

aktiv.

Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA

**Enderekkehus med "ski-in/
ski-out". Flott utsikt|Gode
solforhold|Parkering i carport.
Barnevennlig med kort vei til buss**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 190 000,-

Omkostn.: Kr 156 140,-

Total ink omk.: Kr 6 346 140,-

Årlig festeavgift: Kr 11 668,-

Selger: Karoline Hope

Kannelønning

Christian Fredrik

Linchausen

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1974

BRA-i/BRA Total 124/124 kvm

Tomtstr.: 438.2 kvm

Soverom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 107

Gnr. 46, bnr. 118

Gnr. 46, bnr. 119

Gnr. 46, bnr. 120

Gnr. 46, bnr. 121

Gnr. 46, bnr. 122

Gnr. 46, bnr. 123

Gnr. 46, bnr. 124

Oppdragsnr.: 1110260021

Enderekkehus med "ski-in/ski-out". Flott utsikt|Gode solforhold|Parkering i

Velkommen til Kirkerudkleiva 36 - Enderekkehus med ski-inn/ski-ut!

Eiendommen ligger barnevennlig til, går over to plan og inneholder blant annet to (tre) soverom, åpen 1. etasje oppgradert i 2021 med kjøkken, stue og spiseplass, nord- og sørvendte uteplasser samt to bad. Fra verandaen er det flott utsikt, og på baksiden finnes usjenert uteplass som grenser mot skogen. Bilen parkeres i carport eller på biloppstillingsplass utenfor boligen.

Høydepunkter:

- Ski-in/ski-out
- Flott utsikt og gode solforhold
- Oppgradert kjøkken og overflater i 1. etasje 2021
- Varmepumpe fra 2021
- Marka- og sentrumsnært
- Kort vei til buss
- Kort vei til skoler og barnehager
- Kort vei til Sandvika sentrum

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	78
Budskjema	174

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 63 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom, entré, soverom 3

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Kjøkken, stue, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 kvm

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. Arealer baserer seg på bruken av rom på

befaringsdagen. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med

areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Det medfølger en redskapsbod i hagen på ca. 3 m², samt bod i felles bygg på 6 m².

Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

438.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Årlig festeavgift

Kr 11 668

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med reguleringsplanens stadfestelse.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår. Partene skal vært 10 år kunne kreve festeavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå. Så fremt partene ikke blir enige om festeavgiftens størrelse blir denne å fastsette av en nemnd på 3 medlemmer.

Arealet skal i store trekk bebygges overensstemmende med den utarbeidede reguleringsplanen. Mulige endringer som forandre strøkets karakter skal foreligges grunneierne til godkjenning.

Årlig festeavgift er kr. 11 668,- som blir fakturert hvert halvår med kr. 5 831,-. Festeavgiften justeres hvert 10 år, i samsvar med festeavtalen, neste gang juni 2026.

Fstekontrakt datert

03.11.1971.

Beliggenhet

Kirkerudkleiva 36 har en praktfull beliggenhet med direkte adkomst til Kirkerudbakken alpinanlegg. På vinterstid betyr dette en hverdag preget av ekte "ski-in/ski-out" hvor man spenner på seg skiene ved egen dør og sklir rett inn i skianlegget med to heiser og seks nedfarter, som er fordelt på hovedbakken og et avskjermet barneområde. Den belyste bakken egner seg enten det er snakk om organisert idrett eller uformell kveldskjøring etter jobb.

Når snøen smelter egner området seg for terrengsykling og friluftsliv med Vestmarka som bakteppe. Stisystemene starter der veien slutter og gir tilgang til milevis med turterreng. For den organiserte idretten er veien kort til moderne anlegg på Vøyenenga og Kirkerud som dekker alt fra fotball og tennis til klatring. Nærområdet er godt tilpasset for aktive familier som ønsker rask tilgang til fasiliteter uten unødig

transporttid.

En kort kjøretur fra boligen finner du Sandvika Storsenter som er et av Norges største kjøpesenter med nesten 200 butikker, spisesteder og helsetjenester. For daglige innkjøp er det kort vei til dagligvarebutikker på Vøyenenga med både Kiwi og Rema 1000. Man bor rolig og tilbaketrukket men har likevel fordelen av å være tett på et av landets mest komplette kjøpesenter og knutepunkter for kollektivtransport.

Serveringstilbudet spenner fra den praktiske og hyggelige varmestua i bakken som fungerer som nabolagets sosiale møteplass vinterstid, til et bredt utvalg av restauranter i Sandvika sentrum. Her finner man alt fra italienske spisesteder til sushi og gastropuber.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger barnevennlig til med flere barnehager i nærområdet, slik som Ståvi barnehage avd Borkenhagen, Kirkerudbakken friluftsbarnhage og Vøyen FUS barnehage. Området sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen er det ca. 1 km gange til Vøyenenga bussholdeplass med hyppige avganger inn til Sandvika Stasjon. Bussturen tar ca. 10 minutter til Sandvika som er et knutepunkt for tog, buss, flytog og taxi, med hyppige avganger mot både Oslo og Drammen. Reisetid med tog er ca. 12 minutter til Nationaltheatret og 7 minutter til Asker.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Enderekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur i betong. Utvendig stående kledning. Saltak tekket med stålpanner ala Decra.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betongvegg. Innvendige tak har malte plater.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Blandebatteriet på dusjkabinettet nede kan være vanskelig å regulere.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Comfort Vøyenenga VVS, Nansen elektro Varme i gulv

Beskrivelse av arbeidet: Baderommet nede er fra 2006 Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av han selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Eier opplyser videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv Baderommet oppe er fra 2005. Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av han selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Eier opplyser videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Begge badene ble pusset opp i regi av tidligere eier rundt 2005-2006. Siden vi ikke har dokumentasjon på dette har vi valgt både faglært og ufaglært.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Byggvindu A/S

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vindu i første etasje. Dette er ikke søkt om.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Bærum tak

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ca 1995. Tidligere eier opplyser Bærum tak

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

Ja

Vinduet i gangen utenfor vaskerommet er punktert.

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

Ja

Gulvet har skjevheter i første etasje, men i de to fremre soverommet er gulvene rettet av. Gulvet i andre etasje er også avrettet.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rette Gulv AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet av gulvet i hele andre etasje (unntatt bad), samt de to fremre soverommene i første.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt vindu, måtte vi grave litt ut under vinduet og lagt et rør for å lede vannet vekk fra åpningen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved bakre vindu i første etasje.

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

Ja

Mus på loftet oppdaget januar 2026.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefeller og ultralydsapparat på loftet.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmpumpe.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bærum Elektropartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringssskap, varmefolie, elektrisk anlegg på kjøkken. Lagt opp nye stikkontakter og taklamper.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bærum Elektropartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklampe på badet nede.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert panelovn i gangen i første etasje. Gjort av far/svigerfar.

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

Ja

Terrassen ble bygget på en gang tidlig 90-tall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

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

Ja

Er diskutert å oppgradere det elektriske anlegget i carportene, samt å utbedre belysningen der nede. Ingenting er vedtatt i interesselaget enda.

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

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: SB Håndverk

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp vegg og dør til bakre soverom.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rykkin Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av kjøkkenvask, montering av waterguard og

oppvaskmaskin.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv oppe og på to av soverommene nede. Montert nytt kjøkken.

Innhold

1. Etasje: Kjøkken, stue, bad

Underetasje: Soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom, entré, soverom 3

Standard

Stue:

Stuen ligger i boligens 1. etasje, som er holdt åpen og binder sammen stue, spiseplass og kjøkken. Overflatene ble oppgradert i 2021 med 1-stavs parkett med gulvvarme og malte flater. Store vindusflater gir flott utsyn mot nærområdet og mye naturlig lys. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende mediamøbler, og spiseplassen ligger i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til nordvendt veranda, og fra kjøkken/spiseplass er det utgang til terrasse og hage mot sør.

Kjøkken fra 2021:

Kjøkkenet er praktisk utformet med innredning langs to vegger samt utstikker. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Bad 1. etasje:

Flislagt bad i 1. etasje med innredning bestående av nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett.

Bad underetasje:

Flislagt bad med varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og lukket dusjkabinett.

Vaskerom:

Eldre vaskerom fra byggeår med malte plater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Sluk på vaskerom i støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med spalteventiler.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert inne i et skap på vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Takteking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Innvendig > Overflater
Innvendig > Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Lampe over spisebord medfølger ikke handelen.

Veggmonterte hyller ved spiseplassen og stuen medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Montert luft-luft varmepumpe - Buskerud Varmepumpeservice AS

2021: Nytt kjøkken- Kjøkken er montert ved egeninnsats av eier, elektriker og rørleger er benyttet på tilkobling av sine respektive deler.

2021: Nytt parkettgulv på 2 soverom, samt 1.etg - Egeninnsats av eier

2021: Satt opp dør og vegg til bakre soverom - SB håndverk

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

Altibox/Viken Fiber

Parkering

Parkering i caport og foran huset.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Feste til håndholdt dusj i 1. etasje er knukket.

Energi

Oppvarming

Panelovner

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler/folie i følgende rom:

1 etg. unntatt bad + bad i u.etg.

Informasjon om strømforbruk

16113 kWt.

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

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 190 000

Omkostninger kjøper

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

154 750 (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))

156 140 (Omkostninger totalt)

168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 346 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 358 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 360 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 221 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 982 775 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 7 931 099 for år 2024

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 500

Velforening

Kirkerudbakken interesselag:

Kr. 2500 i årlig avgift til interesselaget som dekker normal drift og vedlikehold. Etter behov bestemmes det hva pengene skal brukes på.

Kontingent: NOK 1 500

Rekkehusfond: NOK 500

Skogfond: NOK 500

Det er tildelt kr. 50 000 for oppgradering av lekeplassen.

Kostnad for måking varierer. I 2026 er det betalt 440 kr så langt.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 107 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 118 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 119 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 120 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 121 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 122 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 123 i Bærum kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 124 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Grunnbok og servitutter er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg rekkehus.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremlagt tegninger som avviker fra dagens plan.

I underetasjen er soverom mot sør etablert etter byggeår. Dette er originalt et åpnet rom. Vegg og dør mot soverom er etablert i nyere tid. Det foreligger ingen bruksendring/godkjennelse av soverom i u.etg. Det er også satt inn et vindu på soverom uten søknad. (Fasadeendring)

Avvik i 1.etg stue og soverom er slått sammen til et stort rom, samt at vegg til kjøkken er fjernet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.1976.

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/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

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

Delareal 438 m2

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1968169 (<https://www.arealplaner.no/3201/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1968169)

Navn KIRKERUD, Kirkerudbakken øst

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.12.1971

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8793/1968169.pdf>

Delareal 438 m2

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen har 1/50 ideell andel i realsameier: Gnr/bnr 46/118, 119, 120, 121, 122, 123, 124. Arealene omfatter fellesområder og carport/felles bygninger. Arealene utgjør mer enn 2 mål og det må derfor søkes egenerklæring om konsesjon. Meglerforetaket bistår kjøper med dette.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 36 400 Boligselgerforsikring
- 16 500 Tilstandsrapport
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026





































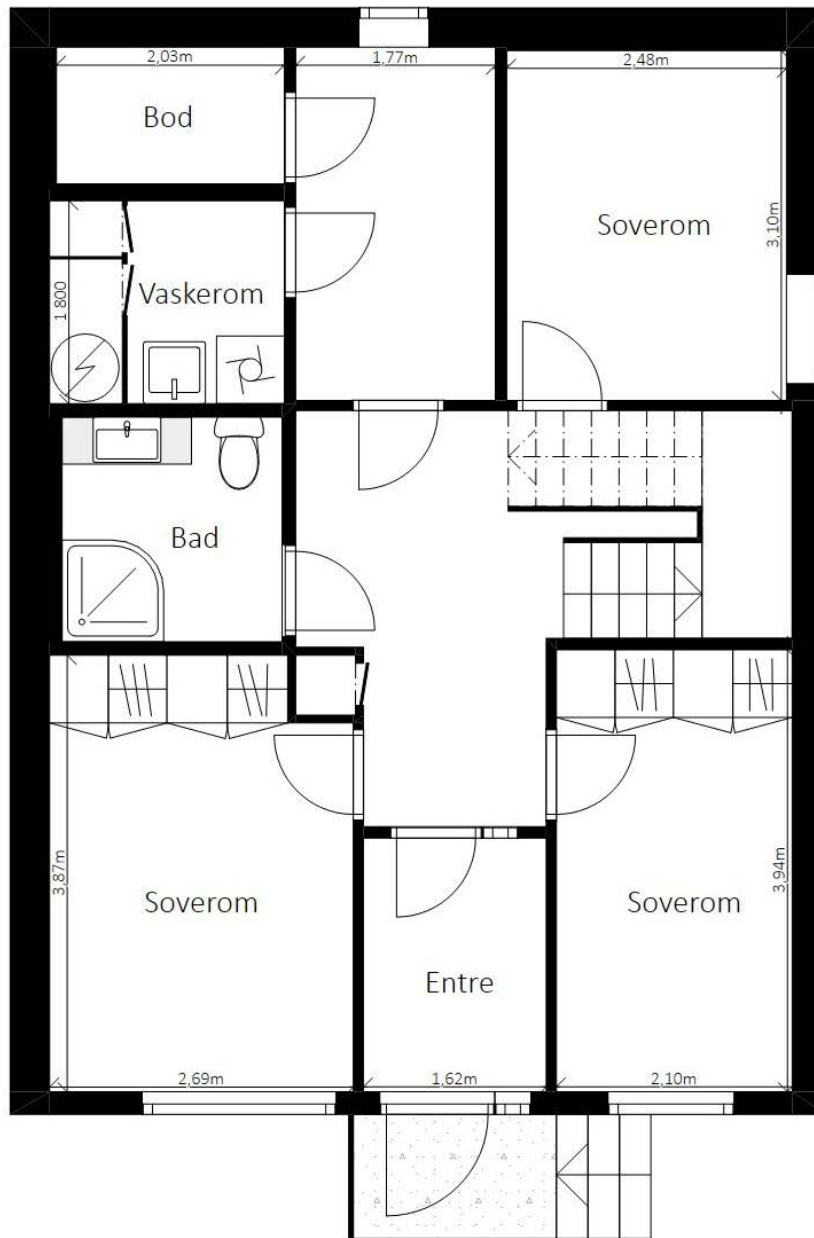








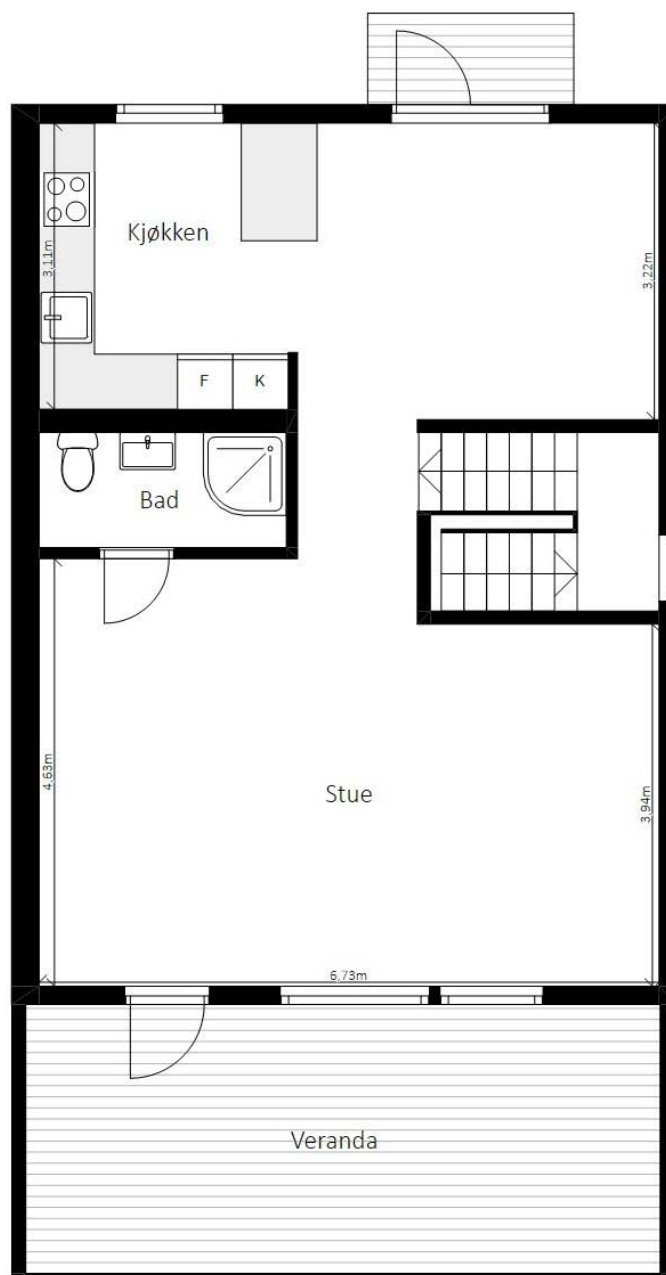
Kirkerudkleiva 36, 1339 Vøyenenga Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Kirkerudkleiva 36, 1339 Vøyenenga Rekkehus



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kirkerudkleiva 36 , 1339 VØYENGA

 BÆRUM kommune

 gnr. 46, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22644-1032

Referansenummer: XF8650

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 bolig som ikke har samme standard som dagens boliger. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige 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.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, 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
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Med risikokonstruksjon menes at det kan være økt sjanse for fuktskader i bygningsdeler som ligger under bakkenivå, hvor fukt/vann kan bli stående og ikke har mulighet for å bli luftet ut. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaringsdag, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

OPPVARMING:

Panelovner
Luft-luft varmepumpe.

Eier opplyser om varmekabler/folie i følgende rom:
1 etg. unntatt bad + bad i u.etg.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enderekkehus oppført i trekonstruksjon over grunnmur i betong.
Utvendig stående kledning. Saltak tekket med stålpanner ala Decra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør og sluk av plast. Sluk på vaskerom i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med spalteventiler. Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert inne i et skap på vaskerommet. Den er direktekoblet med bryter på vegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Festetomt

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

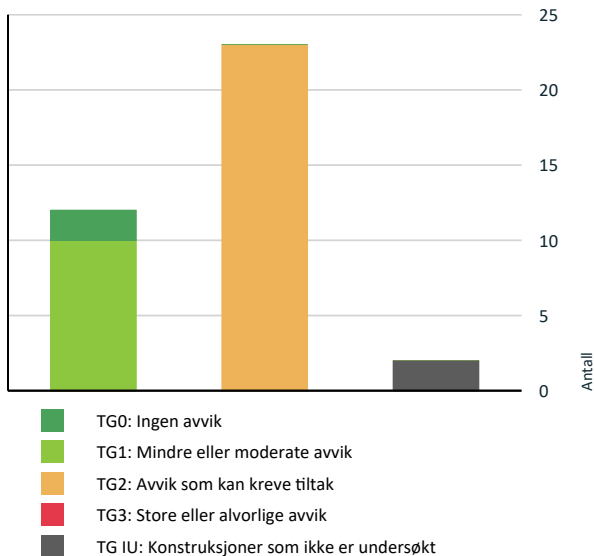
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fremlagt tegninger som avviker fra dagens plan. I underetasjen er soverom mot sør etablert etter byggeår. Dette er originalt et åpnet rom. Eier beskriver også at vegg og dør mot soverom er etablert i nyere tid. Det foreligger ingen bruksendring/godkjenning av soverom i u.etg. Det er også satt inn et vindu på soverom uten søknad. (Fasadeendring) Avvik i 1.etg stue og soverom er slått sammen til et stort rom, samt at vegg til kjøkken er fjernet.

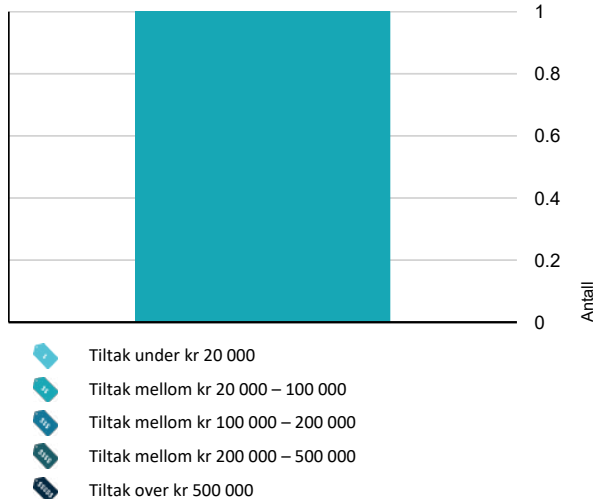
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)


-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)







-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  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.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2021	Montert luft-luft varmepumpe	Buskerud Varmepumpeservice AS
2021	Nytt kjøkken	Kjøkken er montert ved egeninnsats av eier, elektriker og rørleger er benyttet på tilkobling av sine respektive deler.
2021	Nytt pakrkttgulv på 2 soverom samt 1.etg	Egeninnsats av eier
2021	Satt opp dør og vegg til bakre soverom	SB håndverk

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det anbefales å utføre jevnlig inspeksjoner av taket for å kontrollere tetthet og eventuelle skader, og dermed unngå unødige fuktpåkjenninger med den risikoen dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er av fiberarmert plast med ukjente produkttegenskaper, noe som medfører usikkerhet knyttet til materialets tilstand og levetid. Undertak har ofte en gjennomsnittsalder på 20–30 år.

Ifølge tidligere eier er takplatene fra 1995.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør innhentes nærmere informasjon om undertakets produkttegenskaper og tilstand, eventuelt gjennom en grundigere inspeksjon utført av fagperson. Undertaket har passert sin forventede levetid.

Usikkerhet rundt materialets tilstand og levetid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner. Det var ingen synlige tegn til fuktgjennomtrengning fra taket, men inspeksjonen er noe begrenset grunnet lagring av personlige eiendeler på kaldloftet.



Nedløp og beslag

Nedløp og renner er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Løsningen for håndtering av takvann er ukjent, da nedløp føres mellom boenheter. Dette medfører usikkerhet knyttet til avrenning og eventuell risiko for fuktskader eller feil håndtering av overvann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan takvann håndteres, da ukjent løsning medfører usikkerhet om avrenning og økt risiko for fuktskader eller feil håndtering av overvann.

TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

Kledningen er montert etter datidens byggeskikk, hvor kledningen ofte ble festet direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltpapp. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledningen i hele veggens lengde. Det er påvist musetetting mellom overliggere ved stikkprøver. Kledning er inspisert fra bakkenivå.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert, da dette er en lukket konstruksjon. For nærmere inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en evt fornyelse av utvendig kledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant mot grunnmur, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og beskytte underliggende konstruksjon mot fuktinntrengning.



Værslitt kledning



Tetting mellom overliggere.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting via raft. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen som stabil på befaringsdagen. Det ble ikke avdekket synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Man skal være klar over at eventuell dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/el-bokser mv. kan ha avvik i henhold til dagens strenge krav til tetting av bygg.

Avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist aktivitet av mus på kaldloftet. Dette kan medføre risiko for lukt, forurensning og skade på isolasjon og bygningsdeler.

Eier har satt ut musefeller.

Loftsluke av eldre dato er ikke utført med pakning eller tettesjikt.

Noe fuktskjolder er påvist ved ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre inntrengning av mus, samt fortsette bruken av feller for å fjerne eksisterende aktivitet. Dette er viktig for å unngå lukt, forurensning og skade på isolasjon og bygningsdeler.

Det anbefales også å oppgradere loftsluken med pakning eller tettesjikt for å redusere risikoen for varmetap og trekk.

Fuktskjolder ved ventilasjonskanal bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og eventuelt utbedre skaden, for å unngå videre fuktproblemer og skade på konstruksjonen. Det anbefales å montere ventil i gavivegg for ytterligere ventilering av kaldloftet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall på vinduene er ukjent. Lite vindu i mur mot sør vurderes å være fra byggeåret. Vindu på soverom mot sør/vest ble byttet i 2021.

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

Utskifting/vedlikehold:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene alder og slitasje medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne og funksjon over tid.

Omrammingen er ført ned til vannbrettet uten spalte, noe som kan gi økt fare for fuktopptak og redusert levetid på treverket.

Vindu i gang utenfor vaskerom er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av eldre vinduer for å opprettholde god isolasjonsevne og funksjon, samt redusere varmetap.

Omrammingen bør utbedres slik at det etableres en spalte mot vannbrettet, for å hindre fuktopptak og forlenge levetiden på treverket.

Punktert vindu i gang utenfor vaskerom bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere forringelse.

Manglende tiltak kan føre til økte energiutgifter, redusert komfort og økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.



! TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør av eldre dato og malte balkongdører i tre fra 1991.

Utskifting/vedlikehold:

Normal levetid for tredører er 20–40 år.

Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene har synlige tegn til alder og slitasje, noe som kan medføre redusert funksjon og økt risiko for uttetthet mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å hindre kald trekk og varmetap.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.



Tilstandsrapport

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon mot nord. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betongvegg. Innvendige tak har malte plater. Mindre avvik i materialbeskrivelse kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker mellom parkettbordene i gangen.

Det er generell slitasje på eldre overflater som ikke er overmalt eller byttet.

Det er riss i veggplaten over vindu mot vest og nord. Årsaken til dette har ikke vært mulig å fastslå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene mellom parkettbordene bør utbedres for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for fuktinntrengning eller økt slitasje på gulvet.

Generell slitasje på eldre overflater bør vurderes utbedret for å opprettholde ønsket standard og forhindre forverring av tilstanden.

Riss i veggplaten over vindu mot vest og nord bør følges opp og eventuelt utbedres, da slike riss kan utvikle seg og føre til ytterligere skader eller redusert estetisk kvalitet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Målinger er utført på to rom i hver etasje. Ingen unormale avvik er avdekket. Eier opplyser at 1. etasje og to soverom mot nord ble avrettet i 2021 før det ble lagt ny parkett. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, fliser i entrè og belegget på gulv ved vaskerom/bod. Veggene har malt/tapetsert betong/mur og malte plater. Soverom med MDF panelplater. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i 2024 av annet takstforetak. Det ble benyttet de samme hullene ved fuktprøving.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble avdekket en løs ledning i den utlekkede vegg på soverommet mot sør. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs ledning i utlekket vegg på soverommet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av kvalifisert elektriker, for å unngå risiko for elektrisk feil, brannfare eller skade på personer og eiendom.

Tilstandsrapport



Ledning synlig ved kamerainspeksjon

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er bygget av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter. Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av ham selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Det opplyses videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor 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.

Årstell: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen har behov for overflatebehandling/maling grunnet slitasje og/eller elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingen bør overflatebehandles og males for å forhindre videre slitasje og forringelse, samt for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 8 mm. Det er 17 mm fall fra WC til sluket, og det er målt motfall fra vask mot dør. Det er ikke mulig å påvise membranoppkant. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for sikker avrenning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er motfall fra WC mot dør. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne mot dør og videre ned mot sluket. Fallet på gulvet vurderes som svakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra WC mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt til sluket og ikke mot dør. Bruksvann i dag føres rett i sluket via lukket kabinett. Endring av bruk er ikke anbefalt.

Det er helt avgjørende for lekkasjesikkerheten at det er membranoppkant bak listverk, da manglende oppkant øker risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket er vanskelig tilgjengelig under kabinettet. Eier har selv dratt frem kabinettet og klargjort for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Sluket er uten klemring, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet i overgang mellom sluk og membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom sluk og membran.

Manglende klemring medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og dusjkabinett. Det er påvist en liten svelling i underkant av skapet. Vær oppmerksom på dette.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Ingen dørspalte er observert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Våtrommet er bygget av tidligere eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede produkter. Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av ham selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Eier opplyser videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv.

Et våtrom har en forventet levetid på ca. 20–30 år. Våtrom er ikke et rom hvor 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.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er kun 2 mm. En oppkant av membran kan ikke påvises uten å demontere lister. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført. Det er viktig at sluket har jevnlig vedlikehold for å sikre avrenning av vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke konstatert eller dokumentert, og tettesjiktet kan ha skjulte feil eller skader. Tettesjiktet nærmer seg eller har passert sin forventede levetid i henhold til Byggforskserien "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" 700.320. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er ikke påvist membranmansjett under klemringen i sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da tettesjiktets funksjon kan være svekket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av tettesjikt og sluk, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på løsningen er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitæretutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggskap, speil, toalett og lukket dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon. Det er ingen tilluft under dørbildet e.l.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren eller montere ventil. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking fra forrige takstmann er benyttet. Hulltaking er foretatt under vask på vaskerommet. Lite egnet sted da dette er ansett som våtsone!! Ingen fukt i tresvill bak vask på badet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Eldre vaskerom fra byggeår. Malte plater på vegger og vinylbelegg på gulv. Eldre støpejernssluk med synlig rust.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har plater med malt tapet. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Fall på gulv er ansett som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

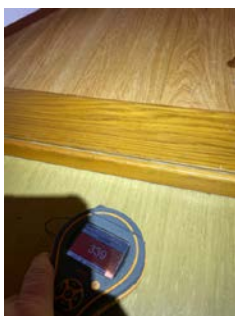
Vinylbeleggets alder har passert forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for slitasje og nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut vinylbelegget, da alder og slitasje medfører økt risiko for nedsatt fuktsikring og potensielle fuktskader i underliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust i sluket, noe som indikerer alder og slitasje. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

Forrige takstmann har boret hull under vask for fuktprøving. Dette er plassert i våtsone under vasken og ansett som svært lite egnet.

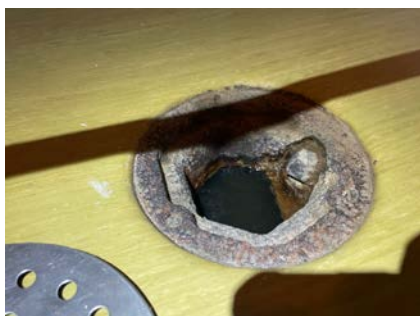
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av sluk og tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Rust i sluket indikerer økt fare for svikt, og tiltak bør iverksettes for å unngå vannskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Hull boret i våtsone under vask bør tettes forsvarlig, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.!



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitæretstyr og innredning

Rommet har gulvstående utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin. Plassbygd skap med innebygd varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med en spalte under dørbladet på 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

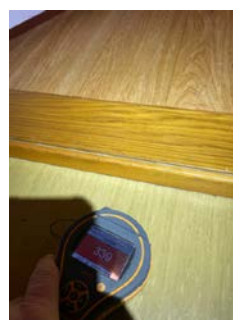
Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklime og økt risiko for muggdannelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling på overflater er foretatt, men dette er en metode som kan ha store avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc. Det er også foretatt fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerommet uten å påvise unormale verdier. Hullet er boret av tidligere takstmann i 2024.



Fuktmåling i vegg mellom bad og vaskerom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen er montert på egeninnsats. Rørlegger og elektriker har tilkoblet sine produkter.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for opphopning av matlukt og fukt i boligen. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innelima og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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 Byggforskerens 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

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannledningene av autorisert fagperson, og vurdere utskiftning dersom det avdekkes tegn til slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør og sluk av plast. Sluk på vaskerom i støpejern. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen. Alder er tatt i betraktning ved fastsettelse av tilstandsgrad (TG). Stakeluke påvist på vaskerommet.

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.
- Andre tiltak:

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelser av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader.



TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med spalteventiler.
Boligen virket tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringsstidspunktet.
Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strengere krav til inn klima og ventilasjon. Det er viktig at friskluftsventiler holdes åpne for å sikre god luftsirkulasjon i boligen.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert inne i et skap på vaskerommet. Den er direktekoblet med bryter på vegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da den har overskredet forventet levetid. Risikoen ved videre bruk er økt sannsynlighet for lekkasje og påfølgende vannskader.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

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.
1976 Det er gjort uvidelser, men ingen total rehabilitering. Boligen har hatt flere eier og dagens eier kan kun svare for det som de har fått utført.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Panelovn i gang montert på egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ligger samsvarserklæringer i boligmappa.no
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?
Ja Kontroll utført i 2016 uten avvik. Anbefalt å bytte innmat i sikringskap. (dette er blitt utført)
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Ja Løs ledning bak plater på soverom bør undersøkes av fagperson, samt tilkobling av panelovn i gang.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen/fuktsikringen er fra 1976. Det må bemerkes at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje, med en forventet levetid på ca. 30 år.

Det er en begrensning at selve dreneringen/fuktsikringen ligger under bakkenivå og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere drenerings/fuktsikringens funksjonalitet med sikkerhet basert på visuell besiktigelse.

Forventet levetid for drenering/fuktsikring er 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist fuktsikring rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres fuktsikring rundt bygget for å redusere risikoen for fuktskader i grunnmur og kjeller. Manglende fuktsikring kan føre til inntrenging av fukt, som igjen kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø. Det var ingen synlige tegn til fuktjennomtrengning på innsiden av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningen har betonggrunnmur, utvendig kledd med plater. Inspeksjonsgrunnlaget er svært begrenset, da utvendig mur er tildekket med plater samt innvendig utførte vegger. Det er kun synlig tapetsert eller malt murvegg i rommet foran vaskerom/bod.

TC 10 Terrenghold

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverket på verandaen er målt til 93 cm, mens dagens krav er 100 cm. Det er ingen krav til å rette dette avviket. Åpningene i trappetrinn og rekkverk er større enn 10 cm, høyde rekkverk til innvendig trapp i stuen er 87 cm noe som ikke oppfyller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helsesisiko for beboere.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar kontroll av det elektriske anlegget, for å redusere risikoen for brann eller elektriske feil.



Avstand mellom trinn i trapp



Åpning rekkverk over 10 cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

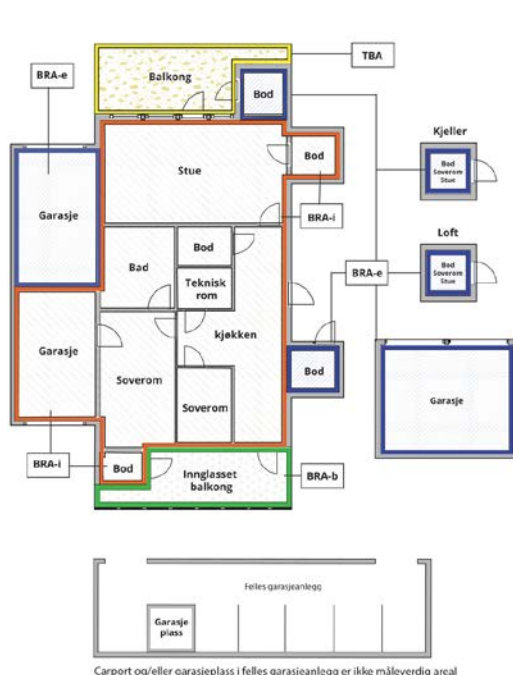
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63			63	20
Underetasje	61			61	
SUM	124				20
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom, entré, soverom 3		

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 areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. Arealer baserer seg på bruken av rom på befaringsdagen.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Det medfølger en redskapsbod i hagen på ca. 3 m², samt bod i felles bygg på 6 m². Det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass i felles carport i følge eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som avviker fra dagens plan. I underetasjen er soverom mot sør etablert etter byggeår. Dette er originalt et åpent rom. Eier beskriver også at vegg og dør mot soverom er etablert i nyere tid. Det foreligger ingen bruksendring/godkjennelse av soverom i u.etg. Det er også satt inn et vindu på soverom uten søknad. (Fasadeendring) Avvik i 1.etg stue og soverom er slått sammen til et stort rom, samt at vegg til kjøkken er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Satt inn vindu i 2021, (ikke omsøkt), avrettet gulv på 2 små soverom i u.etg samt 1.etg bortsett fra badet 2021, satt opp vegg og dør til stort soverom,

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	46	107		0	438.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkerudkleiva 36

Hjemmelshaver

Kirkerud Aslaug, Linchauen Christian Fredrik,
Kannelønning Karoline Hope

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Endeekkehus beliggende i et veletablert boområde innerst i blindvei mot Kirkerudbakken. Rekkehuset ligger høyt og fritt med godt utsyn. Gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Sandvika eller Kolsås med T-bane.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. (Festetomt)

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	15.02.2026	Endret på bakgrunn av nye opplysninger i egenerklæringen.

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjørerere: 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 Linchausen

Karoline Hope Kannelønning

Boligen

Kirkerudkleiva 36

1339 Vøyenenga

3201-46/107/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Blandebatteriet på dusjkabinettet nede kan være vanskelig å regulere.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Comfor t Vøyenenga VVS, Nansen elektro Varme i gulv

Beskrivelse av arbeidet: Baderommet nede er fra 2006 Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av han selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Eier opplyser videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv Baderommet oppe er fra 2005. Tidligere eier har opplyst at arbeidet er utført av han selv, men rørarbeid ble utført av rørlegger. Eier opplyser videre at det er brukt våtromsplater, smøremembran og mansjetter før fliser ble lagt. Det er også benyttet smøremembran på gulv.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Begge badene ble pusset opp i regi av tidligere eier rundt 2005-2006. Siden vi ikke har dokumentasjon på dette har vi valgt både faglært og ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Byggvindu A/S

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vindu i første etasje. Dette er ikke søkt om.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Bærum tak

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ca 1995. Tidligere eier opplyser Bærum tak

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

♦ Ja

Vinduet i gangen utenfor vaskerommet er punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Gulvet har skjevheter i første etasje, men i de to fremre soverommet er gulvene rettet av. Gulvet i andre etasje er også avrettet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rette Gulv AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet av gulvet i hele andre etasje (unntatt bad), samt de to fremre soverommene i første.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt vindu, måtte vi grave litt ut under vinduet og lagt et rør for å lede vannet vekk fra åpningen.



Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Ved bakre vindu i første etasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mus på loftet oppdaget januar 2026.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp musefeller og ultralydsapparat på loftet.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Buskerud Varmepumpeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmpumpe.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bærum Elektropartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av sikringsskap, varmemefolie, elektrisk anlegg på kjøkken. Lagt opp nye stikkontakter og taklamper.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bærum Elektropartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet taklampe på badet nede.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert panelovn i gangen i første etasje. Gjort av far /svigerfar.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Terrassen ble bygget på en gang tidlig 90-tall.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**



Det finnes papirer på dette hos kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er diskutert å oppgradere det elektriske anlegget i carportene, samt å utbedre belysningen der nede. Ingenting er vedtatt i interesselaget enda.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: SB Håndverk

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp vegg og dør til bakre soverom.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Rykkin Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling av kjøkkenvask, montering av waterguard og oppvaskmaskin.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv oppe og på to av soverommene nede. Montert nytt kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Kirkerudkleiva 36 - Nabolaget Grinibråten/Kirkerudlia - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kirkerud Linje 203, 215A, 240, 240N	8 min 0.6 km
Kolsås Linje 3	8 min 4.1 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	25 min 1.5 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	11 min 0.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 3.6 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	8 min 4.1 km

«Godt miljø og flotte turmuligheter. Kort vei til Sandvika og Kirkerudbakken slalombakke.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

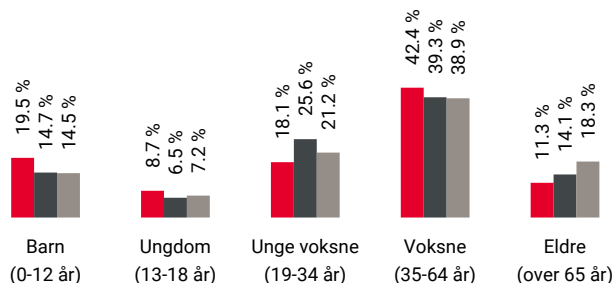
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grinibråten/Kirkerudlia	844	323
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 0.8 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhagen (1-5 ... 30 barn	10 min 0.9 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 år) 33 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Vøyenenga Post i butikk	13 min 1 km
Kiwi Vøyenenga PostNord	13 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



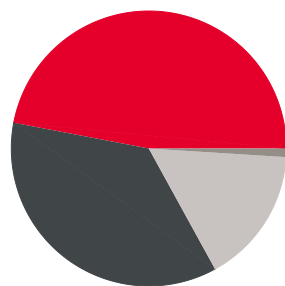
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	4 min
Ballspill	0.3 km
Vøyenenga	9 min
Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
Nonstop Fitness	12 min
Feel24 Vøyenenga	13 min

Boligmasse



- 47% enebolig
- 36% rekkehus
- 1% blokk
- 16% annet

«Trygt sted å vokse opp for barn. Variert alder på de som bor her. Alltid noen hjemme. Står på ski rett inn i slalåmbakken eller i marka.»

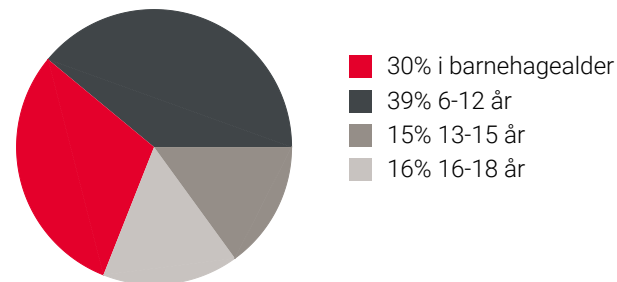
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Vøyenenga senter	12 min
Apotek 1 Vøyenenga	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

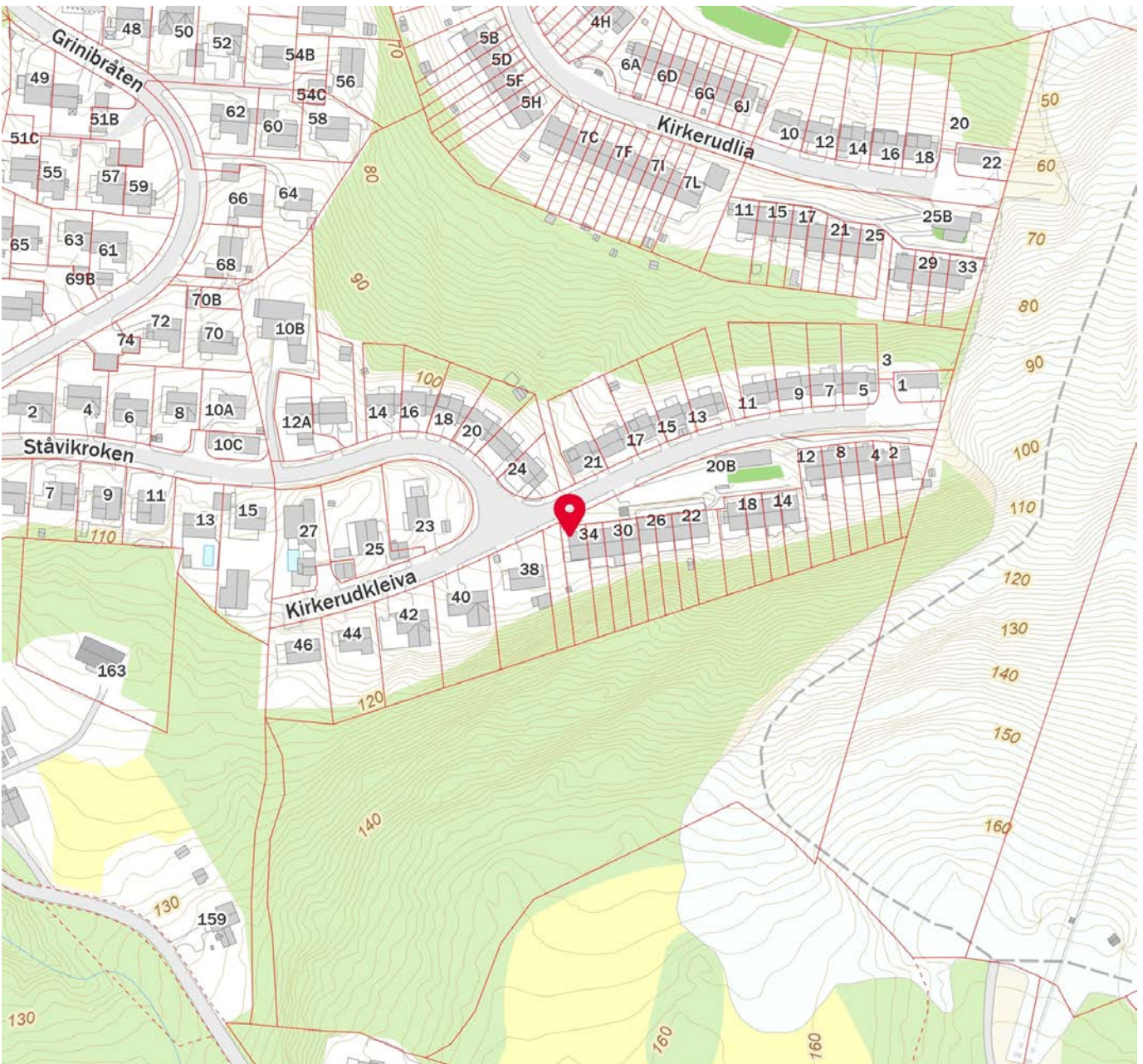
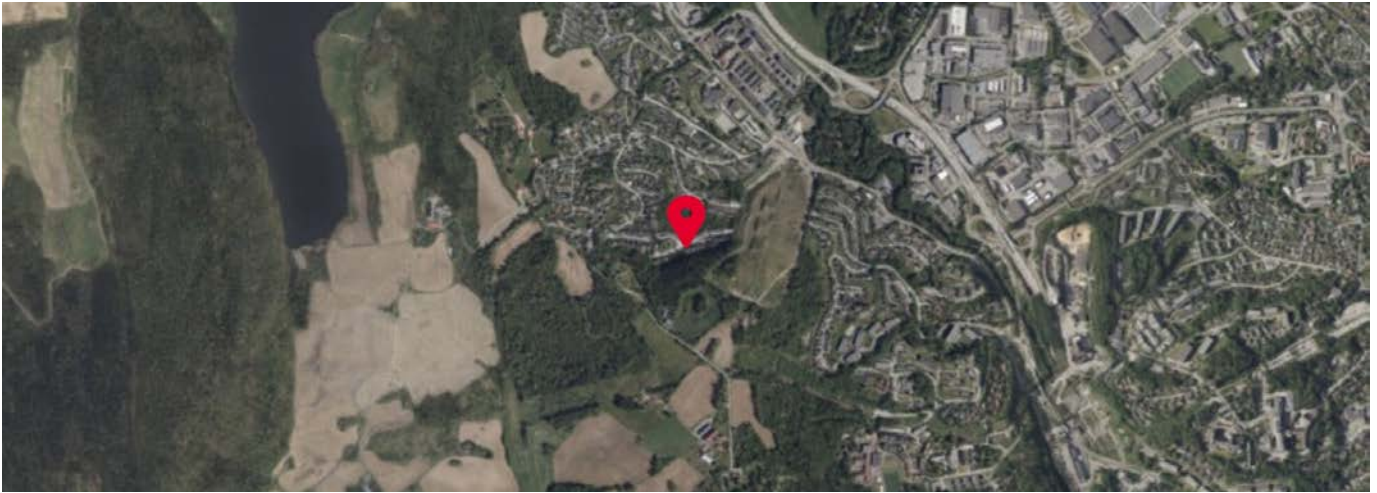
- Grinibråten/Kirkerudlia
- Oslo og omegn
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Regnskap 2024

Inntekter	Note	Kirkerudlia	Kirkerudkleiva/ Ståvikroken	Totalt
Kontingenter		24 000	45 000	69 000
Strøminntekter		38 333	49 814	88 147
Skogfond	1	8 000	15 000	23 000
Rekkehusfond	2	5 500	8 000	13 500
Renteinntekter		4 571	8 874	13 445
Sum inntekter		80 404	126 688	207 092
Forsikring		3 955	7 678	11 633
Strømkostnad		40 600	52 422	93 022
Honorar regnskap/revisjon/inkasso		10 880	21 120	32 000
Bankomkostninger		711	1 379	2 090
Dugnad		10 444	13 497	23 941
Ladesystem for elbil		-	-	-
Vedlikehold carporter/boder	2	6 690	-	6 690
Tap på fordringer/øresdifferanse		-	-	-
Sum kostnader		73 280	96 096	169 376
Resultat		7 125	30 591	37 716

Balanse

Aktiva	Note			
Bank 6219.06.67664				7 172
Bank 6219.06.67672				360 519
Skyldig kontingent			-	-
Skyldig kontingent 2024	3	3 739	7 000	10 739
Sum eiendeler				378 430
Passiva				
Balanse 01.01.24				327 628
Avsatt revisjon 2024				2 000
Avsatt strømkostnad desember 2024	4			11 086
Dobbelt betalt kontingent 2024			-	-
Resultat 2024				37 716
Sum egenkapital/gjeld				378 430

Linda Wergeland
Regnskapsfører

Ole Carsten Olsen
Styrets leder

Noter til regnskapet for Kirkerudbakken Interesselag 2024

Note 1 Skogfond

Kr. 500,- betalt av alle enheter for vedlikehold av skog	23 000,00
Saldo overført fra 2023	244 770,25

Til disposisjon 31.12.2023 - overføres 2024	267 770,25
--	-------------------

Note 2 Carport/Sportsbodfond

Kr. 1 500,- betalt av alle rekkehusenheter

I Lia har det i 2024 vært en utbedring av bod, hvor kostnaden totalt ble på NOK 96 688.

Denne ble fordelt slik: Interesselaget betalte 2 andeler, vedlikeholdsfondet i Lia ble brukt og restrederende ble betalt av rekkehusene. I tillegg en kost fra Guriby.

	Kirkerudkleiva/		
	Kirkerudlia	Ståvikroken	Totalt
Saldo 1.1.2023	11 355,76	2 163,86	13 519,61
Innbetalt 2024	5 500,00	8 000,00	13 500,00
Netto kostnad 2024	-6 690,00	-	-6 690,00
Saldo 31.12.2024 - overføres 2025	10 165,76	10 163,86	20 329,61

* rekkehusfond beløper seg til 500,- per rekkehus fra og med 2021.

Note 3 Kontingenter

I løpet av 2024 har fire enheter ikke betalt kontingent for 2024.

Den ene vil bli ført som tap i om de har flyttet og ikke riktig at ny eier skal betale.

Dersom utestående beløp ikke er gjort opp innen utløpet av mars vil beløpene sendes inkassoselskap for inndrivelse. Inkassovarsel sendes ut parallelt med faktura for 2024.

Note 4 Avsatte strømkostnader

Fra og med 2021 avleses strømforbruket per kalenderår (januar-desember). For å sikre riktig periodisering er strømkostnad for desember 2024 (ikke mottatt faktura før etter årsskiftet) satt av for i resultatregnskapet for å få korrekt resultat for året. Fakturaene betalt i 2025 bokføres mot avsatt gjeldspost for å unngå resultateffekt i 2025.

Vedtekter Kirkerudbakken Interesselag

Ajourført utgave pr desember 2000

1. Interesselagets formål

Interesselagets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som huseiere og festere av fellesareal og fellesbygninger.

2. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Festere eller eiere av tomtene nr 1 til og med 50 skal være medlemmer av interesselaget
- b) Alle medlemmene kan velges til verv i interesselaget. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode, men kan ikke sitte i mer enn 2 perioder sammenhengende. Fraværende medlem kan velges.
- c) Eier flere en bolig har alle stemmerett, men bare en kan stemme ved en og samme avstemning. Medlem kan stemme ved fullmektig, men fullmakt kan bare gis til et annet medlem eller til en person i medlemmets husstand.
- d) Medlemmene skal rette seg etter interesselagets vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og vedtak av styret.
- e) Medlemmene kan fremlegge saker og forslag som berører medlemmenes fellesinteresser, for styret. Fremlegget skal skje skriftlig.
- f) Medlemmene har plikt til å være med å dekke fellesutgifter og de utgifter som de blir pålagt av generalforsamlingen. Hvis hus skifter eier, er den som eier huset 1. juli det året skiftet fant sted, ansvarlig for innbetaling av disse utgifter.

3. Styret

- a) Styret består av 4 medlemmer, 2 fra hvert felt og hver hustype. Styrevervet går på omgang, og følger husnummer i opp- eller nedstigende rekkefølge. Nye styremedlemmer tiltrer den 1 januar hvert år.
- b) Styret forstår den daglige drift av interesselaget i samsvar med dens vedtekter og vedtak av generalforsamlingen. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
- c) Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Foreningen forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap.
- d) Styret kan ikke forplikte interesselaget ut over 10.000,- bortsett fra ved ekstraordinære tilfeller.
- e) Styret fungerer som valgkomite.
- f) Styret skal behandle saker og forslag fra medlemmene og gi skriftlig beskjed om styrets vedtak.

4. Generalforsamlingen

- a) Generalforsamlingen er interesselagets øverste myndighet.
- b) Generalforsamling avholdes hvert år innen 30 november
- c) Ved forandring av vedtektene må minst 25 stemmeberettigede medlemmer være representert. Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.
- d) Innkallelse til generalforsamling skjer skriftlig med 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskapet, årsberetning, forslag til tillitsmenn samt en kort orientering om de saker som for øvrig skal behandles. Saker som skal behandles må foreligge for styret innen 1 måned før generalforsamlingen
- e) Generalforsamlingen fastsetter årsavgiften

5. Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling holdes dersom styret finner det nødvendig eller 20 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinær generalforsamling gjelder så langt de passer.
6. Revisor
Revisor ansettes av styret. Revisor gjennomgår årsregnskapet og fremlegger sine bemerkninger senest på generalforsamlingen. Revisor har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett dersom hun/han ikke er ordinært medlem av styret samtidig.
7. Utleie
Dersom et medlem leier ut sin bolig eller carport skal leietageren skriftlig forplikte seg til å følge interesselasets vedtekter, vedtak av generalforsamlingen og styret.
8. Regnskapsfører
Regnskapsfører ansettes av styret. Regnskapsfører har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett dersom hun/han ikke er ordinært medlem av styret samtidig
9. Presisering av fellesutgifter
 - a) Følgende hovedprinsipp skal gjelde:
Utgifter til vedlikehold, oppussing eller oppgradering av bygning, område eller innretning som carporter, garasjer, bodar, biloppstillingsplasser, søppelboder, adkomstveier, trapper, postkassestativ e.l., må betales av den eller de som disponerer og benytter angjeldende bygning, område eller innretning.
 - b) Vedtak i generalforsamling knyttet til fellesutgifter
Generalforsamlingen kan ikke pålegges medlemmene å betale utgifter som bryter med hovedprinsippene i punkt 9.1
 - c) Fastsettelse av årsavgift
Årsavgiften skal være differensiert for de forskjellige hustyper, og beløpet skal gjenspeile de prinsipper fastsatt i punkt 9.1
 - d) Ansvarsdeling mellom øvre og nedre felt
 - i) Øvre og nedre felt skal behandles som to separate enheter
 - ii) Øvre felt har ansvar for alle forhold knyttet til øvre felt, og har ikke ansvar for nedre felt.
 - iii) Nedre felt har ansvar for alle forhold knyttet til nedre felt, og har ikke ansvar for øvre felt.
 - e) Ansvar for fellesområder (fellesarealer og fellesinnretninger) innen hvert felt
Alle beboere innen hvert felt har likt ansvar for områder som er felles for alle uansett hustype

Kirkerudbakken Interesselag

Org.nr. 911 631 245

MØTEREFERAT GENERALFORSAMLING

Dato: 08.10.2025

Sted: Borkenveien 4, BSK' lokaler i Kirkerudbakken

Deltakere: Det var denne gangen rekord stor oppslutning med totalt 24 medlemmer + 3 fullmakter.

Formann Ole Carsten Olsen ble valgt til møteleder, åpnet møtet og gikk igjennom agendaen som var sendt ut til alle med regnskap i forkant. Han ble valgt til møteleder og undertegnede som referent.

Årsberetning og regnskap ble gjennomgått av Linda Wergeland og godkjent. Det ble mye diskusjoner frem og tilbake vedr. de forskjellige innkommende forslagene uten direkte vedtak for annet enn Del 2 under:

Del 2: Her ble det diskutert løsninger for både hunder og katter, og det ble **vedtatt at skilt for inntil kr. 15.000,- kunne settes opp innerst på snu plassen i Kirkerudlia.**

Styret ble oppfordret til å finne riktige og siste vedtatte vedtekter, for riktig mandat. De fleste innkommende forslagene gjaldt riktig bruk og hvor av skogfondets midler, samt hva som er felles arealer og ikke.

Pba. stort engasjement og et generelt ønske om riktig bruk av tilgjengelige midler, vil styret utarbeide et forslag til handlings plan for utførsel våren 2026:

- 1 Forslag til nødvendige endringer i vedtektene basert på punkter under, riktig fordeling om mandat.
- 2 Hva og hvor er definisjonen av felles arealer for Lia, Kleiva og Eneboligene
- 3 Fordeling av Skogfondet for de 3 ovennevnte i pkt.2. Forslag under
- 4 Hva kan vi gjøre i Kirkerudkleiva for fjerning av trær øverst ved bakken på Kirkerud sin eiendom
- 5 Fastsetting av kontingenter som styret lager forslag på
- 6 Innhenting av tilbud fra profesjonelle aktører for fjerning av trær mellom i Kirkerudlia og Kirkerudkleiva.
- 7 Innhenting av tilbud for maling av felles garasje anlegg i Kirkerudlia og Kirkerudkleiva
- 8 Skifte av lamper og utelys i garasje anlegg Kirkerudkleiva og Kirkerudlia
- 9 Oppgradering av trapp i garasjeanlegg Kirkerudkleiva
- 10 Hvilken type el bil ladere kan vi kjøpe selv og hvilke hensyn må tas
- 11 Oppgradering av sandkasse på felles område Kirkerudkleiva

Det innkalles vider til en ekstra ordinær general forsamling senest **februar 2026**, for å kunne vedta forslagene over eller ikke. Midler som fordeles riktig og evt. hva som skal tas på felles dugnad.

Da har vi muligheten til og vet hvilke mandater som gjelder for styret, innhentet nødvendige tilbud på utførsler, og fordelingen av dagens midler i Kirkerudbakken Interesselag.

Håper går vi en fin felles vår i møte, med muligheter til å utføre mange oppgaver til det beste for fellesskapet.

Mvh. Styret

FERDIGATTEST

Bærum kommune

25. febr. 1976

Kirkerudkleiva 22

568-72

46

100

43

10. sept. 1974

Nybygg

Rekkehus

Erling Rodin

Brekke og Holt A/S

Ing. Jon Holt

Ferdigattest med kopi til ansøker og på sendt liste

Bm 46	bm. 100	tomt 43	Erling Rodin, Kirkerudkleiva 22		
" 46	" 101	" 44	Bjørn F. Holmvik,	- " -	24
" 46	" 102	" 45	Odd Fagerjord	- " -	26
" 46	" 103	" 46	Aksel Bolle	- " -	28
" 46	" 104	" 47	Kristian Blakberg	- " -	30
" 46	" 105	" 48	Bjarne Wilhelmsen	- " -	32
" 46	" 106	" 49	Folvan Haavaldsen	- " -	34
" 46	" 107	" 50	Ragnar Lien	- " -	36

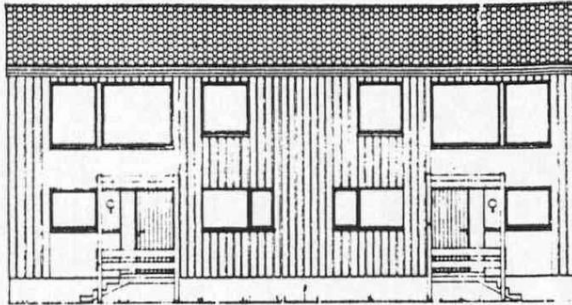
Steinar Hofseth
e.f.

25/7-90
Jørn E. [signature]

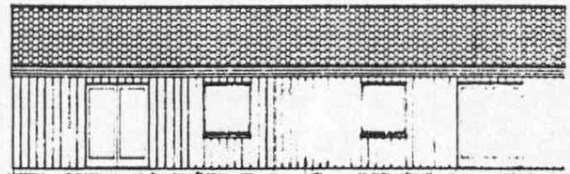
TEGNINGER AV REKKEHUS PER IOGAG.

DEL 1

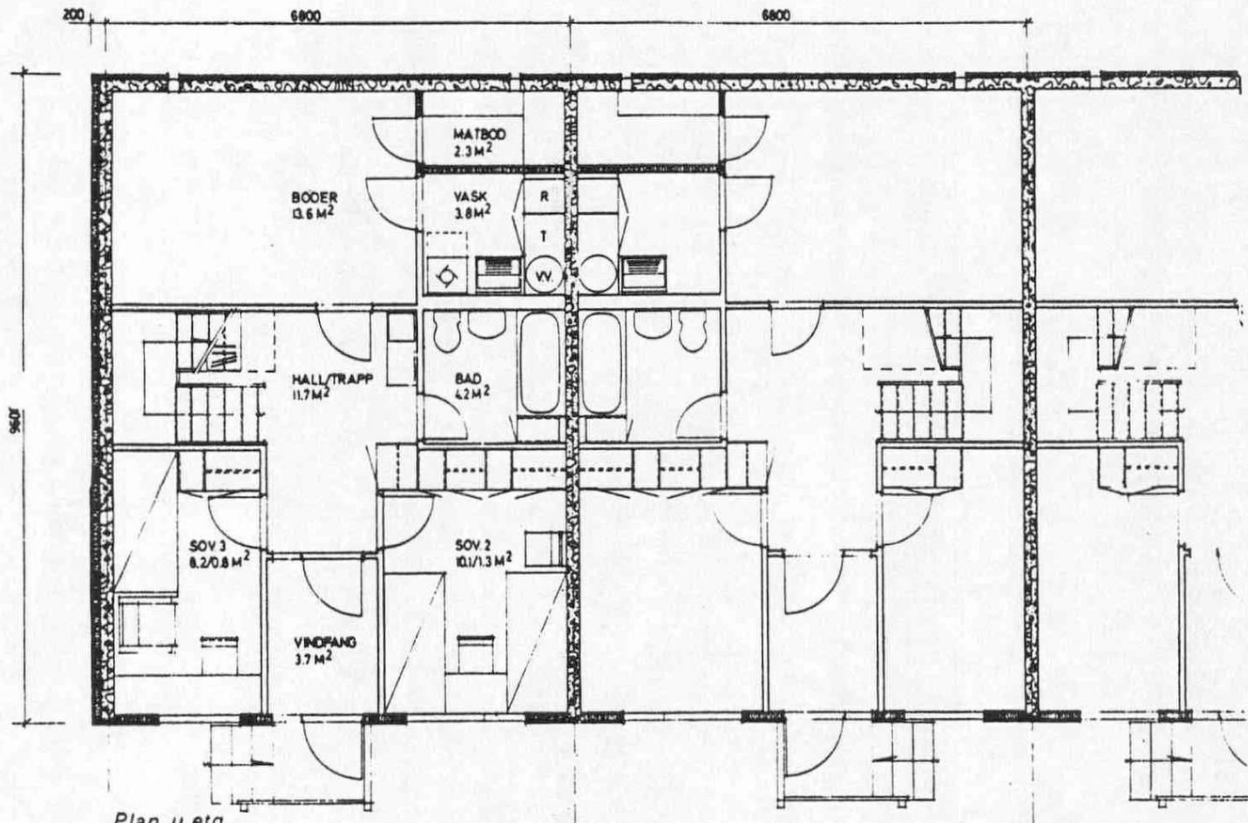
1102080008BK0216530



FASADE NORD



FASADE SYD



Plan u. etg.
M=1 : 100

PLAN U. ETG VIL BLI SOM FØR,
OGSÅ ETTER AT VERANDA ER BYGGET

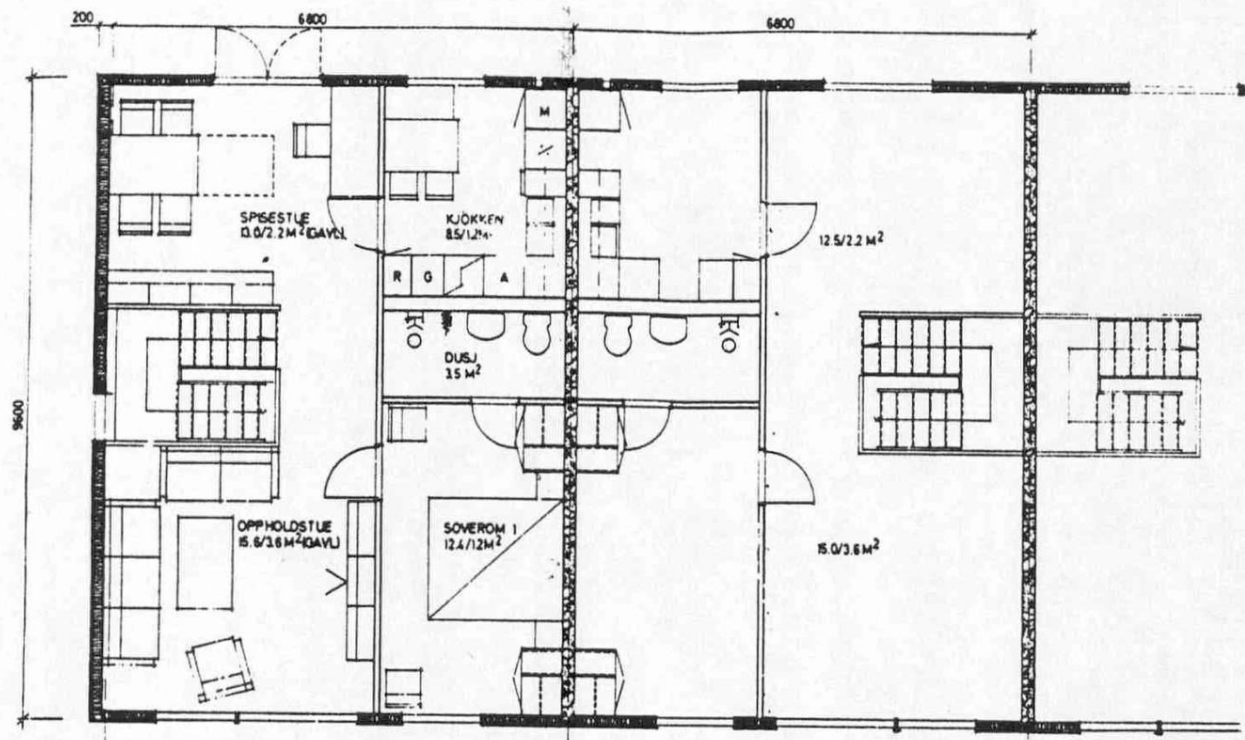
BÅRUM BYGNINGSVESEN	
J. nr.	90-891
Bilag nr.	9
in dupli	
Mottatt	31 JULI 1990

25/7 - 90
Jon E. Lopper

TEGNINGER AV REKKEHUS PER IDAG

DEL 2.

1102080008BK0216532



Plan 1. etg.
M = 1 : 100

BÅRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 90-891
Bilag nr. 10 in duplo
Kostant 31 JULI 1990

PLAN I. ETO

PLAN U. ETO

Juni 56.8/72

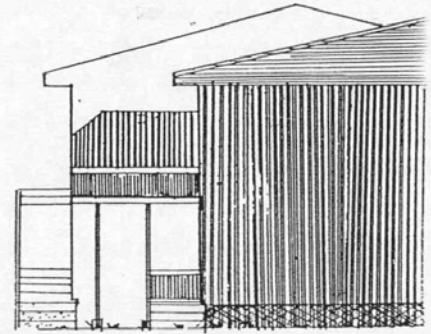
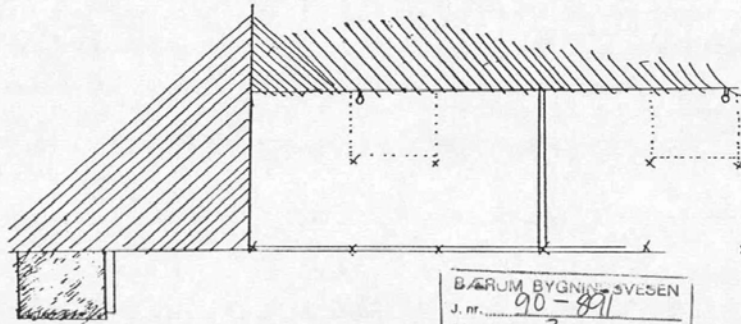
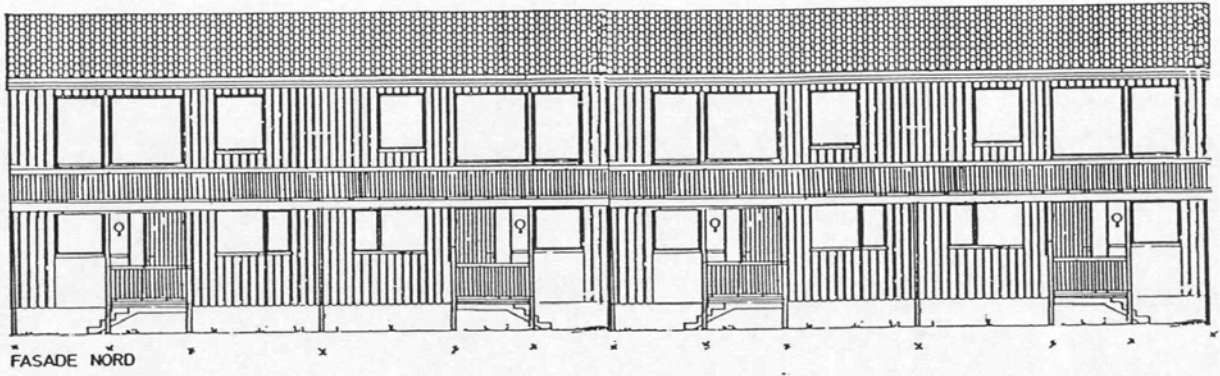
SNITT

BRUKSSTYRETTINGEN
1975-78
KUNST 563

BRUKSSTYRETTINGEN
1975-78
KUNST 563

BYG. ANT. REVIDERINGS U. ELSER	BYG. D. 1/71
KIRKERUBAKKEN	LEIL. 43-90
Planer og snitt	TEGNET 14. 8. 72
BREKKE OG HOLT A-S	DRUKT 14. 8. 72
ST. OLAVS G. 2 B, OSLO 1. TLF. 22323	BYGGETYPE B
	MÅL 1 MM 1:50
	TEGN. NR. 143
	REV. 110

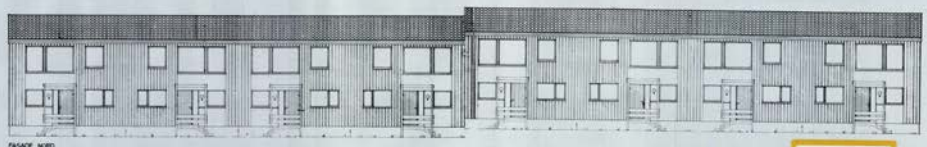
Hustype B - Rekkehus



BÆRUM BYGNINGS SVESSEN
J. nr. 90-891
Bilag nr. 3 In dupli
Mottatt 31 JULI 1990



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØ

REV. ANT. REVISJONEN / EILDER		TITTEL	
1	1	1	1
KIRKERUBAKKEN		LEIL. 43-50	LEIEN 13.8.72
Fasader		MÅTTYPE B	MÅL 1 1000 1 1000
BREKKE OG HOLT A-S		143	111
51 BLANK 21 21 B. 0510 1 TEL. 20 22 22			



Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	46	Bnr	107	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Kirkerudkleiva 36 , 1339 VØYENENGA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1972/568	Rekkehus	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1990/891	Endring bestående byggverk	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 46, Bruksnr 107	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	2005 Kirkerud-Sollihøgda 05
Veiadresse:	Kirkerudkleiva 36, gatenr 2029	Valgkrets:	13 Skui
	1339 Vøyenenga	Kirkesogn:	1060801 Tanum
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.04.1975	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	438,2 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3201/46/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/46/107	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	10.04.1975	Berørt	3201/45/2	0,0
	Matrikkelført:	04.06.2024	Berørt	3201/45/22	0,0
			Berørt	3201/45/185	0,0
			Berørt	3201/46/9	0,0
			Berørt	3201/46/45	0,0
			Berørt	3201/46/57	0,0
			Berørt	3201/46/75	0,0
			Berørt	3201/46/76	0,0
			Berørt	3201/46/77	0,0
			Berørt	3201/46/78	0,0
			Berørt	3201/46/79	0,0
			Berørt	3201/46/80	0,0
			Berørt	3201/46/81	0,0
			Berørt	3201/46/82	0,0
			Berørt	3201/46/83	0,0
			Berørt	3201/46/84	0,0
			Berørt	3201/46/85	0,0
			Berørt	3201/46/86	0,0
			Berørt	3201/46/87	0,0
			Berørt	3201/46/88	0,0
			Berørt	3201/46/89	0,0
			Berørt	3201/46/90	0,0
			Berørt	3201/46/91	0,0
			Berørt	3201/46/92	0,0
			Berørt	3201/46/93	0,0
			Berørt	3201/46/94	0,0
			Berørt	3201/46/95	0,0
			Berørt	3201/46/96	0,0
			Berørt	3201/46/97	0,0
			Berørt	3201/46/98	0,0
			Berørt	3201/46/99	0,0
			Berørt	3201/46/100	0,0
		Berørt	3201/46/101	0,0	
		Berørt	3201/46/102	0,0	
		Berørt	3201/46/103	0,0	
		Berørt	3201/46/104	0,0	
		Berørt	3201/46/105	0,0	
		Berørt	3201/46/106	0,0	
		Berørt	3201/46/107	0,0	
		Berørt	3201/46/108	0,0	
		Berørt	3201/46/109	0,0	
		Berørt	3201/46/110	0,0	
		Berørt	3201/46/111	0,0	
		Berørt	3201/46/112	0,0	
		Berørt	3201/46/113	0,0	
		Berørt	3201/46/114	0,0	
		Berørt	3201/46/115	0,0	
		Berørt	3201/46/116	0,0	
		Berørt	3201/46/117	0,0	
		Berørt	3201/46/118	0,0	
		Berørt	3201/46/119	0,0	
		Berørt	3201/46/120	0,0	
		Berørt	3201/46/121	0,0	
		Berørt	3201/46/127	0,0	
		Berørt	3201/46/130	0,0	
		Berørt	3201/46/250	0,0	
		Berørt	3201/46/343	0,0	
		Berørt	3201/47/2	0,0	
		Berørt	3201/47/47	0,0	

Berørt	3201/47/52	0,0
Berørt	3201/47/65	0,0
Berørt	3201/47/66	0,0
Berørt	3201/47/67	0,0
Berørt	3201/47/68	0,0
Berørt	3201/47/69	0,0
Berørt	3201/47/70	0,0
Berørt	3201/47/71	0,0
Berørt	3201/47/72	0,0
Berørt	3201/47/73	0,0
Berørt	3201/47/74	0,0
Berørt	3201/47/75	0,0
Berørt	3201/47/76	0,0
Berørt	3201/47/77	0,0
Berørt	3201/47/78	0,0
Berørt	3201/47/79	0,0
Berørt	3201/47/80	0,0
Berørt	3201/47/81	0,0
Berørt	3201/47/82	0,0
Berørt	3201/47/83	0,0
Berørt	3201/47/84	0,0
Berørt	3201/47/85	0,0
Berørt	3201/47/86	0,0
Berørt	3201/47/87	0,0
Berørt	3201/47/88	0,0
Berørt	3201/47/89	0,0
Berørt	3201/47/90	0,0
Berørt	3201/47/92	0,0
Berørt	3201/47/96	0,0
Berørt	3201/47/97	0,0
Berørt	3201/47/98	0,0
Berørt	3201/47/99	0,0
Berørt	3201/47/127	0,0
Berørt	3201/47/128	0,0
Berørt	3201/47/129	0,0
Berørt	3201/47/130	0,0
Berørt	3201/47/131	0,0
Berørt	3201/47/132	0,0
Berørt	3201/47/133	0,0
Berørt	3201/47/134	0,0
Berørt	3201/47/135	0,0
Berørt	3201/47/136	0,0
Berørt	3201/47/143	0,0
Berørt	3201/47/166	0,0
Berørt	3201/47/167	0,0
Berørt	3201/47/168	0,0
Berørt	3201/47/192	0,0
Berørt	3201/300/1012	0,0
Berørt	3201/300/1670	0,0

Skylddeling	Forretning:	10.04.1975	Avgiver	3201/46/2	-438,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/46/107	438,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkerudkleiva 36	Bolig	124,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	89,0	Rammetillatelse:	07.03.1973
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	124,0	Igangset.till.:	08.05.1973
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.02.1976
Oppvarming:		BRA totalt:	124,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16219606			Antall etasjer:	2

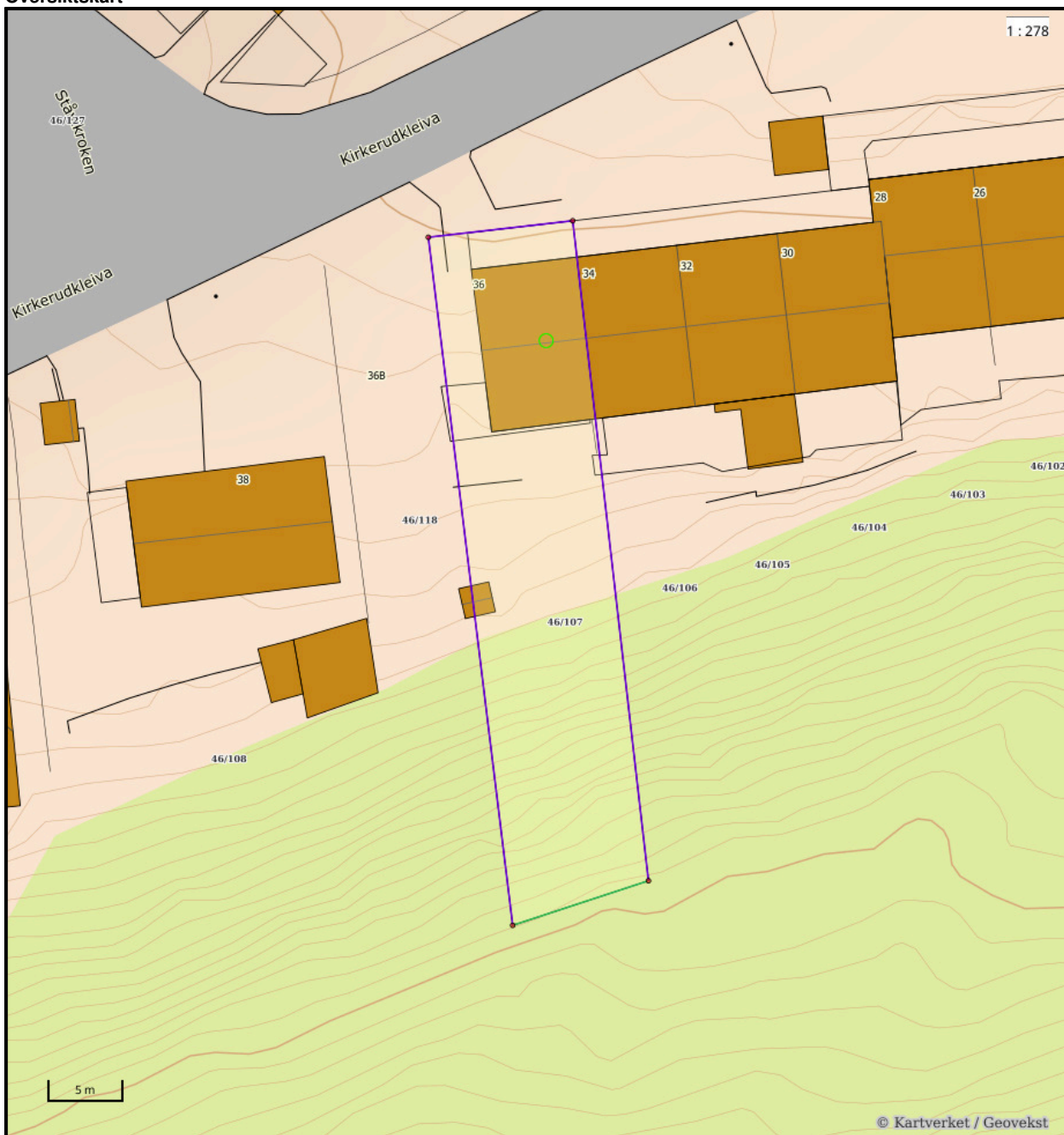
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		62,0		62,0		69,0		69,0
H01			62,0		62,0		69,0		69,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

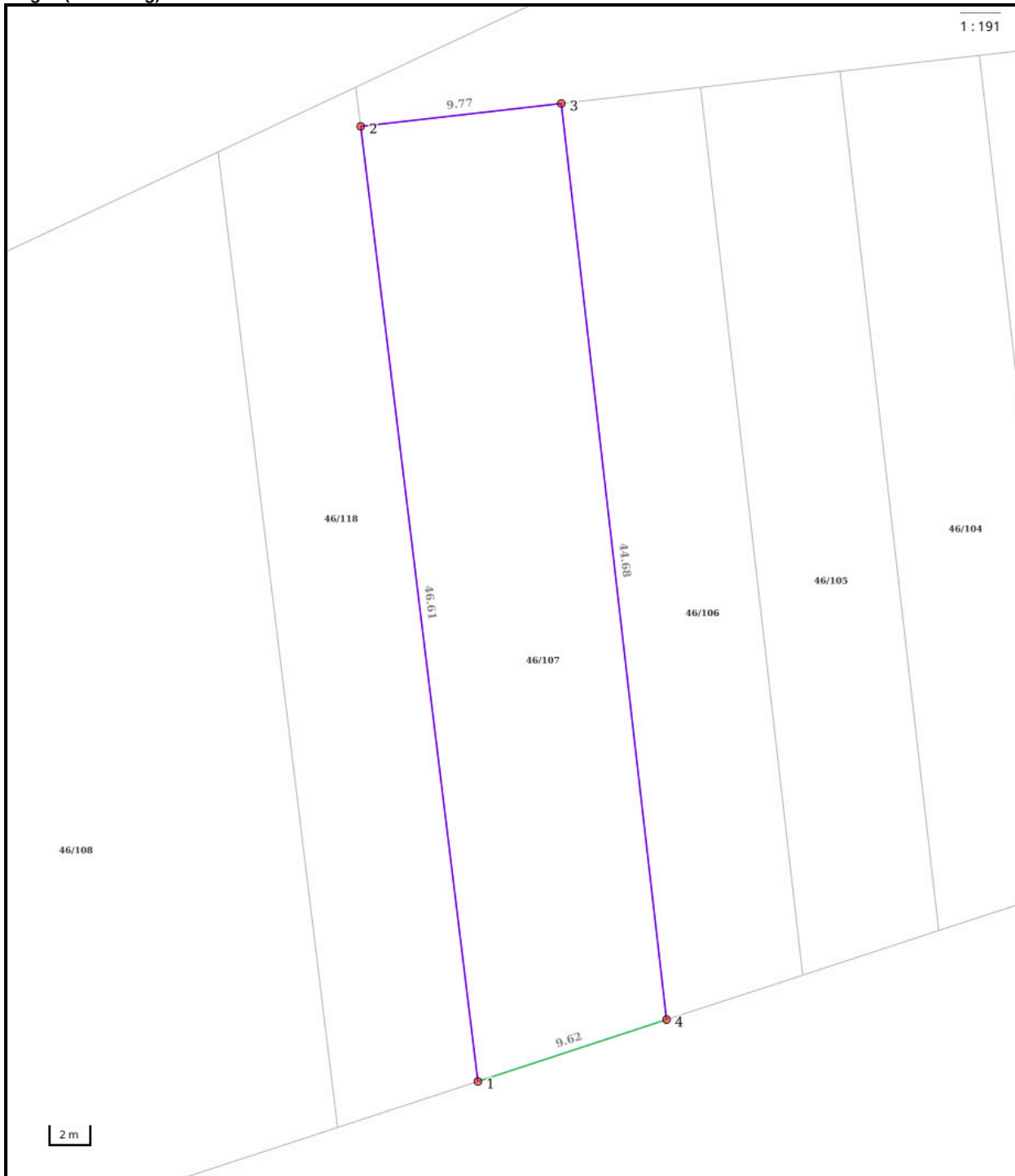
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 438,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 425,65	582 540,32	46,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 471,21	582 530,48	9,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 473,20	582 540,05	44,68m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 429,46	582 549,15	9,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	Delareal 438 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968169 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1968169)
Navn	KIRKERUD, Kirkerudbakken øst
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.1971
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8793/1968169.pdf
Delarealer	Delareal 438 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 840,22 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 996,92 kr
Sum	16 221,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	448,69 kr
Vann etter areal	15%	124 m2	39.80	1/1	0 %	4 935,39 kr	411,29 kr
Avløp etter areal	15%	124 m2	45.26	1/1	0 %	5 612,74 kr	467,73 kr
					Sum	15 932,32 kr	1 327,71 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90152314 (Avgiftsadresse: Kirkerudkleiva 36)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	3201 46/107		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968169

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 09.12.1971 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKERUD, KIRKERUDBAKKEN ØST

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2

Byggene plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel.

§ 3

Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen på reguleringskartet. På enebolig- og kjedehustomtene skal bebyggelsen være en etasje med delvis innredet underetasje hvor terrengforholdene gjør det mulig. Rekkehusene kan oppføres i 2 etasjer på underetasje og terrassehusene i 3 etasjer.

§ 4

Maksimum gesimshøyde for hus i 1 + u og 2 + u etasjer skal ikke overstige henholdsvis 6 og 8 meter. Mønehøyden settes av bygningsrådet.

§ 5

Tomter som etter planen er reservert for frittligene eneboliger kan bebygges med inntil 15% av tomtenes nettoareal.

§ 6

Gjerde mot offentlig veg og mellom de enkelte parsellene innbyrdes kan settes opp med bygningsrådets samtykke.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller trafikken.

§ 8

På friområdene kan det etter bygningsrådets nærmere bestemmelser tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme i friområdene (lekestuer, barnehagehus o.l.).

§ 9

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser.

§ 10

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser, kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsrådgivningen og bygningsvedtektene for Bærum.

oooOOooo

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

22.	Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)	20
23.	Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)	21
24.	Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)	21
25.	Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6).....	21
26.	Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	23
27.	Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....	23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL		24
28.	Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)	24
29.	Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)	25
30.	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10).....	26
31.	Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)	26
32.	Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)	26
33.	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)	27
34.	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)	29
42.	Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.).....	30
43.	Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)	30
44.	Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)	30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og 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/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

- 3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
 - a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller 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, brukesendres 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 sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

- 7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitektorens 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.

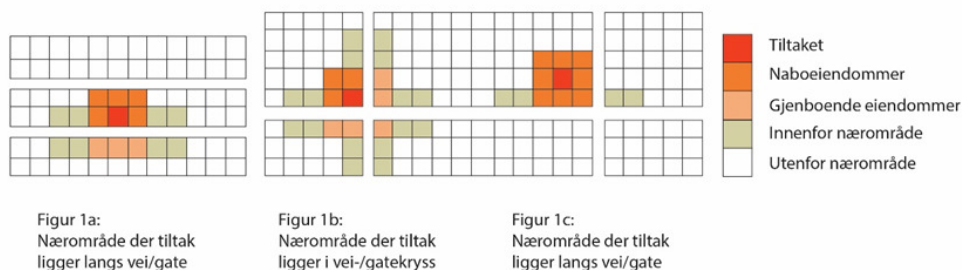
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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, siktelinjer 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) omforderes til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og 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 trafikkikker adkomst.
 - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

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

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

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjier 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 trafiksikkerhetsmessige 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 målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
 - 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
 - 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsoner

- 14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

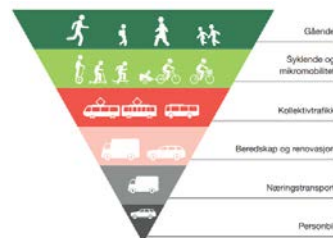
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

- 17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
 - Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.
- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

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

- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** 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 overensstemmelse 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

- For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- 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.
- 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.
- 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. Utnyttning 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 friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyyedybde 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 oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene*

37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

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

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

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

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

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

- 41.1. *Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).*
- 41.2. *Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.*
- 41.3. *Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for*

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

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone 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 gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

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

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
 - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

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

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

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

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

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



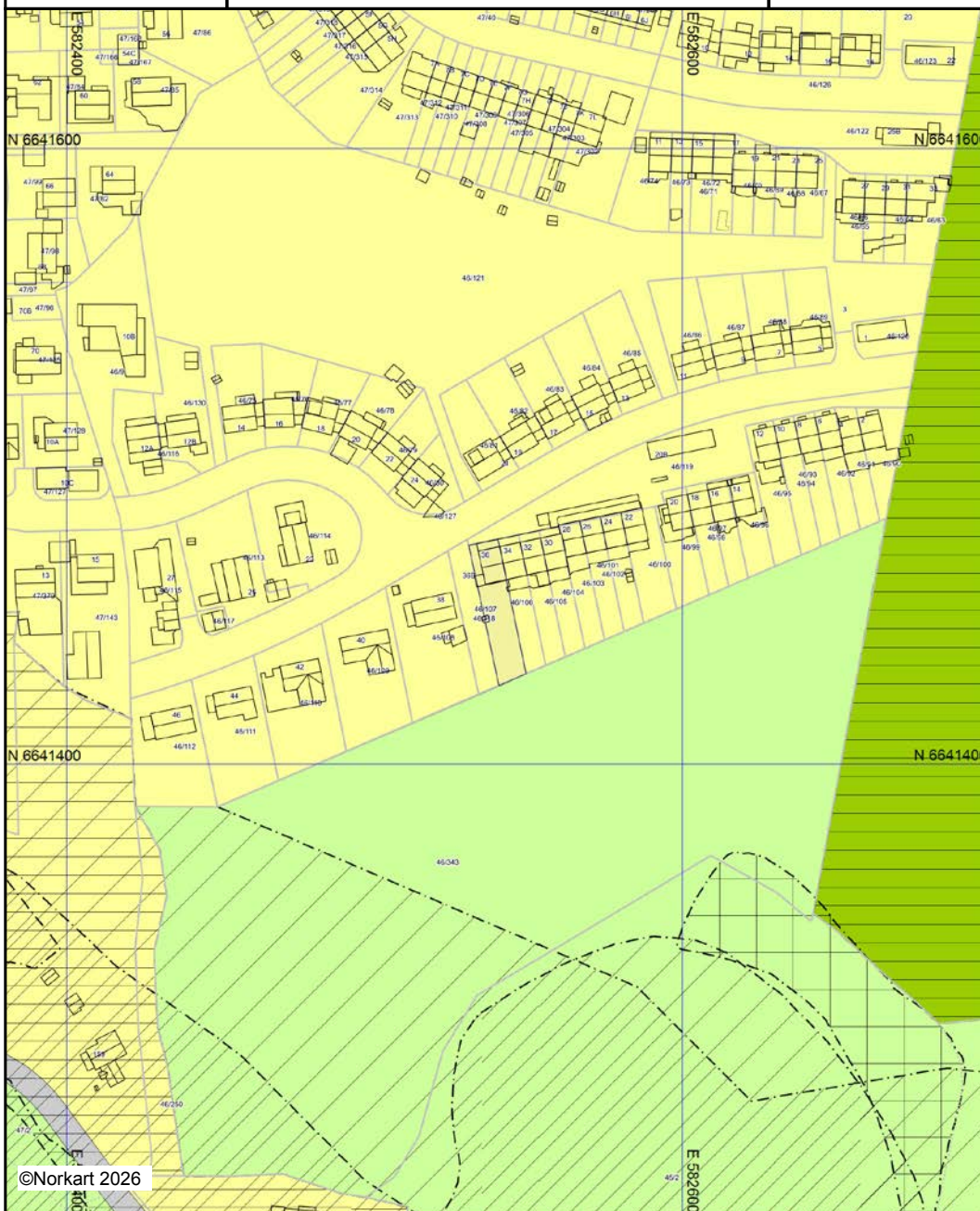
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/107
Adresse: Kirkerudkleiva 36
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-32




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

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Idrettsanlegg - eksisterende



Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - eksisterende




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

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

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport



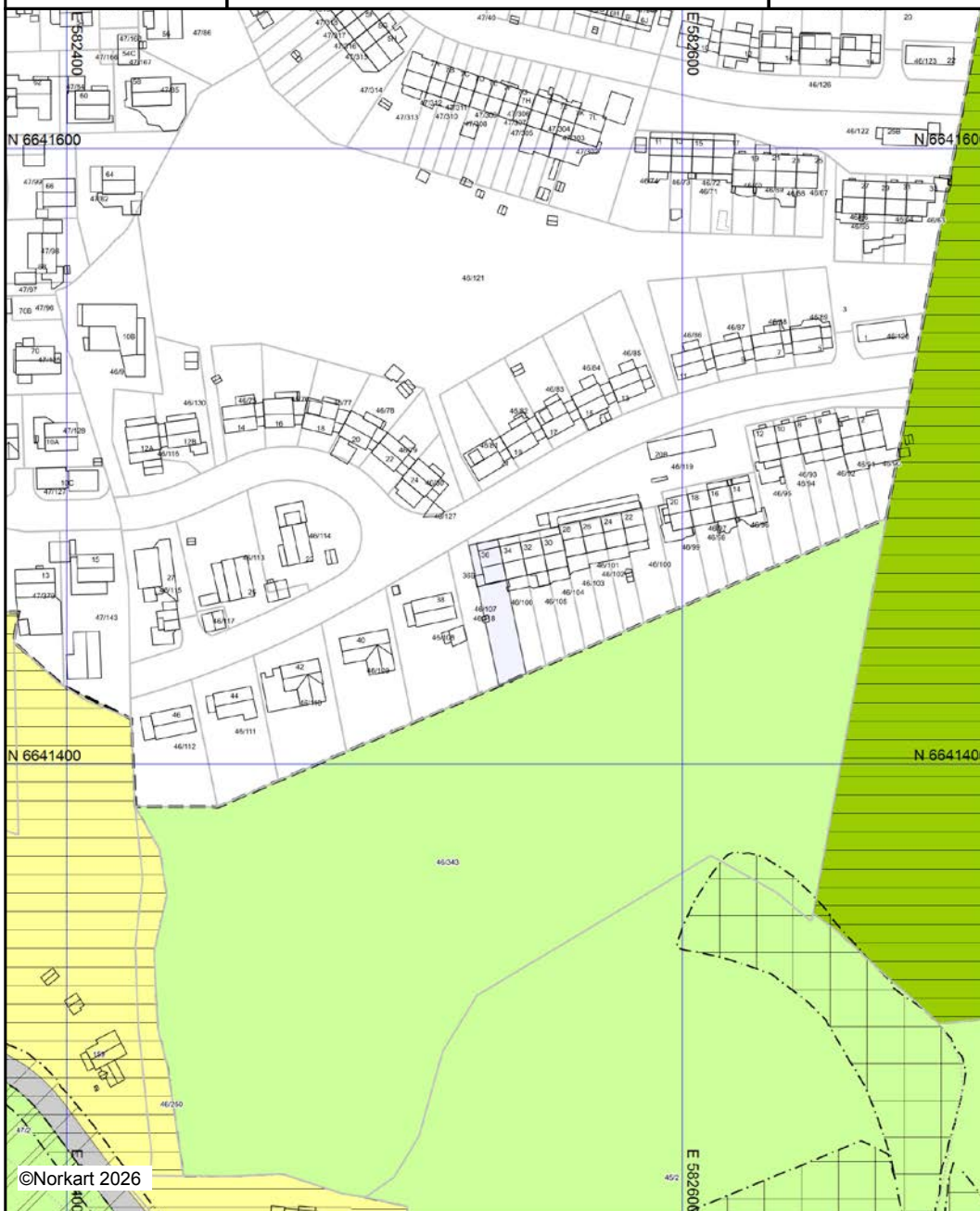
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 46/107
Adresse: Kirkerudkleiva 36
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)


 Boligbebyggelse - eksisterende

 Idrettsanlegg - eksisterende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv


 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)

 Angitthensyngrense


 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/107
Adresse: Kirkerudkleiva 36
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



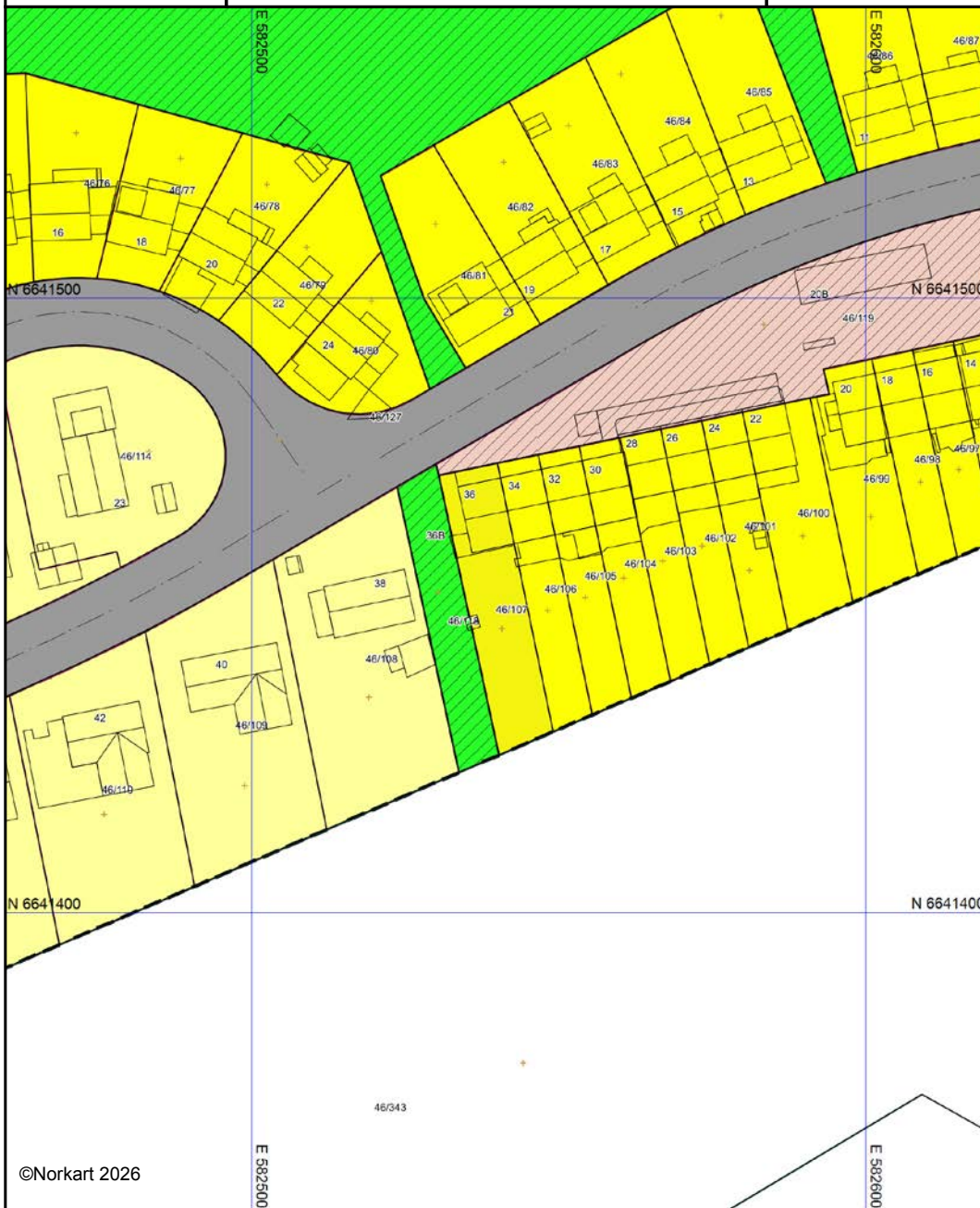
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 46/107
Adresse: Kirkerudkleiva 36
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2026

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

Tegnforklaring


Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse



Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)

-  Område for jord- og skogbruk



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

-  Kjøreveg




Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)

-  Turveg
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)

-  Privat veg
-  Bevaring av bygninger og anlegg



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)

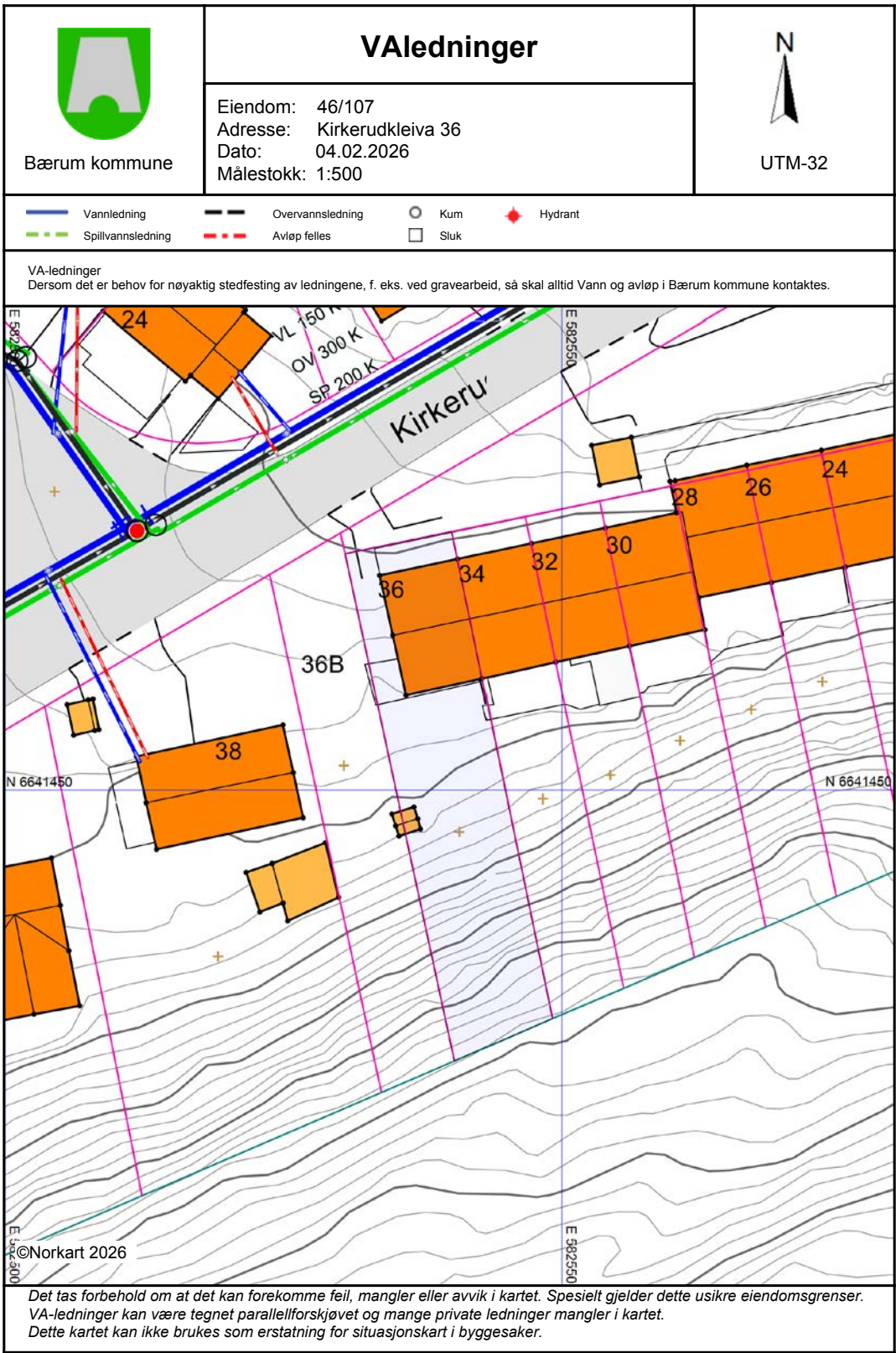
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

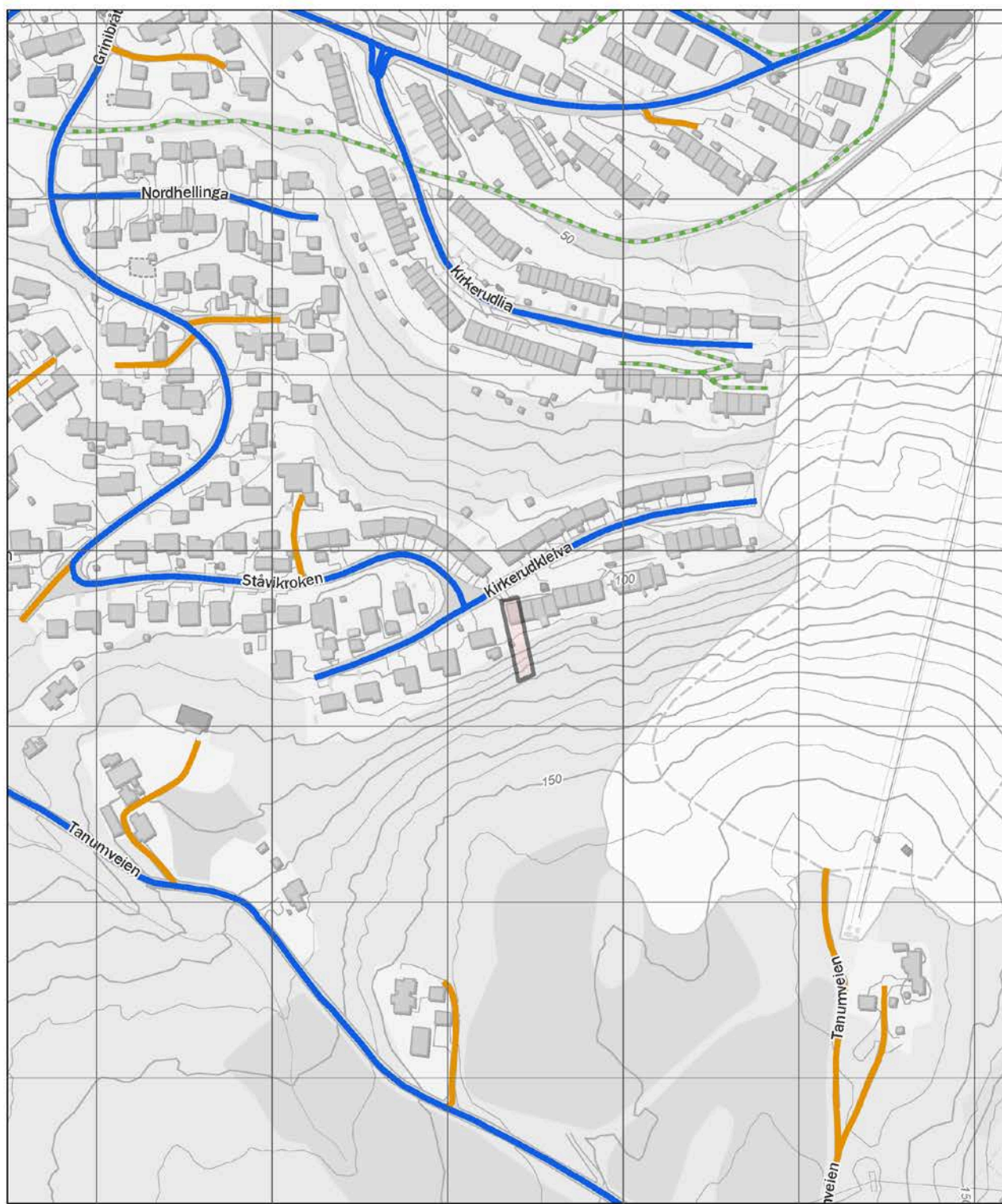
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje





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



Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.02.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kirkerudkleiva 36, 1339 VØYENENGA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103694433709391573 Forfall: 21.02.2026 Kr 1.327,70	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	<input type="checkbox"/>

Kommentarer

Restanse per 31.01.2026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 46, Bruksnummer 107 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

13.02.2026 kl. 10.02

Oppdatert per

13.02.2026 kl. 10.00

Adresse (r) :Gateadresse: **Kirkerudkleiva 36**Gatenr: **2029**Kommune: **BÆRUM**Postkrets: **1339 VØYENENGA****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2013/817948-1/200 26.09.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
KIRKERUD ASLAUG
FØDT: 14.04.1924
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2021/754669-1/200 22.06.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 5 100 000
Omsetningstype: Fritt salg
KANNELØNNING KAROLINE HOPE
FØDT: 28.07.1990 IDEELL: 1/2
LINCHAUSEN CHRISTIAN FREDRIK
FØDT: 08.12.1990 IDEELL: 1/2

Andel i realsameie:

990415-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 118 IDEELL: 1/50

990416-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 119 IDEELL: 1/50

990417-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 120 IDEELL: 1/50

990418-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 121 IDEELL: 1/50

990419-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 122 IDEELL: 1/50

990420-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 123 IDEELL: 1/50

990421-1/100 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 3201 GNR: 46 BNR: 124 IDEELL: 1/50

HEFTELSE

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1973/396-103/100 10.01.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1973/397-1/100 10.01.1973 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/6180-2/100 28.04.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Best. om ledninger, grenser m.v.
Bestemmelse om tilfluktsrom

Heftelser i festerett:

1973/396-103/100 10.01.1973 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

2021/1221233-1/200 01.10.2021 **PANTEDOKUMENT**
12:41

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 5 000 000
Pantøver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Pantøver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/5151-1/100 10.04.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 46
BNR: 2

2020/1297661-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0219 GNR: 46 BNR: 107

2024/60744-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 46 BNR: 107

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Stempelmerker k ^{13.500,-}
på sitt originaldokumentet og kassert ~~8.000,-~~
den 20/5 - 1972
av Chr. Lundstaf
adv.

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

00396 10.1.73

Hellom undertegnede Kristian Kirkerud som eier av eiendommen Kirkerud, gnr. 46, bnr. 2 i Bærum på den ene side, og entreprenørfirmaet Brekke og Holt A/S på den annen side, er det idag inngått denne avtale om feste av grunnareal.

1. Areal.

Det festede areal efter denne kontrakt omfatter det av Bærum bygningsråd i møte den 4. februar 1971 av eiendommen vedtatte regulerte boligareal.

Arealet blir å fraskylde så snart som mulig. Arealet bortfestes i den stand som det i dag forefinnes og uten at det påligger grunneieren noen forpliktelse til tomtoppbeholdelser av noen art.

Grunneieren har rett til før utbygningen påbegynner å avvirke den på arealet stående skogbestand som ikke av hensyn til det tomteestetiske bør stå igjen. Festeren påser at avvirkingen ikke strider mot tomteinteressene.

Arealet skal i store trekk bebygges overensstemmende med den utarbeidede reguleringsplanen. Mulige endringer som vil forandre strøkets karakter skal forelegges grunneierene til godkjenning.

Festeren er berettiget til å oppdele det festede areal overensstemmende med reguleringsplanen samt å transportere sine festerettigheter til de enkelte parsellervurvere. De enkelte parsellfestekontrakter skal inneholde de samme bestemmelser og klausuler som denne hovedfestekontrakt.

Grunneieren skal ha rettighet til å disponere to eneboligtomter innen arealet mot å bære en forholdsmessig andel av opparbeidelsesomkostningene.

2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra tidspunktet for reguleringsplanens stadfestelse.

3. Festeavgift.

Festeavgiften skal ved inngåelsen av denne kontrakt være den av Bærum Prisnemnd, eventuelt ved anketakst fastsatte høyeste lovlige avgift, p.t. 5% av festegrnlaget som ved takst den 4/11.1971 er satt til kr. 21,- pr.m² samlet festegrnlag kr. 1.050.000,-.

-2-

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår til eierene eller den de bestemmer, første gang ved tidspunktet for konsesjonsmeddelelse, eventuelt ved tidligere tiltredelsestidspunkt.

4. Regulering av festeavgiften.

Partene skal hvert 10 år kunne kreve festeavgiften regulert i samsvar med grunnverdiens prisutvikling i distriktet og det til enhver tid vanlige rentenivå. Såfremt partene ikke blir enige om festeavgiftens størrelse blir denne å fastsette av en nemnd på 3 medlemmer, jfr. pkt. 13. Skjønnets er bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem.

5. Sikkerhet for festeavgiften.

Som sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg til enhver tid pant i de oppførte bygninger og festeretten for 1 - ett - års forfallede festeavgift. Denne pantesikkerhet skal ha prioritet etter de byggelån som blir opptatt i norsk forretningsbank eller sparebank, og skal senere ha sikkerhet etter ordinære 1.prioritetslån i bygningene og festerettighetene innen 70% av takstverdien, eventuelt for 1. og 2.prioritetslån innen den samme samlede låneramme.

6. Fornyelse av festet m.v.

Når festetiden løper ut, har festeren krav på å få fornyet festet i perioder av 10 år om gangen eller også å få kjøpe tomtens.

Bersom eieren ønsker å selge parsellene til festeren skal festeren ha varsel i rekommandert brev minst 1 - ett - år før innløsningen skal finne sted. Bersom partene ikke kan bli enige om festeavgiften eller kjøpesum, avgjøres de her ved takst overensstemmende med pkt. 14, såfremt ikke de prisbestemmelsene fordrer at tomtens skal verdsattes av offentlig skjønn eller takstnemnd. Eierene har valgretten etter at takst er avholdt.

7. Erklæring vedrørende vei-, vann og kloakkreglement.

Partene i denne avtale er enige om at festeren skal ha fullmakt til på vegne av grunneierene og seg selv å undertegne samt tinglyse de standard erklæringer som Berum kommune forlanger tinglyst på hver enkelt tomt før byggearbeidene settes i gang. Grunneieren skal ha rettighet

-3-

for sin gjenstående eiendom til å videreføre vei, vann- og kloakkledningene inn på sin gjenstående eiendom. Han skal likeledes ha rettighet til bruk av veiene innen arealet i forbindelse med driften av sin gjenstående eiendom.

8. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til tinglysning og stempeling av festekontrakten, skylddeling, målebrev, pristakstgebyr samt provisjon. Disse utgifter forfaller til betaling etter hvert som de påløper.

9. Skatter.

Festeren bærer alle skatter og utgifter som påhviler eller måtte bli pålagt arealet og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuelle eiendomsskatter.

10. Forsikring.

Festeren forplikter seg til enhver tid å holde de oppførte bygninger forsvarlig forsikret.

11. Mislighold.

Betaltes ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og bygningene festeren har oppført til tvangsauksjon. Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter tekst ved voldgiftsdomme, jfr. pkt. 12 på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving skal grunneieren i rekommandert brev varsle pantkaverene etter grunnboken. Disse kan avværge tvangsauksjon eller hevingen ved innen 1 - en - måned etter at varsel er gitt å innbetale festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som blir fastsatt av grunneieren.

Festeren utreder alle ved slik forføyning forbundne utgifter.

-4-

12. Voldgift.

Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i Rettergangslovens kap.32.

Bærum, den

3/11-77
3. november 1977

Kristian Kirkerud (s)---

-----Brekke og Holt A/S
Jon Holt (s).

Det bekreftes herved at ovennevnte personer egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne kontrakt og at de er over 20 år.

Bærum, den

3/11-77
3. november 1977

Christian Lindstad (s)
advokat

Efter nærværende festekontrakts pkt.1,5.ledd er det forutsatt at det festede areal skal oppdeles overensstemmende med reguleringsplanen.

Det festede areal består etter reguleringsplanen av følgende parseller:

Parsell nr. 1,	gnr. 46,	bnr. <i>58</i>	i Bærum
" "	2, "	46 " <i>59</i>	i Bærum
" "	3, "	46 " <i>60</i>	i Bærum
" "	4, "	46 " <i>61</i>	i Bærum
" "	5, "	46 " <i>62</i>	i Bærum
" "	6, "	46 " <i>63</i>	i Bærum
" "	7, "	46 " <i>64</i>	i Bærum
" "	8, "	46 " <i>65</i>	i Bærum
" "	9, "	46 " <i>66</i>	i Bærum
" "	10, "	46 " <i>67</i>	i Bærum
" "	11, "	46 " <i>68</i>	i Bærum
" "	12, "	46 " <i>69</i>	i Bærum
" "	13, "	46 " <i>70</i>	i Bærum
" "	14, "	46 " <i>71</i>	i Bærum
" "	15, "	46 " <i>72</i>	i Bærum
" "	16, "	46 " <i>73</i>	i Bærum
" "	17, "	46 " <i>74</i>	i Bærum
" "	18, "	46 " <i>75</i>	i Bærum

/5/

-5-

Parsell nr.	19,	gnr.	46,	bnr.	
				76	f Barum
"	"	20,	"	77	f Barum
"	"	21,	"	78	f Barum
"	"	22,	"	79	f Barum
"	"	23,	"	80	f Barum
"	"	24,	"	81	f Barum
"	"	25,	"	82	f Barum
"	"	26,	"	83	f Barum
"	"	27,	"	84	f Barum
"	"	28,	"	85	f Barum
"	"	29,	"	86	f Barum
"	"	30,	"	87	f Barum
"	"	31,	"	88	f Barum
"	"	32,	"	89	f Barum
"	"	33,	"	90	f Barum
"	"	34,	"	91	f Barum
"	"	35,	"	92	f Barum
"	"	36,	"	93	f Barum
"	"	37,	"	94	f Barum
"	"	38,	"	95	f Barum
"	"	39,	"	96	f Barum
"	"	40,	"	97	f Barum
"	"	41,	"	98	f Barum
"	"	42,	"	99	f Barum
"	"	43,	"	100	f Barum
"	"	44,	"	101	f Barum
"	"	45,	"	102	f Barum
"	"	46,	"	103	f Barum
"	"	47,	"	104	f Barum
"	"	48,	"	105	f Barum
"	"	49,	"	106	f Barum
"	"	50,	"	107	f Barum
"	"	51,	"	108	f Barum
"	"	52,	"	109	f Barum
"	"	53,	"	110	f Barum
"	"	54,	"	111	f Barum
"	"	55,	"	112	f Barum
"	"	56,	"	113	f Barum
"	"	57,	"	114	f Barum
"	"	58,	"	115	f Barum
"	"	59,	"	116	f Barum

-5-

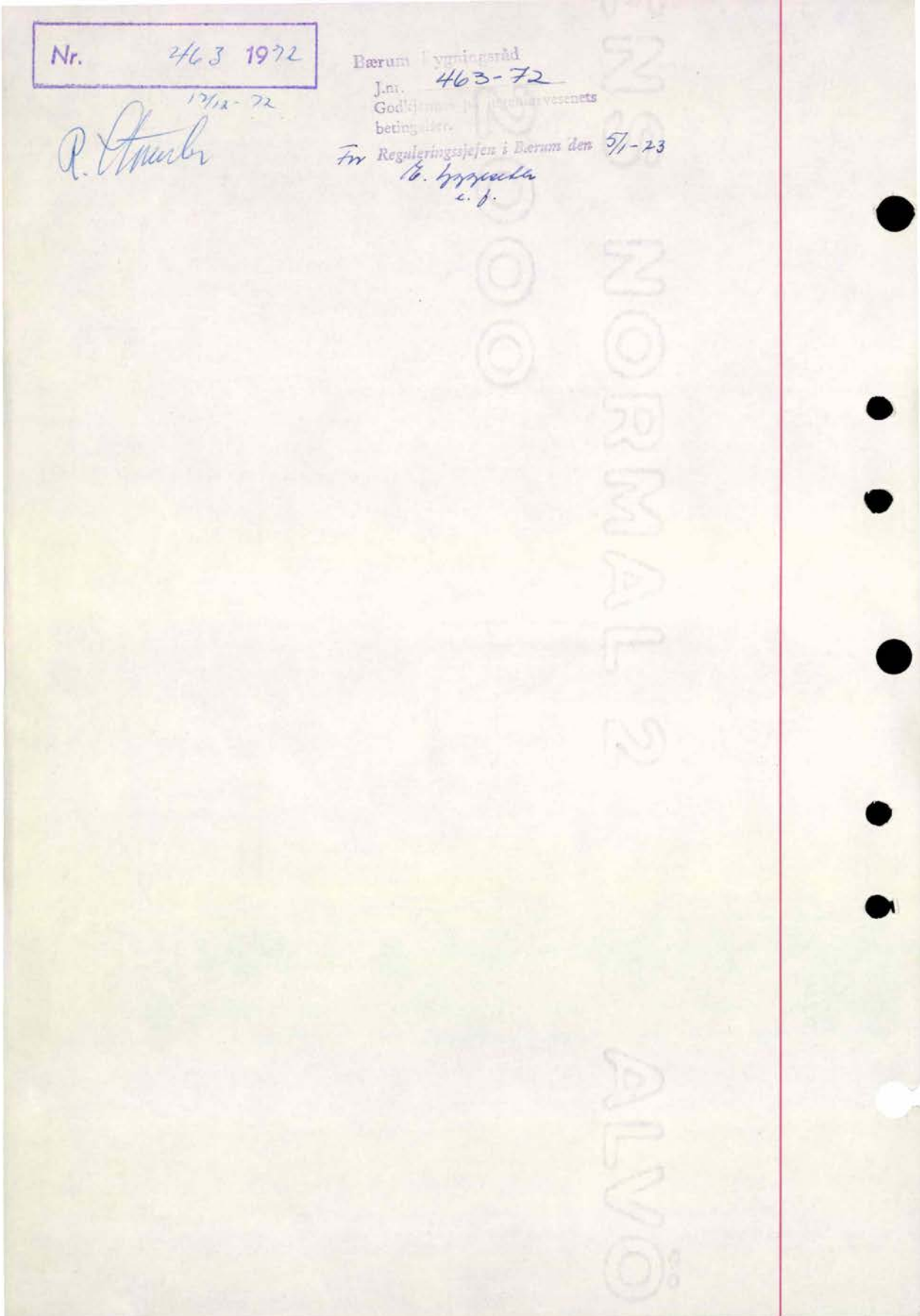
Parsell nr.	60,	gnr.	46,	bnr.	117	i	Bærum
"	"	61	"	46,	"	118	i Bærum
"	"	62	"	46,	"	119	i Bærum
"	"	63	"	46,	"	120	i Bærum,
"	"	64	"	46,	"	121	i Bærum
"	"	65	"	46,	"	122	i Bærum
"	"	66	"	46,	"	123	i Bærum
"	"	67	"	46,	"	124	i Bærum
"	"	68	"	46,	"	125	i Bærum.

Veigrunn for Kirkerudlia
 parsell nr. 69 ,gnr. 46, bnr. 126 i Bærum.

Veigrunn for Ståvikroken
 og vei 1029,
 parsell nr. 70,gnr. 46, bnr. 127 i Bærum.

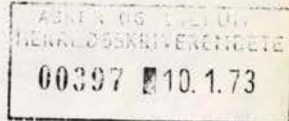
Brekke og Holt A/S
 Jon Holt (s).

Kristian Kirkerud (s).



**ERKLÆRING A:**

Kloakken fra anmeldt bebyggelse kan knyttes til et eksisterende midlertidig rensesanlegg.



Undertegnede som er eier av gnr. 46 br.nr. 2 parsell nr. 1 til og med 57

Adresse 1313 VÖYENENGA, Vestre Bærum

i Bærum forplikter herved som bindende for seg og senere eiere/festere å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrensanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til. Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50,- pr. leilighet. For bedrifter, forretningsbygg, skoler, hoteller, restauranter o. l. beregnes avgiften i henhold til spesielle vedtatte satser.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Oslo, den 10.1. 1973

Eiers egenhendige underskrift.

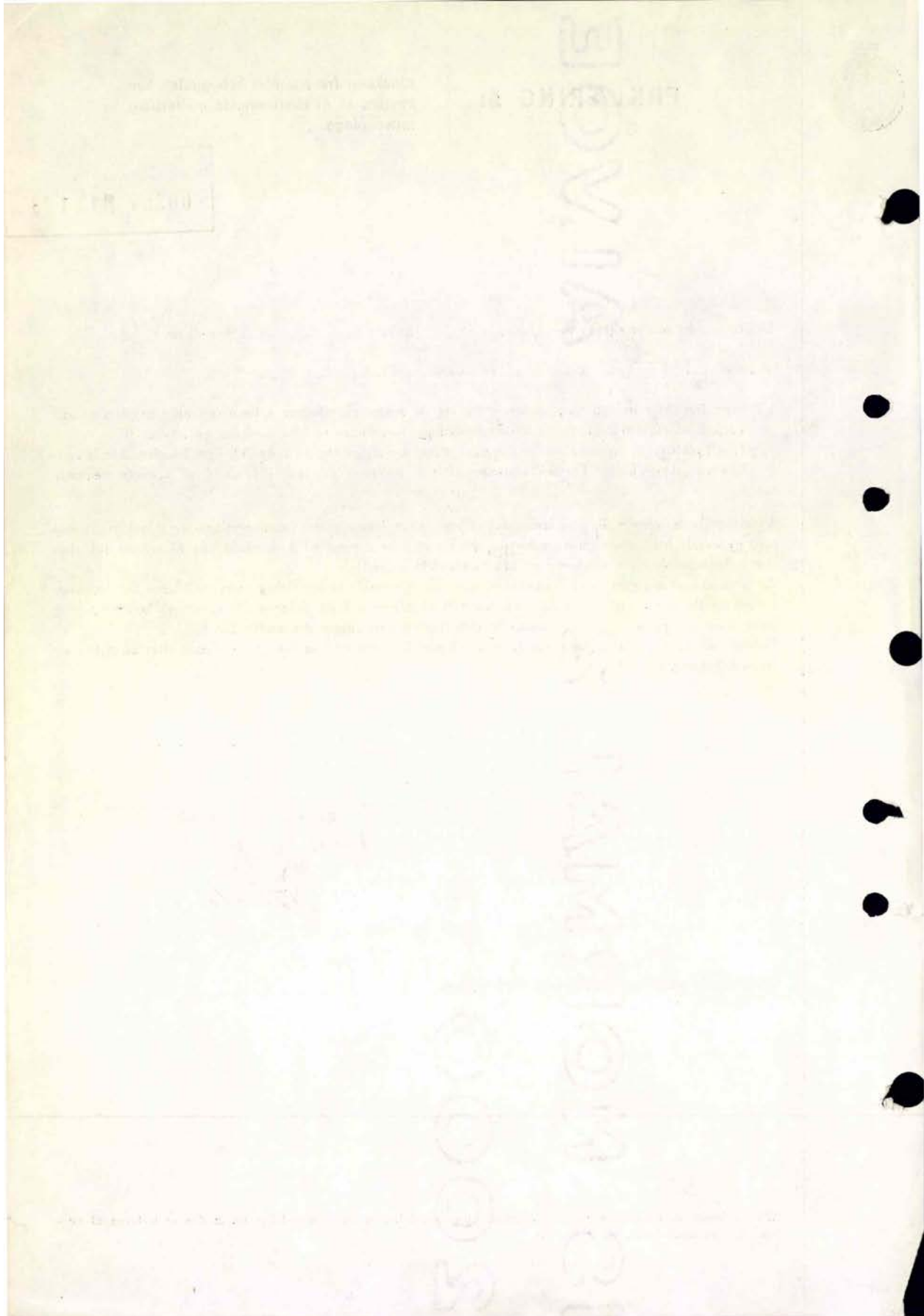
Brekke og Holt A/s
Jon Holt

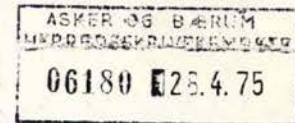
Med trykte bokstaver.

Jon Holt

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.





ERKLÆRING OG FESTETRANSPORT

(Gjelder tomtene 1 til og med 50)

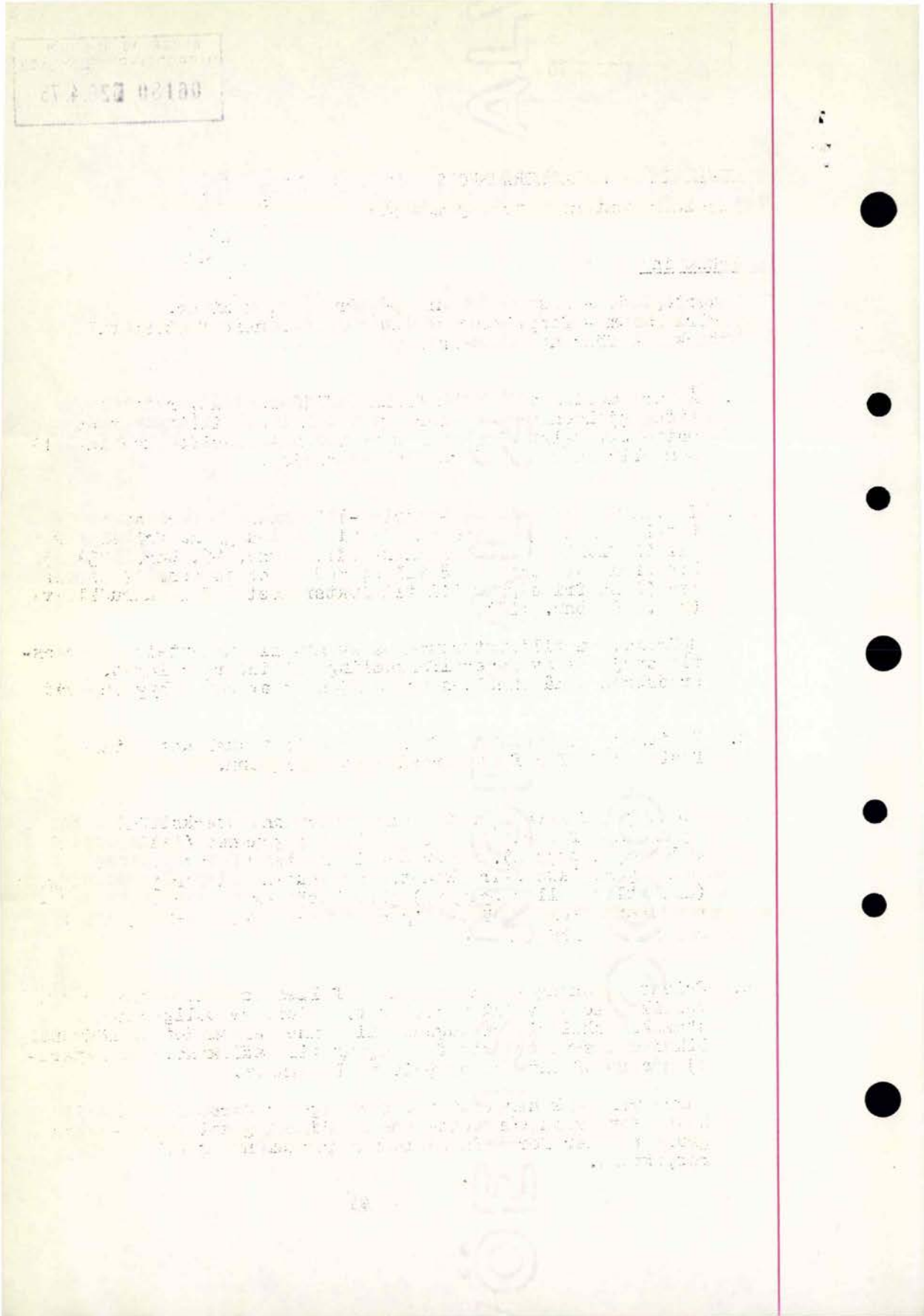
Erklæring

Undertegnede - fester av gnr. 46, bnr. 107, tomt nr. 50 i Vestre Bærum - forplikter herved seg og senere festere til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Å være medlem av KIRKERUDBAKKEN INTERESSELAG, rette seg etter gjeldende vedtekter og ta i mot de tillitsverv han måtte bli valgt til, samt betale den årsavgift (kontingent) som blir fastlagt på generalforsamling.
2. I eventuell beredskaps- (krigs-)tid skal beboere av tomtene 1 til og med 17 og tomtene 25 til og med 32 ha fri adgang til tilfluktsrommet ved Kirkerudlia (gnr. 46, bnr. 123) og beboerene av tomtene 18 til og med 24 og tomtene 33 til og med 50 ha fri adgang til tilfluktsrommet ved Kirkerudkleiva (gnr. 46, bnr. 120).

Spørsmål om tilfluktsrommenes eventuelle utnyttelse i fredstid avgjøres av generalforsamlingen i interesselaget. Fredsbruken må anmeldes og godkjennes av Bærum bygningsråd.
3. I tillegg til festeavgift for egen tomt skal det betales festeavgift for fellesarealene og veigrunn.
4. Ledninger for vann, spillvann, overvann, sterkstrøm, telefon og antenne for radio og TV er lagt i grunnen (tildels også under og i bygget). Hver enkelt fester må påse at disse ledningene ikke blir skadet. Eventuelle skader på ledningene (offentlige eller private) skal besørges utbedret av skadevolderen eller om nødvendig av interesselaget på skadevolderens bekostning.
5. Private ledninger som er anlagt felles for flere tomter skal vedlikeholdes av interesselaget. Eiere av boliger med stakekum skal gi fri adgang til denne dersom det er nødvendig. Likeledes skal det gis fri adgang til vedlikehold og reparasjoner av offentlige og private ledninger.

Bærum vannverk har rett til å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette anses nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.



Side 2

6. Grense mellom parsellene hvor bygningene henger sammen, går gjennom deleveggens senterlinje. Det er festerens plikt å vedlikeholde den del av deleveggen som kommer inn på hans tomt selv om denne egentlig ikke tilhører hans hus.
7. I tillegg til rett til adkomst til egen tomt over fellesarealer, har huseiere rett til å ta seg fram med matjord, materialer etc. over nabogrunn i strengt nødvendig utstrekning. Fester av den tomt en tar seg fram over, skal anvises vei. Denne bestemmelse gjelder ikke dersom det er praktisk mulig å ta seg fram over egen grunn eller fellesarealer.

Eventuelle tvister i forbindelse med denne erklæring avgjøres ved voldgift etter reglene i RETTERGANGSLOVEN kap. 32.

Denne erklæring kan ikke helt eller delvis avlyses eller forandre uten at minst 40 av de tilsammen 50 festere krever det og Bærum kommune samtykker i det.

Oslo den 26. januar 1973
BREKKE OG HOLT A/S


Jon Holt

Festettransport

Hermed transporteres alle rettigheter og forpliktelser vedrørende festekontrakt av november 1971, tgl. 10. januar 1973 for såvidt angår gnr. 46, bnr. 107, tomt nr 50, stor ca. 38 m² samt 1/50 ideell andel av festearealene gnr. 46, bnr. 118, 119, 120, 121, 122, 123 og 124 til

..... Ragnar Lien

Oslo, den 11. mars 1975
BREKKE OG HOLT A/S

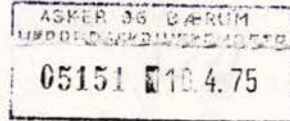

Jon Holt

Årlig festeavgift inkl.
fellesareal kr 926,45.



BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN

MÅLEBREV



Prt.koll 130 side 129.

J.nr

L.nr 72-1973.

År 1972, 22. desember ble i medhold av § 62 i bygningslov
av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over

parsell 50 av gnr. 46, bnr. 2 av skyld 341 øre i Bærum.

Forretningen er forlangt av adv. Christian Lindstad på vegne av Kristian Kirkerud som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert for oppmålingssjefen av overing. F. Paulsen og utført av avd.ing. F. Andersen som også var vitne.

Ved forretningen møtte adv. Christian Lindstad på vegne av eieren. Videre møtte ing. Jon Holt på vegne av fester Brekke og Holt A/S. Andre var ikke innkalt til forretningen.

Parsellens grenser og størrelse fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Parsellen har latt bnr. 107.

Grensebeskrivelse:

Parsellens grenser ble fastlagt av de møtende og er i samsvar med Bærum bygningsråds godkjenning, R.jnr. 169-68, bilag 124. Det er stadfestet reguleringsplan for området.

Grensene måler i meter:

Mot parsell 62 fra pkt. 271 til 230: 9,78, mot parsell 49 fra 230 til 249: 44,70, mot gnr. 46, bnr. 2 fra 249 til 248: 9,62, mot parsell 61 fra 248 til 271: 46,63,

Arealet er 438 m².

Koordinatsystemet er Bærum og er knyttet til landsnettet ved akse III.

I samsvar med "Lov om skylddeling av 20. august 1909" ble det samtidig holdt

s k y l d d e l i n g s f o r r e t n i n g

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som foran beskrevet.

Parsellen er anvendt som byggetomt.

Skylden for 438 m² av gnr. 46, bnr. 2 er bestemt til 1 øre.

Forretningen sluttet.

M. Mysen
oppmålingsjef

F. Andersen

F. Paulsen
skylddelingsmenn

At foranstående er i samsvar med kart-
forretningsprotokollen bekreftes:

Wb - Wb Paulsen



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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: Kirkerudkleiva 36
1339 VØYENENGA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund**Telefon:** 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre