSPLANER 5. ETG.
DEL C3

For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.



Orienteringskisse:



Seksj. 38

Seksj. 37

Seksj. 36

Seksj. 38

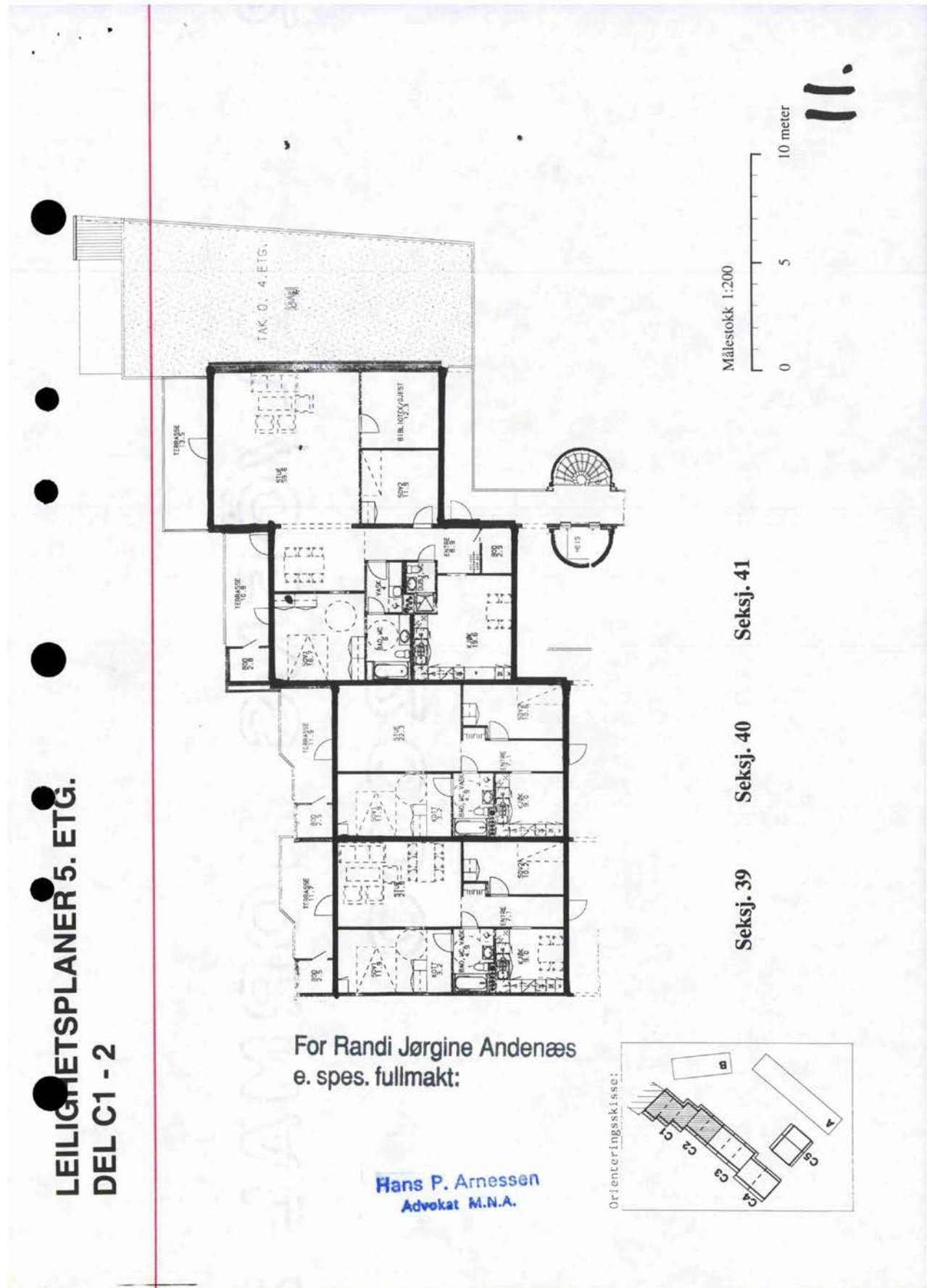
Seksj. 37

Seksj. 36

Målestokk 1:200

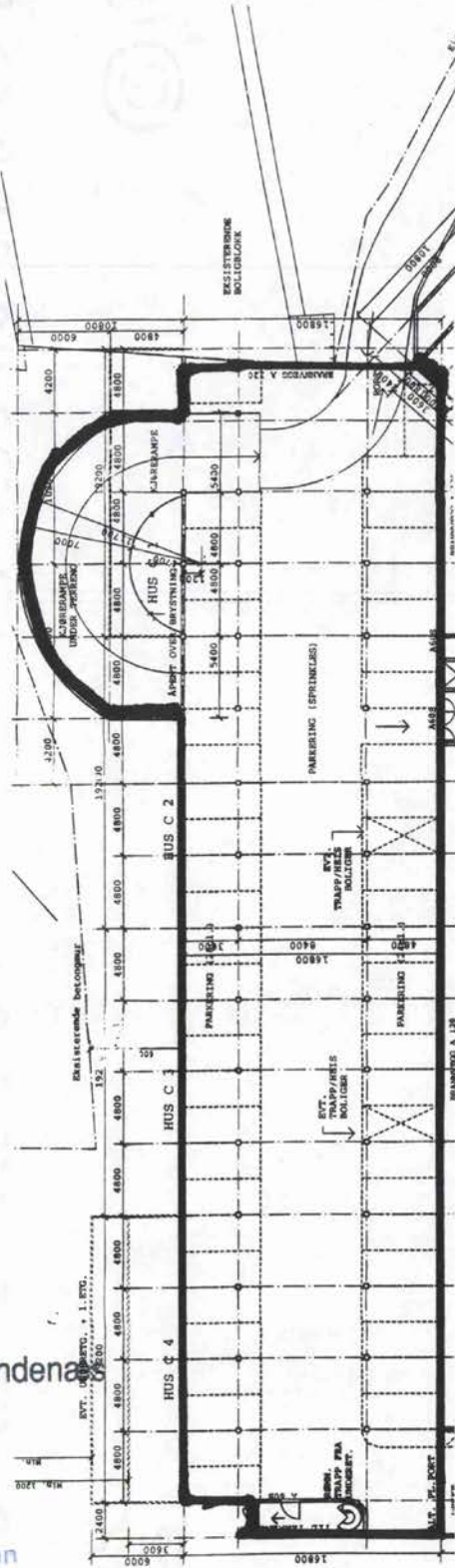
10 meter

10.



For Randi Jørgine Andena
e. spes. fullmakt:

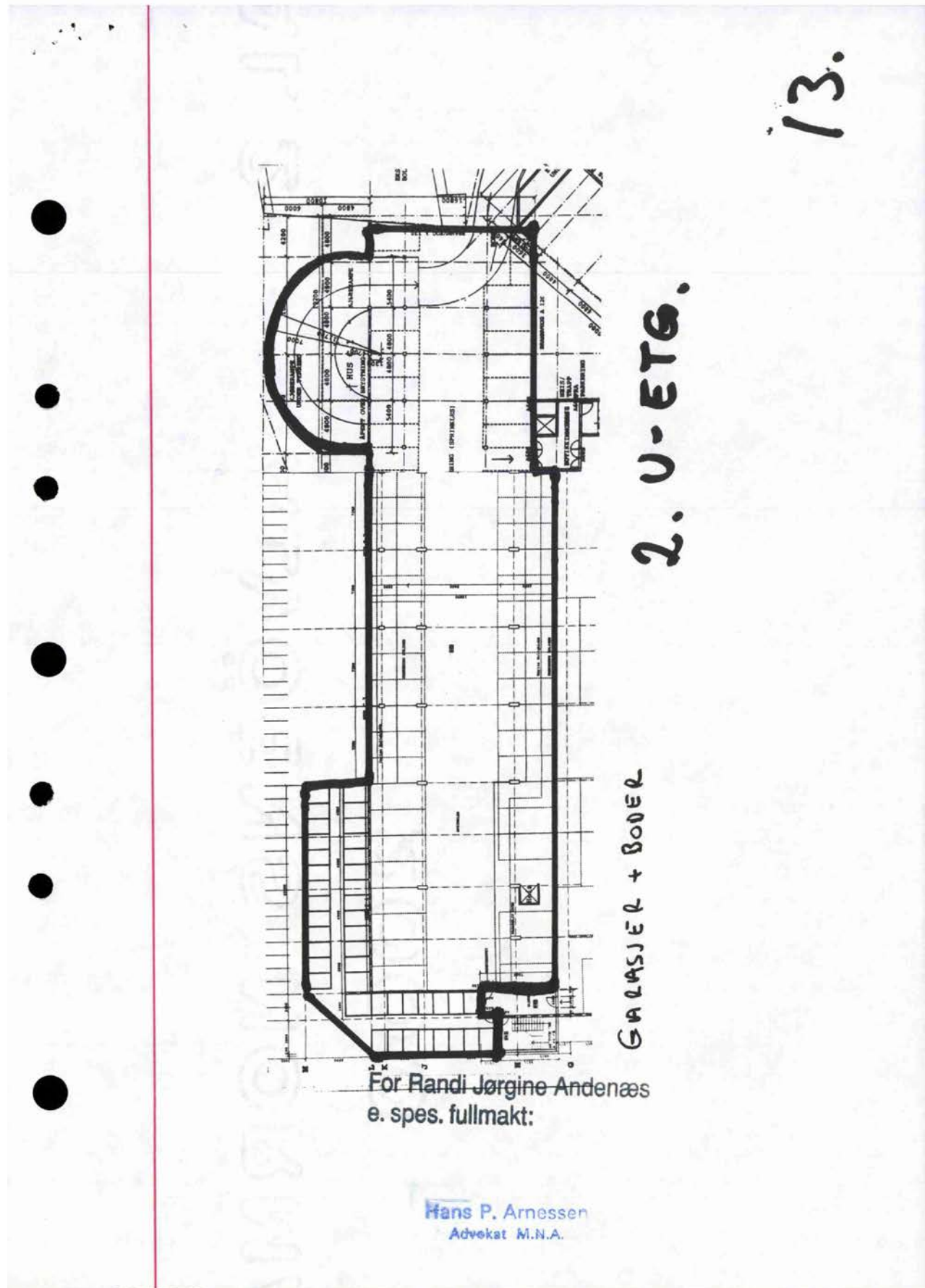
Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

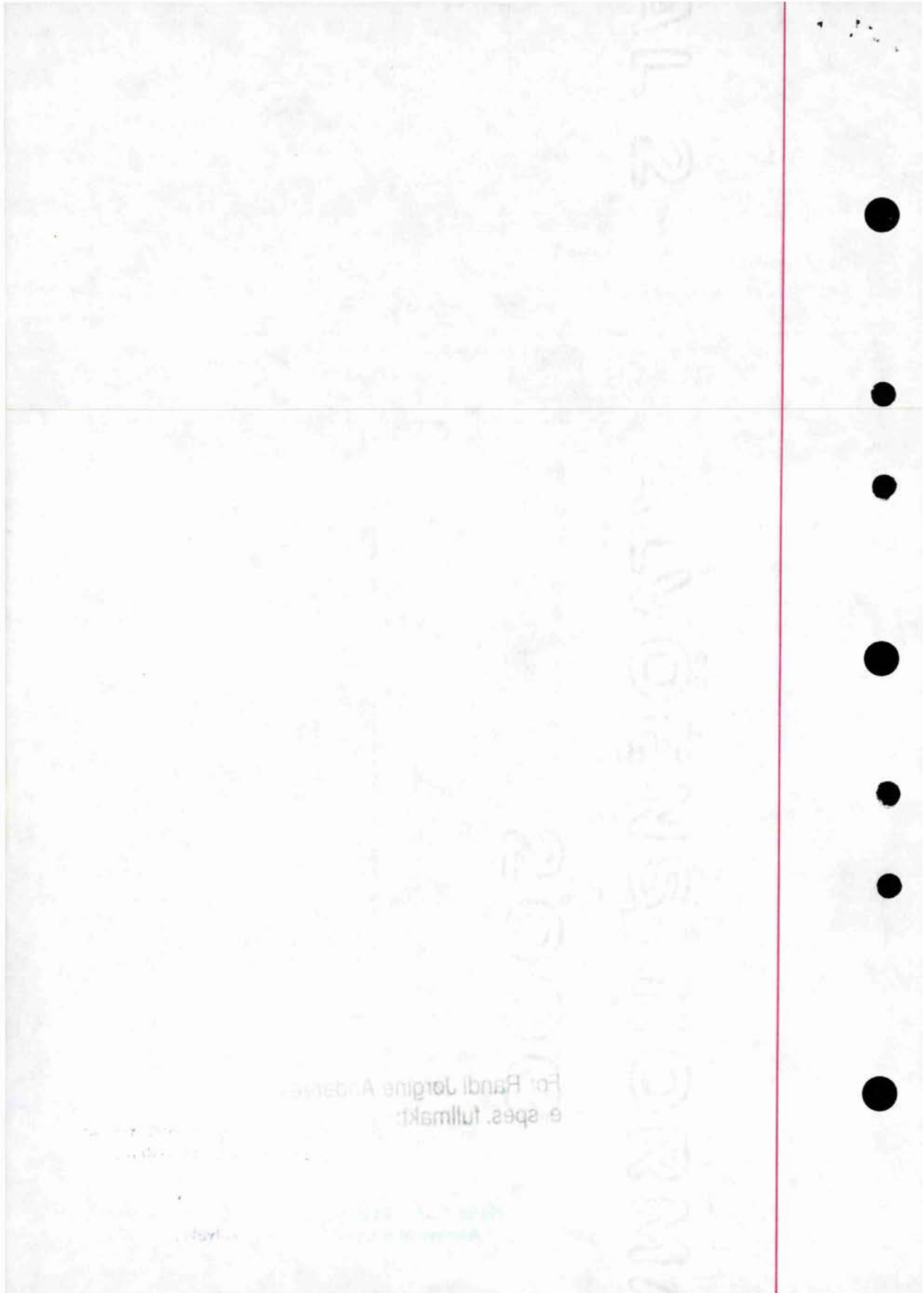


1. U-ETG

GARASJER

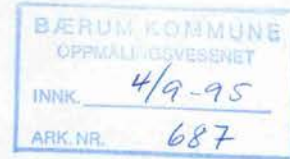
12.







ERKLÆRING 3



Undertegnede eier av gnr. 19...., bnr. 12.... (næringsdelen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at de private felles vann- og avløpsledninger som eiendommen tilknyttes, skal utbedres for lekkasjer og vedlikeholdes i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer slik at ledningene til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Det erklæres videre at eier av gnr. 19...., bnr. 1332 (boligdelen) har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av disse.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av bygnings- og reguleringssjefen i Bærum.

Oslo den 28.8.95
Randi Jørgine Andenæs

Randi Jørgine Andenæs

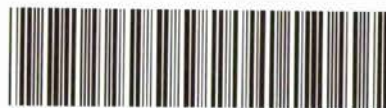
Doknr: 35741 Tinglyst: 28.12.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

25 SEPT. 2003

Erklæring 1

ASKER OG BÆRUM TINGRETT
DAGBOKNR.: 26435



Doknr: 26435 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eiere av næringsdelen gnr. 19 bnr. 12 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at boligdelen gnr. 19 bnr. 1332 og gnr. 619 bnr. 1 har:

Rett til gang- og kjøreadkomst over næringsdelen til sin 1. etasje på kote ca. 72 fra Bærumsveien. Rett til gangadkomst til sin 1. etasje på ca. kote 72 og gang- og kjøreadkomst til sin underetasje på kote ca. 66 fra Gamle Ringeriksvei.

Vederlagsfri bruksrett av parkeringsplasser beliggende på næringsdelen. Boligdelens parkeringsplasser er vist på tegning jnr. 94-256, bilag 17 (oppbevart i plan- og bygningsetatens arkiv). Parkeringsplasser merket på tegningen med «P» skal øremerkes som gjesteplasser for boligdelen.

Denne erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

Oslo den 4/3 2003

For
Gnr. 19 bnr. 12

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærværende obligasjon/skjøte
Ingrid Unhjem
Statens eiendomsmegler

Randi Jørgine Andenæs
060911

Signaturbekreftelser:

Undertegnede bekrefter at Randi Jørgine Andenæs har signert dette dokument og at hun er over 18 år.

Vitne 1

Navn:

Adresse:

bb-30

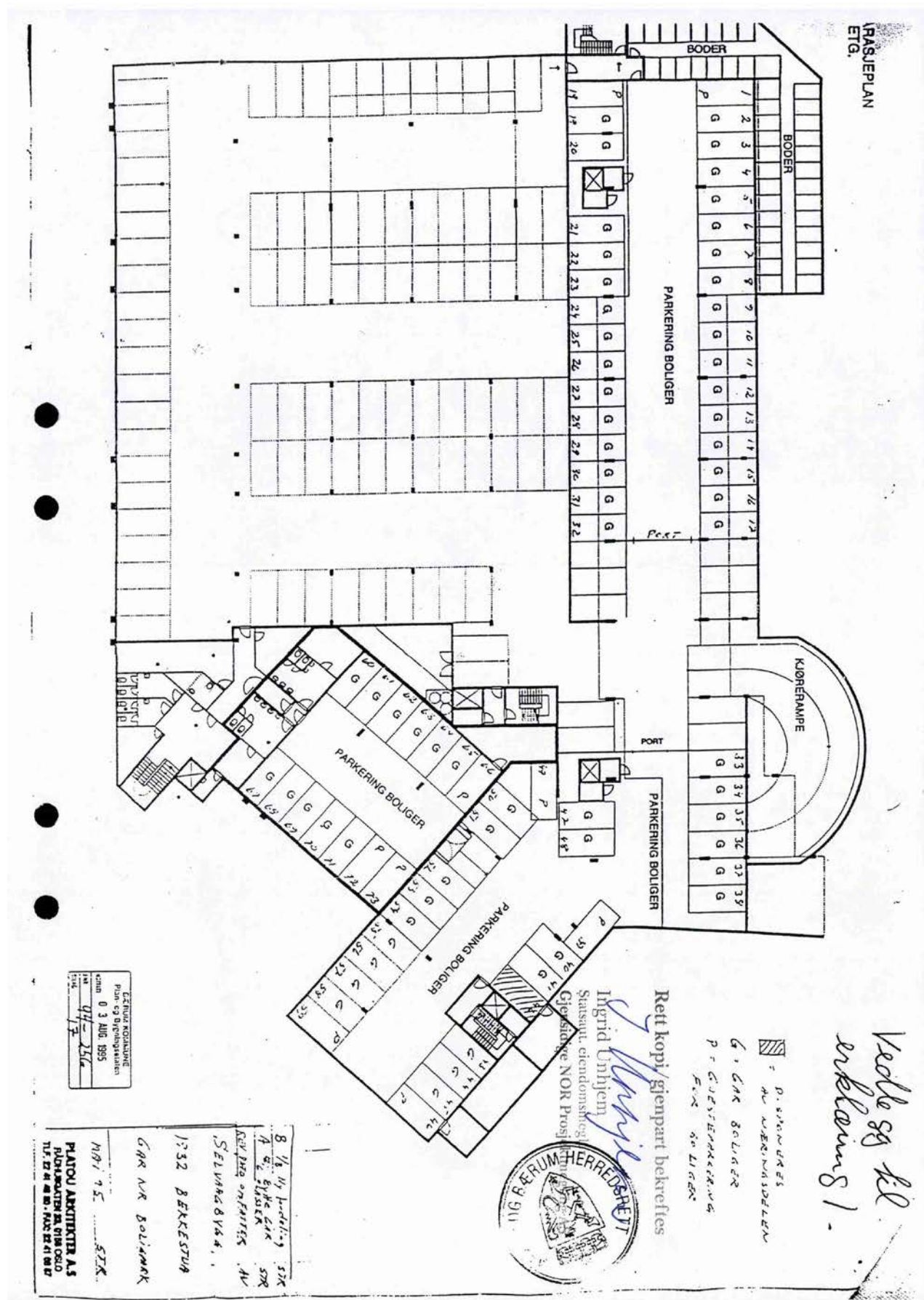
Wincent Haga
Hagaliveien 27
1358 JAR
F. 01.04.58

Vitne 2

Navn:

Adresse:

Nina Nørgaard
Voksenliveien 1 B
0789 Oslo
Født: 6.5.63





TINGLYST

25 SEPT. 2003

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR.:

26440

Erklæring 10

Rett for Bekkestukollen Boligsameie I til bruk av Bekkestukollen Boligsameie IIs uteareal, adkomst over Bekkestukollen Boligsameie IIs areal samt rett til å ha vann og avløpsledninger over Bekkestukollen Boligsameie IIs areal

Undertegnede eiere av gnr. 619 bnr.1 alle seksjoener i Bærum (Bekkestukollen Boligsameie II) erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 19 bnr. 1332 i Bærum (Bekkestukollen Boligsameie I) har:

- Varig og vederlagsfri bruksrett til Bekkestukollen Boligsameie IIs uteareale.
- Varig rett til gang- og kjøreadkomst over vår eiendom til sin eiendom.
- Varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over vår eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av disse. Rettighetshaver plikter å vedlikeholde ledningene og utbedre lekkasjer i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer slik at ledningene til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 619 bnr. 1 alle seksjoner og kan ikke slettes uten etter samtykke fra plan- og bygningssjefen i Bærum kommune.

Bekkestua 14/3 2003

For
Gnr. 619 bnr. 1 alle seksjoner

Randi Jørgine Andenæs

Kerstin Fyllingen

300630

Rett kopi/gjenpart bekreftes

Ingrid Unhjem
Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler
Gjensidige NOR Prosjektmeistring AS

For Randi Jørgine Andenæs
e. spes. fullmakt:

Hans P. Arnessen

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærtstående obligasjon/skjøte

Ingrid Unhjem
Ingrid Unhjem
Statsaut. eiendomsmegler



Doknr: 26440 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

25 SEPT. 2003

Erklæring 3

ASKER OG BÆRUM TINGRETT

DAGBOKNR. 26436

Undertegnede eier av gnr. 19 bnr. 12 (næringsdelen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at de private felles vann- og avløpsledninger som eiendommen tilknyttes, skal utbedres for lekkasjer og vedlikeholdes i fellesskap med de andre tilknyttede eiendommer slik at ledningene til enhver tid er i sanitærteknisk stand.

Det erklæres videre at eierne av gnr. 19 bnr. 1332 og gnr. 619 bnr. 1 (boligdelen) i Bærum har varig rett til å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over min eiendom samt rett til reparasjon og omlegging av disse.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av plan- og bygningssjefen i Bærum.

Oslo den 4/3 2003

Doknr. 26436 Tinglyst: 25.09.2003 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMFor
Gnr. 19 bnr. 12

Randi Jørgine Andenæs
Randi Jørgine Andenæs
060911 [redacted]

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærtstående obligasjon/skjøt

Ingrid Unhjelm
Ingrid Unhjelm
Statsaut. eiendomsmegler

Signaturbekreftelser:

Undertegnede bekrefter at Randi Jørgine Andenæs har signert dette dokument og at hun er over 18 år.

Vitne 1

Navn:
Adresse:

Wincent Haga
Hagaliveien 27
1358 JAR
F. 01.04.58

bb-31

Vitne 2

Navn:
Adresse:

Nina Nørgaard
Voksenliveien 1 B
0789 Oslo
Født: 6.5.63



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. AVTREKKSVENTILATER 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: Bærumsveien 215
1357 BEKKESTUA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre