Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM



PROPR.NO

Selger
Lise Bakken Klommestein
94485401

Prisantydning
7 620 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3201 Gnr. 85 Bnr. 58 Andelsnr. 71

Stort renovert enderekkehus med hage, garasjeplass og elbillader

PRISANTYDNING
kr 7 620 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 357 649 kr

TOTALPRIS
kr 8 977 649 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 159 010 kr

FELLESKOST/MND
kr 12 918 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
157kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
22 781kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1979



Velkommen til ditt nye hjem i Sogneprest-Munthe Kaas vei 25!







Pent og romslig inngangsparti med utvendig sportsbod.



Eiendommen holder en høy standard da store deler ble renovert mellom 2021-2023.



Romslig entré.



Boligen har en familievennlig og god planløsning over 3 plan, med bl.a. 4 gode soverom, et stort bad, wc og eget vaskerom.



Moderne og praktisk kjøkken fra 2021.



Grønne grepsfrie fronter, laminat benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer.



Platetopp med integrert ventilator.



Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skap/skuffeplass.



Romslig spiseplass med plass til stort spisebord.



Det ble skiftet kledning, vinduer og skyvedør i 2020.



Flott ny peisovn fra 2021 og signaturvegg behandlet med farget sparkel.



Fra stuen er det utgang via stor skyvedør til ny, flott terrasse.



Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen.



Gode solforhold, med sol langt ut på kvelden.



Nytt og praktisk wc fra 2021.



Romslig gang i 2.etg som også kan fungere som hjemmekontor.



Moderne og luksuriøst baderom fra 2021 utstyrt med delikat badekar.



Stilig fossefalldusj og plassbygd hylle- og skapløsning.





Romslig hovedsoverom med store vinduer.



Signaturvegger behandlet med farget sparkel.



Soverom 2 er perfekt som barnerom.



Her er det plass til stor kommode.



Soverom 3 har stor plassbygd pult med rom til kontorplass, hobbystasjon og seng.





Ny og luksuriøs kjellerstue fra 2023.



Kjellerstue og soverom i kjelleretasje har varmefolie i gulvet.



Soverom 4 har plass til stor seng og er perfekt som gjesterom.



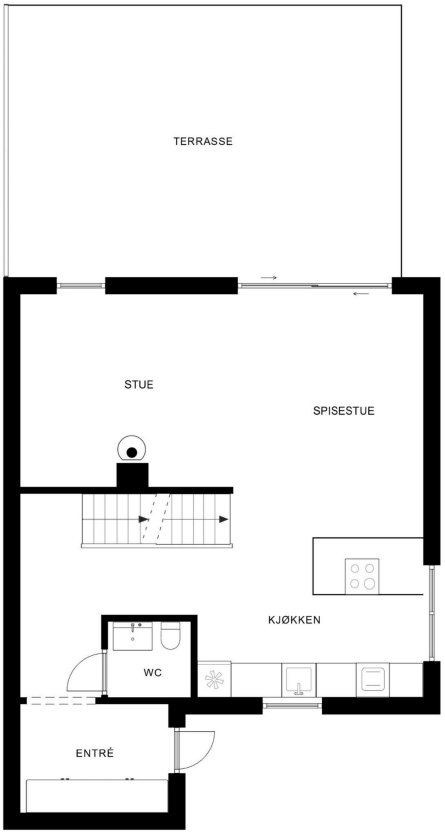
Nytt vaskerom i 2021 benkeplate, høyskap og integrert klesstativ.



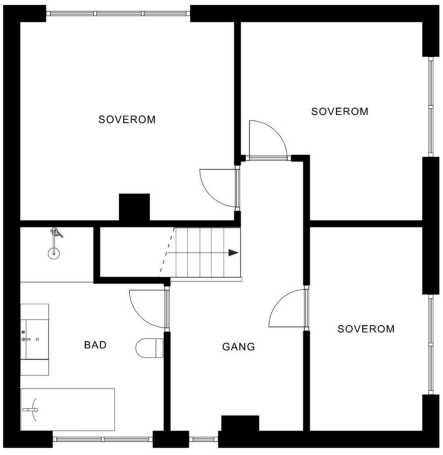
Stor innvendig bod på 12.5 kvm med fastmontert hylleløsning på 3 av 4 vegger og praktisk verktøystasjon.
Kan ved enkle modifikasjoner (fastmontert kasse mot vegg) få godkjent rømningsvei også fra dette rommet.



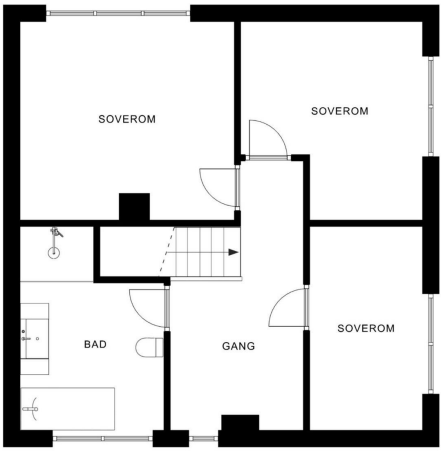
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

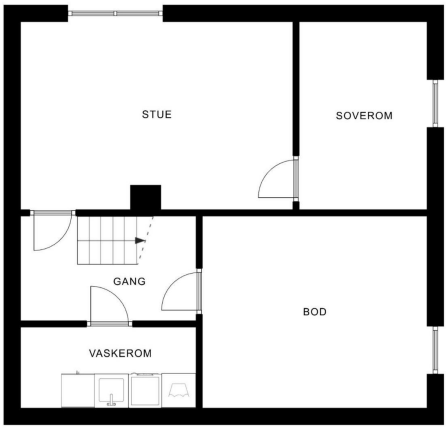


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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





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

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

Om boligen

Lekkert og betydelig renovert enderekkehus (2021-2023) med gjennomgående høy standard. Boligen ligger i et rolig område, perfekt for småbarnsfamilier. Her er det kort vei til skoler, barnehager og diverse servicefasiliteter. Området har et bredt aktivitetstilbud, med en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter. Borettslaget er veldrevet, har stor lekeplass og flere sosiale grupper som blant annet trimgruppe, ølbryggelag, hagegruppe og snekkergruppe.

Boligen har god planløsning, og inneholder blant annet kjøkken, stue, 4 soverom, bad, separat toalett, vaskerom, kjellerstue og stor innebod. Fra stuen i første etasje er det direkte adkomst til en trivelig uteplass med platting og en sjarmerende hagedel på ca 140 kvm. Hagen er vesentlig opparbeidet med et nydelig magnoliatre, flere hagebed og bærbusker.

Høydepunkter

- Betydelig renovert
- Lyst og arealeffektivt
- Gode oppbevaringsmuligheter
- 4 soverom
- Fellesområder med gressplen og lekeplass
- Garasjeplass m/elbillader
- Fin uteplass
- Veldrevet borettslag m/IN ordning

Parkering
Parkering på parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg i kjelleren under høyblokkene. Nr 71. Gjesteparkering ute.

Beliggenhet

Med sentral beliggenhet på Gjettum er det enkelt å komme seg rundt. Bærum sykehus, dagligvarebutikker som Coop Dønski og Bunnpris Gjettum, samt kollektivtransport, ligger i

gangavstand. Buss til Sandvika eller Oslo tar du fra holdeplass kun 6 minutter unna, og med bil er det 5 minutter til innfartsparkering for T-banen. Til fots tar det ca. 20–25 minutter langs en hyggelig tursti til Sandvika sentrum, som byr på et rikt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Kolsås senter ligger også i nærheten.

For den friluftsinteresserte byr området på flotte muligheter – enten det er tur og trening ved Kolsåstoppen og Dælivann, eller strandliv og båtturer fra Kalvøya og Kadettangen. Vestmarka, Kolsåstoppen og kirkerudbakken er kun en kort kjøretur unna, med turstier, skiløyper og alpint.

Området er ideelt for en aktiv livsstil, med svømmehaller og Bærum idrettspark i nærheten – med flerbrukshall, friidrettshall, skøytebane, rulleskibane og fotballhall.

Bebyggelse
Området består av boligblokker, eneboliger og småhusbebyggelse.

Tomt
Fellestomt, 22781 m2. Tomten tilhører borettslaget, men andelen disponerer hageområdet. Det er i tillegg store fellesarealer med asfalterte gangveier, sittegrupper og lekeplass. Meget barnevennlig med god plass mellom bygningene og skjermet fra biltrafikk.

Skole/Barnehage
Barnehager
- Helgerud meninghetsbarnehage (1-5år) 5 min
- Dønski barnehage (1-5år) 5 min

Eiendommen sokner til:
- Levre barneskole (1-7 kl.)
- Hauger Ungdomsskole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon
- Buss: Sykehusveien 6 min (160, 204, 210A, 210B, 215A, 215B)
- T-bane: Hauger 17 min
- Tog: Sandvika togstasjon 14 min med buss, 28 min å gå
- Bil: Oslo Sentrum 24 min

Innhold

Boligen går over 3 plan og inneholder;
Kjelleretasje: Gang, innredet kjellerstue, soverom, vaskerom og bod.
1.etasje: Entré, gang, wc, kjøkken/stue.
2.etasje: Gang, bad, 3 soverom.

Byggemåte
Rekkehusbygning som består av 4 enheter. Grunnmur og fundamenter er av betong. Støpt betonggulv i kjelleretasjen. Drenering fra byggeåret. Taktekking med asfalttakshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag for øvrig av plastbelagt stål.

Areal rekkehus
BRA-i: 157 m2
BRA: 157 m2
P-rom: 144 m2
S-rom: 13 m2
TBA (Terrasse): 34 m2
BRA-e (Utvendig sportsbod): 5 m2

Boder
Boligen disponerer en innvendig bod i kjelleren på 12.5 kvm og en utvendig sportsbod på ca 5 kvm.

Første etasje

Entre
Luftig entré med stor garderobe til oppbevaring. Fra entréen er det videre adkomst til wc og kjøkken/ stue. Garderobeskap i gang medfølger ikke.

Kjøkken
Moderne og praktisk kjøkken fra 2021. Kjøkkenet er innredet og designet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skap/skuffeplass. Grønne grepsfrie fronter, laminat benkeplate med

oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer og platetopp med integrert ventilator. Romslig spiseplass med plass til stort spisebord (opp til 10 personer).

Stue
Stuen har plass til stor sofa, har en flott ny peisovn fra 2021, samt signaturvegg behandlet med farget sparkel. Fra stuen er det utgang via stor skyvedør til ny, romslig terrasse.

Toalett
Bad, wc og vaskerom ble renovert i 2021. Alle har gulvvarme. Toalett i 1.etg er praktisk og moderne. Utført med flislagt gulv, samt malte vegger og himling. Toalettet er utstyrt med servantseksjon med skuffer og vegghengt toalett.

Andre etasje

Bad
Badet er moderne og luksuriøst utstyrt med delikat badekar, fossefalldusj bak glassvegg med skyvedør og plassbygd hylle- og skapløsning. Det er malt himling med innfelte downlights, samt flislagt gulv og vegger. Badet har en terrakotta-farget signaturvegg av fargesparkel.

Soverom
Det er 4 soverom i boligen, tre i andre etasje og ett i kjelleren. Soverommene i andre etasje har godt med lys og plass til seng, garderobemuligheter og annet soveromsmøblement. Hovedsoverom er romslig og spesielt delikat med store vinduer og signaturvegger behandlet med farget sparkel.

Gang
Romslig gang med plass til store garderobeskap eller hjemmekontor.

Kjeller & Uteområde

Kjellerstue
Ny og luksuriøs kjellerstue fra 2023, med lydabsorberende akustikkplater i taket og mørke vegger. Både kjellerstue og soverom i kjelleretasje har varmefolie i gulvet som gir en varm og behagelig atmosfære, selv på kalde vinterdager. Kinoutstyr og fastmonterte sonoshøytalere i bolig følger ikke med, men selger er fleksibel på å selge dette om det er ønskelig.

Soverom
Nyetablert soverom i kjeller er inspisert av takstmann. Det har godkjent rømningsvei og det er innvilget ferdigattest for bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel.

Vaskerom
Vaskerom i kjelleretasje er praktisk og delikat. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det har høyskap og benkeskap, samt stor benkeplate av laminat med kompositttvask. Her er det godt med arbeidsplass og oppbevaringsmuligheter.

Bod
Stor innvendig bod på 12.5 kvm med fastmontert hylleløsning på 3 av 4 vegger og praktisk verktøystasjon. Rommet kan ved enkle modifikasjoner (fastmontert kasse mot vegg) få godkjent rømningsvei også fra dette rommet.

Terrasse/uteområde
Stor terrasse med spesialbygde blomsterkasser og benk som medfølger. Stor plass til sittegruppe, spisebord og grillområde. Her er det gode solforhold med sol til langt ut på kvelden. Hagen er vesentlig opparbeidet med et nydelig magnoliatre, flere hagebed og bærbusker.

Overflater
Vegger: Hovedsakelig malte flater, malte betongvegger i kjeller. Flere rom har farget sparkel som gir et moderne og delikat preg.
Gulv: Primært eksklusiv høytrykkslaminat. Et soverom i 2.etg, samt bod i kjeller har eikeparkett.

Fliser på bad og wc. Vaskerom har gulvbelegg i vinyl. Himling: Primært malte overflater. Kjellerstue av lydabsorberende akustikkplater.

Energi & Dokumentasjon

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner, samt peisovn i stue i første etasje. Varmekabler på bad, wc, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller.

Dokumentasjon
Ferdigattest fra byggedato 06.11.79.
Ferdigattest - erstatte bærevegg med limtredrager 08.09.2025.
Ferdigattest - tilbygg, fasadeendring samt bruksendring kjeller 30.09.2025.
Samsvarserklæring fra elektrisk arbeid (Elektroidé AS) 29.02.2024.
Sluttrapport for Bad, wc og vaskerom (Fliskunstnerne AS) 10.09.2025.

Økonomi/drift

Eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Bærum per i dag.

Felleskostnader
Totale felleskostnader pr. månedlige intervall 12 918 kr.
IN Kapitalkostnader 8 258 kr.
Strøm 46 kr.
Fibernett 326 kr.
Felleskostnader 4288 kr.
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 357 649,01,-, pr. dags dato.
Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Faste løpende kostnader
Utover felleskostnader må det påregnes utgifter til bl.a. energiforbruk/varme og innboforsikring.

Spesifikasjoner av fellesgjeld
Lånenummer: 98207903922
Bank: OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2025 dato, 5.10%
Saldo per 01.10.2025:
Restsaldo: 102 943 824
Andel av saldo: 1 357 649
Innfrielsesdato: 30.12.2049

Forsikring med polisenummer
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 90014596

Formueverdi
Formueverdi for inntekstsåret 2024:
Som primærbolig kr. 909 720
Som sekundærbolig kr. 3 638 880,-

Borettslag
Helgerud Terrasse borettslag. Orgnr: 951388653

Forretningsfører
OBOS

Styregodkjenning
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og USBL medlemmer.
Forhåndsavklaring er igangsatt. Usbls medlemmer har frist til fredag, 10.10.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Ta kontakt med selger eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Dyrehold
Dyrehold er tillat iht. husordensreglene.

Annet

Renovasjon & oppgraderinger
Følgende oppgradering er gjennomfør de senere årene.

2025:
- Malt og bygd plassbygd pult i soverom i andre etasje.
2023:
- Renovert soverom i kjeller
- Renovert gang kjeller
- Renovert kjellerstue
- Lagt gulvvarme i kjellerstue og soverom

2022:
- Taktekking skiftet, i regi av borettslaget.

2021:
I 2021 ble det gjennomført store renovasjoner primært i første og andre etasje:
- Etablert bad i 2. etasje.
- Utvidet og renovert toalett-rom i 1. etasje.
- Etablert vaskerom i kjeller.
- Fasade: Utvidet inngangsparti. Etablert to lysgraver og satt inn to vinduer i kjeller.
- Oppgradert det elektriske anlegget (se samsvarserklæringer).
- Oppgradert installasjoner for vann- og avløp.
- Lagt gulvvarme i toalett-rom, entre og bad.
- Soverom: Renovert 2 soverom i andre etasje.
- Renovert trapp og gang i første og andre etasje
- Renovert kjøkken og stue.

2020:
- Borettslaget har gjennomført utskiftning av vinduer og terrassedører samt ny utvending kledning og etterisolering.

Radonmåling
Det er ikke foretatt målinger av radonforkomst i boligen, men ngus kart over radonforekomstrisiko viser på salgstidspunktet moderat til lav risiko for radon. Deres laveste nivå. Vi oppfordrer kjøper til å undersøke videre.

Offentlige forhold - Forpliktelser, rettigheter og servitutter

Forpliktelser, rettigheter og servitutter
Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. For servituttet eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruk / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

Utdrag fra grunnbok:

2009/844899-1/200 06.11.2009 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 43 050 000
Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
LØPENR: 10578016

2017/701001-1/200 29.06.2017 21:00 **
PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT 2017/658484-1

2020/3071040-1/200 23.09.2020 15:34
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 124 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA
1978/917222-1/100 09.10.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 85 BNR: 1

2020/1565959-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 85 BNR: 58

2024/81274-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3024 GNR: 85 BNR: 58

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

Borett
Borettslaget eier tomten og borettslagsandelene har borett.
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(Se opplysninger om borett i borettslagets vedtekter 4.1 Borett.)

Offentlige forhold - Utleie, reguleringer og vei/vann/kloakk

Utleie
Iht.brl. § 5-4 (2) har andelseier mulighet til korttidsleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil 3 år hvis andelseier har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene, jf. Borettslagsloven §5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godkjennes ved særlige grunner, jf. Borettslagslova §5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

Regulering
- 202101: Kommuneplanens arealdel 2022-2042
- 2016018: Områderegulering Franzefoss
- 1973180: Reguleringsplan for Helgerud/Dønski/Hamang/Evje

Energidepartementet har gitt Statnett konsesjon til en kraftledning på 420 kilovolt (kV) fra Hamang transformatorstasjon i Bærum til Smestad transformatorstasjon i Oslo, via Bærum transformatorstasjon. Departementet har bestemt at ledningen skal bygges som et kabelanlegg i grøft og tunnel. Dette betyr at høyspentledningen som går over sykehusparkeringen sør for nabolaget skal legges i bakken.
(https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/ny-kraftledning-mellom-hamang-og-smestad-skal-legges-som-kabel-i-bakken/id3031947/)

Vi oppfordrer kjøper til å sette seg inn i reguleringer gjeldende for området.

Vei/vann/kloakk
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Omkostninger

7 620 000 kr (Prisantydning)
1 357 649 kr (Andel av fellesgjeld)
---
8 977 649 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 938 kr (Gebyr for forhåndsavklaring)
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

17 228 kr (Omkostninger totalt)

---

8 994 877 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

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

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

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

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus, ende

Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346
GJETTUM

BÆRUM kommune

gnr. 85, bnr. 58

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 23.09.2025 **Rapportdato:** 30.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21067-1495 **Referansenummer:** US2126

Autorisert foretak: Certus Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per Ole Bjørnstad

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

CERTUS TAKST

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift,
medlem av Norsk takst og NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon).

Takseringsoppdrag som tilbys i Asker, Bærum og Oslo, er blant annet:
- Takst for salg av bolig | Tilstandsrapport.
- Takst for kjøp av bolig | Forhåndsbefaring, overtakelsesbefaring, reklamasjonsrapport.
- Verditakster | Forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig.

Ta kontakt for takstoppdrag eller les mer om Certus Takst på hjemmesiden.
HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

takst@ctas.no

917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger på Gjettum i Bærum og er en del av et borettslag med 92 borettslagsandeler og 35 bygninger.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Rekkehus på ende fra 1979, antas å være fundamentert til faste masser.
Grunnmur av betong. Bærende veggkonstruksjon og fasader av treverk.
Takkonstruksjon med saltak og tekket med asfaltshingel.
Egen utvendig bod ved inngangsparti.

PARKERING
Bruksrett til parkering på fast oppmerket plass (71) i parkeringskjeller under boligblokk nr.19,. Parkeringsplassen er 2,48 m bred (2,20 m ved søyle) og har el-bil lader.
Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.
-

Rekkehus, ende - Byggeår: 1979

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulvbelegg på vaskerom, fliser på bad, parkett i bod og soverom i 2. etasje og laminat ellers.
Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus, ende

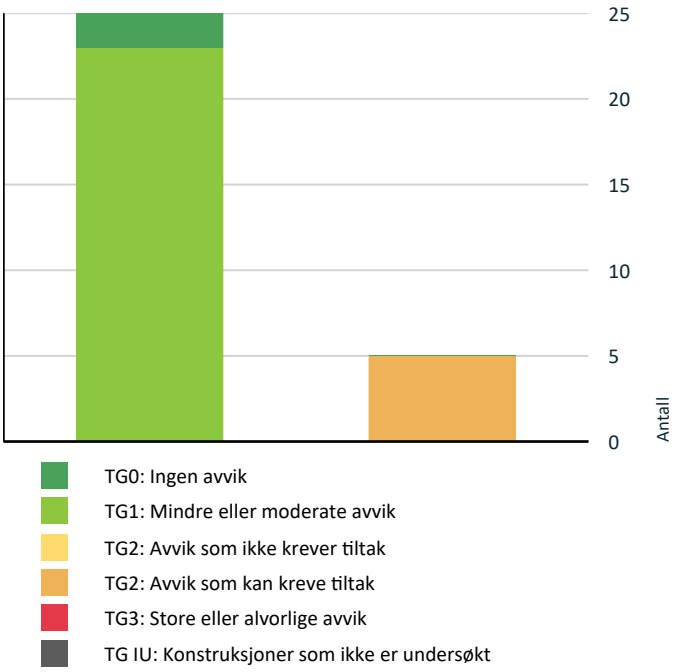
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår, samt endringer ved bærende konstruksjon, fasadeendring/bruksendring av kjeller og inngangsparti. Planløsningen fremstår som på de mottatte tegningene, bortsett fra bod i kjeller som har romdefinisjon treningsrom/soverom.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrad/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et sameie/borettslag/boligselskap og informasjonen i tilstandsrapporten, begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, har derfor ikke blitt undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om sameiet/borettslaget/boligselskapet kan ha ansvar for vedlikehold.

Bygninger som har blitt ført opp ut fra tidligere bestemmelser enn byggteknisk forskrift (TEK 17) ved søknadstidspunktet for bygningen Blant annet har krav til lyd, ventilasjon, fuktsikring (utett dampsperre med mer), sikring mot insekter/skadedyr, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, blitt endret.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert tilstandsgrad.

Selv om tilstandsrapporten kan brukes inntil ett år etter rapportdatoen (ferdigstilt/ferdigstilt med mindre endringer), vil befaringsdatoen være gjeldene for boligens tilstandsvurdering, da det kan oppstå endringer/avvik som ikke var mulig å avdekke. Dette må kjøper ta spesielt høyde for om det er flere dager mellom befaringsdatoen og rapportdatoen og kjøper anbefales å gjøre grundige undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus, ende

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer kjellerstue** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS, ENDE

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er hentet fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Vedlikehold
EIER OPPLYSER OM
2022:
- Taktekking skiftet, i regi av borettslaget.

2021:
- Etablert vaskerom i kjeller.
- Etablert bad i 2. etasje.
- Utvidet toalett-rom i 1. etasje.
- Utvidet inngangsparti.
- Etablert to lysgraver.
- Oppgradert det elektriske anlegget (se samsvarserklæringer).
- Oppgradert installasjoner for vann- og avløp.
- Lagt gulvvarme i kjeller, toalett-rom, entre og bad.

2020:
- Skiftet kledning, etterisolert og skiftet vinduer i 1.- og 2. etasje, i regi av borettslaget.
-

Tilbygg / modernisering

2021	Endring bærende konstruksjon	Etablert limtredrager mellom stue/kjøkken.
2021	Fasade- og bruksendring	Endring av bærende konstruksjon ved inngangsparti og etablering av rømingsvindu i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med asfaltshingel fra 2020, ble besiktiget fra bakkeplan.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk, bindingsverk. Veggkonstruksjonen lot seg ikke undersøke, da dette er en lukket konstruksjon. Fasader har kledningsbord av treverk.
Fasadene ble oppgradert i 2020, i regi av borettslaget.

Under befaring hadde musesperre stedvis åpninger (hjørnekasser) større enn 5 mm, men selger opplyser om at dette har blitt utbedret.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon har saltak av treverk, ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og innvendig i loftluke.
Oppbyggingen av en konstruksjonen har endret seg siden byggeår, og gjelder blant krav til tetthet, isolasjon, lyd og lufting/ventilasjon.

Selger har isolert loftsluke og lagt isolasjon på loftsgulv som ekstra isolering. Under befaring var luftingen tettet ved gesims, men selger opplyser om at dette har blitt utbedret.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Vinduer i 1. etasje og 2. etasje har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, fra 2020.
Vinduer i soverom og bod i kjeller har 2-lags glass, fra 2022.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

TG 2 Vinduer kjellerstue

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 1978
Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder har bygningsdelen behov for vedlikehold/utskifting.

TG 1 Dører

Inngangsdør til bolig fra 2024, med glassoverbygg.
Balkongdør har 3-lags glass, karm og ramme av treverk, fra 2020
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse/platting på ca. 34 m², med utgang fra stue/kjøkken.
Bærende konstruksjon og terrassebord av treverk.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Gulvbelegg på vaskerom, fliser på bad, parkett i bod og soverom i 2. etasje og laminat ellers.
Vegger: Fliser på bad. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. Noe knirk i gulv ved gange er normalt. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulvoverflate ble målt med stikkprøver på tilgjengelige flater med Leica L6G laservater, som har målenøyaktighet +/- 0,2 mm/m inntil 70 meter. Det ble ikke avdekket skjevheter som tyder på setninger eller øvrige problemer med bygningen, men lokale ujevnheter kan forekomme. Høydeforskjell ble målt til ca. 14 mm.

Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. For boliger som er til og med 2. etasjer over bakkeplan, anbefales det å gjennomføre en radonmåling.

Tilstandsrapport

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).
I henhold til strålevernforskriften er utleier ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i en utleiebolig. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og er viktig å merke seg ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

TG 1 Pipe og ildsted

Ildsted/Peisovn i stue fra 2021 (Peisovn Aduro 9-5 lux ustyrt med Aduro tronic).
Funksjonalitet og innvendig pipeløp er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at pipeløpet har blitt rehabilitert den senere tid eller om det er fyringsforbud, men selger opplyser om at "gammelt røykhull ble tettet og nytt etablert i 2021. Ved inspeksjon av pipe av brannvesen i 2025 ble det påpekt at tetting av gammelt røykhull ikke var utført på godkjent måte. Dette ble klassifisert som en anmerkning, ikke et avvik og det har heller ikke kommet pålegg om en utbedring.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale var for liten (12 cm) under befaring, men selger har opplyst om at dette har blitt utbedret.
Borettslag har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting/rehabilitering av pipe, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng/kjeller har malte overflater med bærende konstruksjon av murverk.
Fuktighet mot grunn er vanlig for eldre bygninger og det anbefales å ha nyere drenering med fagmessig utførelse og ha minst 50 % av den totale isoleringen på kald side (utsiden av grunnmur/yttervegg og under gulvkonstruksjon), slik at sjansen for fuktrelaterte skader ikke oppstår.

Hulltaking ble ikke utført, på grunn av at det ikke var praktisk mulig (vegg av murverk), men det ble gjennomført en fuktmåling av treverk innvendig i i inspeksjonsluke for avløp/stakeluke, uten at det ble registrert unormale forhold.

Innvendige trapper

Krav til utforming og sikkerhet i trapper har blitt endret siden byggeår, der blant annet det er endrede krav til åpninger, håndløpere og størrelse på trinn med mer.
Kjøper må forutsette at trapp har vesentlige/store avvik ut fra dagens krav.

Det er ikke et krav at bygningsdeler som tidligere har vært godkjent, skal oppgraderes til dagens krav. På generelt grunnlag anbefales det alltid at sikkerheten i trapper økes, der det lar seg gjennomføre.
Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte overflater i himling og vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvbelegg med gulvvarme ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket riss/sprekker i belegg. Gulvbelegget er trukket opp langs vegg.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme. Gulvet har ca. 1:100 fall til sluk. Høydeforskjell fra sluk til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til ca. 25 mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast og vanntett sjikt av gulvbelegg.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr med servant har 1-greps blandebatteri. Benkeskap med benkeplate av laminat, og vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørblad. Viften er fuktstyrt og det forutsettes at denne har tilstrekkelig kapasitet, da det ikke har blitt opplyst om annet.
Overstrømning/tilluft under dørblad manglet under befaring, men selger har opplyst om at dette har blitt etablert.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da rommet er et vaskerom uten dusjsone og det ble i stedet gjennomført en fuktmåling av treverk innvendig i i inspeksjonsluke for avløp/stakeluke, uten at det ble registrert unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

I tilfeller der det ikke er lagt frem dokumentasjon på skjult utførelse (beskrivelse, godkjenninger og bilder), vurderes utførelsen for fall til sluk (oppkant ved dørterskel) og innebygget sisterne, etter forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser). Utførelsen kan være riktig utført, men løsningene må dokumenteres, for å kunne bekrefte riktig utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke avdekket bom under fliser.
Vindu er plassert ved badekar og det er ikke fremlagt dokumentasjon for fuktsikring rundt vindu. Det kan med fordel monteres sprutsikring, for å beskytte vinduet mot eventuelt vannsøl.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver, og det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservater på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter kan forekomme.
Dusjsone med ca. 10 mm nedsenk. Fall i dusjsone og utenfor, har ca. 1:100 fall til sluk.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell fra slukrist til gulvoverflate ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 45 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med synlig klemt membran mellom klemring og sluk, selv om membran er smurt over klemring.
Membranen antas ellers å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Slike undersøkelser er ikke en del av en tilstandsrapport.
Bygningsdelen er skjult og vurderes ut fra alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr med heldekkende servant har 1-greps blandebatteri, dusjhjørne med skyvbar glassdør, badekar og vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løsningen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra avløp for vegghengt klosett/innebygd sisterne, er ikke i henhold til forhåndsdokumenterte løsninger (preaksepterte ytelser) i byggteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en eventuell lekkasje vil vann forbli i sisterne og kan føre til fuktighet/vann i bakenforliggende konstruksjoner.
Lekkasjevann fra innebygd sisterne kan være ivaretatt med andre løsninger enn spalte mot gulv, men disse løsningene må dokumenteres for å kunne bli vurdert til TG1. Ytterligere undersøkelser anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte på innervegg. Viften er fuktstyrt og det forutsettes at denne har tilstrekkelig kapasitet, da det ikke har blitt opplyst om annet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført uten å påvise unormale forhold.
Målingene av vektprosent i treverk og relativ luftfuktighet i rom/hull ble registrert til å være innenfor normalområdet, ved bruk av fuktmålerinstrumentet Protimeter MMS3.

Det gjøres oppmerksom på at en fuktmåling ett sted, ikke nødvendigvis har sammenfallende resultater ved fuktmåling et annet sted.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kombinert kjøle- og fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskin mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Automatisk lekkasjestopper bør monteres, slik at det varsles ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Platetopp med ventilator har mekanisk avtrekk til yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett-rom har heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og vegghengt toalett med innbygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist tilfredsstillende løsning for automatisk avstenging av vann fra innbyggingssisterne, i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utførelsen er skjult og det må dokumenteres at lekkasjevann ledes til sluk eller at vanntilførselen automatisk blir stoppet, ved en eventuell lekkasje fra innbyggningssisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannrør

Vannrør av plast. Kurser er merket i fordelerskap i vaskerom
Fordelerskap har overløp som synliggjør eventuelt lekkasjevann via spalte i vegg/Siklemikk.
Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke i bod.

Trykk og avrenning ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes flere vanninstallasjoner samtidig i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør ble kontrollert med avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig. Det ble ikke registrert vesentlig avvik, og kunde har heller ikke opplyst om at det er eller har vært utfordringer med avrenning.
Bygningsdelen er skjult og tilstandsgrad/TG vurderes ut fra opplyst alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, med friskluftilførsel fra ventiler i vinduer. Selv om ventiler i vindu/yttervegg er godkjente løsninger for å tilføre friskluft til boligen, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ventiler må ikke tildekkes/stenges over lengre perioder.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2016 er plassert i rom med sluk.
Anbefalt brukstid for en varmtvannsbereder er 20 år.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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 har totalt 15 kurser med 14 fordelingskurser, overbelastningsvern på 32 ampere i henhold til kursliste, samt automatisk strømmåler (AMS).

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.
   Større deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021. Se samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se vedlagte samsvarserklæringer for arbeidsbeskrivelse.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene. Anbefaler at det monteres komfyrvakt ved platetopp.

Vaskerom har stikk i våtsone over utslagsvask på vaskerom, og det har ikke blitt fremlagt dokumentasjon, som viser at veggboksen har fuktsikker overgang mot vegg.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukkingsutstyr (brannslange) og røykvarsler tilkoblet batteri.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring av bygningsdeler skal hindre at vann/fuktighet trenger inn i eller blir stående mot bygningskonstruksjonen.
Bygningen antas ikke å være sikret mot fukt fra grunn, da dette ikke var vanlig fra byggeår.
Overvann ledes via takrenner og nedløp til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert.
Grunnmursplast ligger på innsiden av yttervegg av murverk.
Topplist har ikke blitt montert på grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder kan dreneringen med fordel vedlikeholdes/skiftes/etableres, for å begrense at fuktighet fra grunn skal trenge inn gjennom yttervegger under terreng.
Grunnmursplasten på innsiden av rom under terreng, bør fjernes for å redusere faren for fuktrelaterte skader.
Topplist/klemlist må monteres på grunnmursplate, slik at nedbør/smeltevann ikke trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplate og fører til økt fuktighet i konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament ligger skjult under grunnmur av murverk/betong og er ikke mulig å undersøke.
Oppbyggingen av en grunnmur/yttervegg mot terreng har endret seg siden byggeår, der det blant annet er endrede krav til fuktsikring og isolasjon.
Fuktighet fra grunn er vanlig for eldre bygninger og det anbefales å ha nyere drenering med fagmessig utførelse, minst 50 % av den totale isoleringen på kald side (utsiden av grunnmur/yttervegg og under gulv konstruksjon), slik at sjansen for fuktrelaterte skader reduseres.
I bygninger som ble ført opp på 1980 tallet og tidligere, vil det uavhengig av tiltak, være noe fuktopptrekk i fundamentet der vegg og gulv møtes.

Tilstandsrapport

Ved etablering av rom for varig opphold i kjeller/underetasje, må det være tilstrekkelig varme og ventilasjon, slik at faren for fuktrelaterte utfordringer reduseres.

Tilstandsgrad vurderes, da de fuktrelaterte utfordringene med yttervegg under terreng er tatt med under drenering.

TG 0 Terrengforhold

I innhentet dokumentasjon hos NVE og Miljødirektoratet sine kartsider, er det ikke registrert faresoner eller grunnforurensning på tomten.

Tilstandsgraden vurderes da det ser ut til at det ikke er mulighet for større vannansamlinger langs bygningens grunnmur.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1979

Kommentar
Ført opp samtidig som bygningen ellers.

Standard
Uisolert bod på ca. 5 m² er plassert ved boligens inngangsparti.
Bygning har plate på mark/såle.
Bærende veggkonstruksjon og kledningsbord av treverk
Takkonstruksjon av treverk, med pulttak. Tekket med asfaltshingel.

Vedlikehold
Ikke opplyst om vedlikehold.
-

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

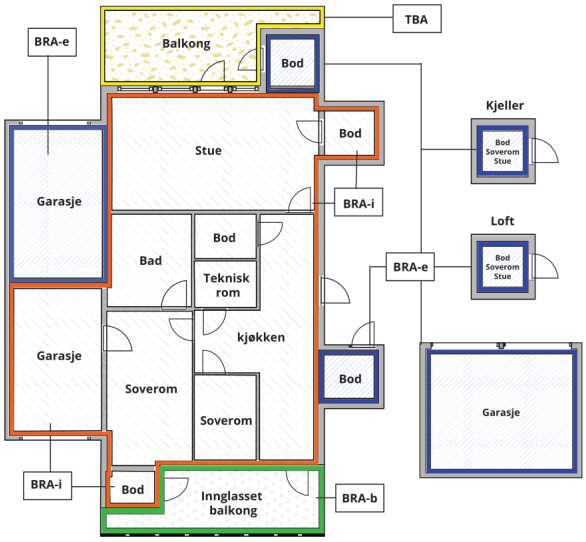
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus, ende

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	48			48	
1. Etasje	57			57	34
2. Etasje	52			52	
SUM	**157**				**34**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, kjellerstue, soverom 1		
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Gang, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt tegninger som viser opprinnelig planløsning fra byggeår, samt endringer ved bærende konstruksjon, fasadeendring/bruksendring av kjeller og inngangsparti. Planløsningen fremstår som på de mottatte tegningene, bortsett fra bod i kjeller som har romdefinisjon treningsrom/soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fremlagt dokumentasjon for bruk av håndverkertjenester, er opplyst om under den aktuelle bygningsdelen eller på siden for dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, har en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag. Brannskillet mot nabo har ikke blitt undersøkt, da det ikke var tilkomst til loftet under befaring. For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging og innebærer at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger. I kjeller er det rømning via fastmontert benk til lysgrav i soverom og trapp til 1. etasje.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus, ende	144	13
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.9.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Lise Bakken Klommestein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3201 BÆRUM	85	58	0	0	22781.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sogneprest Munthe-Kaas vei 25

Hjemmelshaver
Helgerud Terrasse Borettslag

Kommentar
Matrikkeldata og seksjonsdata fra digital informasjon (Ambita/Eiendomsverdi).

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
071/Helgerud Terrasse Borettslag	951388653	071	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Lise Bakken Klommestein og Sondre Bakken Klommestein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
71

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1979, i henhold til opplysninger i Matrikkelen.
Gjeldende reguleringer for eiendommen finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Totale felleskostnader pr. månedlige intervall 12 918 kr.
IN Kapitalkostnader 8 258 kr.
Strøm 46 kr.
Fibernett 326 kr.
Felleskostnader 4288 kr.
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 357 649,01,-, pr. dags dato.
Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

VEDLIKEHOLD
Fremlagt rapport fra årsmøte/generalforsamling for sameiet/borettslaget, inneholder ingen liste over vedlikeholdet som har blitt gjennomført de senere årene. Eventuelle spørsmål om vedlikehold, må fremmes til styret.

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.
Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA				

Kommentar
Forsikring av sameiets/borettslagets/boligselskapet bygning/fellesareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Plantegning, byggeår	12.12.1977		Gjennomgått		Nei
Plantegning, endring.	28.05.2021		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest.	06.11.1979	Rekkehus med 4 leiligheter, byggeår	Gjennomgått		Ja
Ferdigattest.	17.09.2025	Erstatte bærevegg i 1. etasje med limtredrager.	Gjennomgått		Ja
Ferdigattest.	29.09.2025	Tilbygg, fasadeendring og bruksendring.	Gjennomgått		Ja
Boligopplysninger fra forretningsfører.			Gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		Dokumentasjon ikke fremlagt / ikke opplyst om.	Ikke gjennomgått		Nei
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er vedlagt.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	30.09.2025	Ferdigattest mottatt.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Certus Takst AS
Postboks 55
1371 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/US2126

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

040907000968/0733394

Journalnr. 1118-77, TO/am

FERDIGATTEST

Adresse: Sogneprest Munthe Kaas vei

Gnr.: 80/85 Bnr.: 1/1+32 Tomt nr.: 12

Ferdigbesiktigelse avholdt: 1/11 1979

Arbeidets art: Rekkehus m/4 leiligheter

Byggherre: Akershus fylkes bygge- og eiendomskontor

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 6/11 1979

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

Sjekkliste serviceoppdrag med samsvarserklæring

ELEKTRO IDE AS
autorisert elektroentreprenør
Tlf.: 64 93 63 60

Firma	
Firma/Navn:	ELEKTROIDE AS
Kontaktperson:	Fredrik Johansen Thomassen
Adresse:	Holterveien 2A
Postnummer:	1448
Sted:	DRØBAK
Telefon:	64 93 63 60
Epost:	elektrikern@elektroide.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	16990
Firma/Navn:	Sondre Bakken
Kontaktperson:	
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas Vei 25
Postnummer:	1346
Sted:	GJETTUM
Telefon:	48403389
Epost:	bakken.sondre@gmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	34117
Kontaktperson:	Sondre Bakken

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Sondre Bakken
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas Vei 25
Postnummer:	1346
Sted:	GJETTUM

Tegnforklaring

= Ja = Nei = Ikke aktuelt

Risikovurdering Teknisk		<Kommentar>/Plassering ?	<Verdi>/Gjennomslagsspenning for overspenningsvern ?
Kapslingsgrad	✗		
Innfelt belysning	✓		
Skjult varme	✓		
Kabelføring i jord	✗		
TEK	✓		
Spenningsfall	✗		
Branntetting	✗		
Startstrøm	✗		
Overspenningsvern	✗		
Andre vurderinger	✗		

Risikovurdering HMS		<Kommentar>	<Verdi>
Vurderinger	Frakoblet anlegg		

Sluttkontroll/målinger		Målt verdi	Målt hvor
Målt kortsluttningstrøm Ik2pol min	✗		
Målt spenning	✓	231v	Stikkontakt kjeller
Målt jordfeilbrytertest	✓	24.7	Stikkontakt kjeller
Målt isolasjonsresistans	✓	1000	Kjellerstue
Målt kontinutet i jordleder	✓	0.2	Stikkontakt kjeller
Funksjonstestet montert utstyr	✓		
Oppdatert kursfortegnelse	✓		

Samsvarserklæring		Annet (angi aktuell norm.)/Annet (beskriv)/Arbeider utenom beskrivlse/Utstyr (beskriv)/Beskriv	Avvik (beskriv) /avvik (beskriv)
Arbeid utført etter	NEK 400		
Arbeid utført gjelder	Utvidelse av eksisterende installasjon		
Arbeidbeskrivelse	opplegg i kjeller		

Utstyr levert av tredje part	☒		
Er det avvik som må avklares	☒		

Montør	
Fornavn:	Vegard
Etternavn:	Vegard Bergeløkken
Dato:	14.04.2023
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Sondre Bakken
Dato:	23.02.2023
Signatur:	

Sjekkliste serviceoppdrag med samsvarserklæring

Bytte def dimmer

ELEKTRO IDE AS
autorisert elektroentreprenør
Tlf.: 64 93 63 60

Firma	
Firma/Navn:	ELEKTROIDE AS
Kontaktperson:	Carl-Aksel Rosenkilde
Adresse:	Holterveien 2A
Postnummer:	1448
Sted:	DRØBAK
Telefon:	64 93 63 60
Epost:	elektrikern@elektroide.no

Oppdragsgiver/Kunde	
Kundenummer:	14355
Firma/Navn:	Fliskunstnerne AS
Kontaktperson:	
Adresse:	Kollerøysveien 25A
Postnummer:	1425
Sted:	SKI
Telefon:	41426424
Epost:	oystein@fliskunstnerne.no

Ordre	
Ordrenummer:	34649
Kontaktperson:	Fliskunstnerne AS, Sondre

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Postnummer:	1346
Sted:	GJETTUM

Tegnforklaring

✔ = Ja ✘ = Nei ✎ = Ikke aktuelt

Risikovurdering Teknisk		<Kommentar>/Plassering ?	<Verdi>/Gjennomslagsspenning for overspenningsvern ?
Kapslingsgrad	✘		
Innfelt belysning	✘		
Skjult varme	✘		
Kabelføring i jord	✘		
TEK	✘		
Spenningsfall	✘		
Branntetting	✘		
Startstrøm	✘		
Overspenningsvern	✘		
Andre vurderinger	✘		

Risikovurdering HMS		<Kommentar>	<Verdi>
Vurderinger	Frakoblet anlegg		

Sluttkontroll/målinger		Målt verdi	Målt hvor
Målt kortsluttningstrøm Ik2pol min	✘		
Målt spenning	✔	231v	Dimmer
Målt jordfeilbrytertest	✘		
Målt isolasjonsresistans	✘		
Målt kontinutet i jordleder	✘		
Funksjonstestet montert utstyr	✔		
Oppdatert kursfortegnelse	✔		

Samsvarserklæring		Annet (angi aktuell norm.)/Annet (beskriv)/Arbeider utenom beskrivlse/Utstyr (beskriv)/Beskriv	Avvik (beskriv) /avvik (beskriv)
Arbeid utført etter	NEK 400		
Arbeid utført gjelder	Bytte av komponent		
Arbeidbeskrivelse	Feilsøkning/Rep. dimmer sov. 2.etg.		

Utstyr levert av tredje part	☒		
Er det avvik som må avklares	☒		

Montør	
Fornavn:	Vegard
Etternavn:	Vegard Bergeløkken
Dato:	14.04.2023
Signatur:	

Kunde	
Navn:	Fliskunstnerne AS, Sondre
Dato:	14.04.2023
Signatur:	

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

ELEKTRO IDE AS
autorisert elektroentreprenør
Tlf.: 64 93 63 60

Ordre:	*30069*	**Eier av anlegget:**	*Frank Byggfornyelse AS*	**Bruker av anlegget:**	*Frank Byggfornyelse AS*
Anleggsnavn:	*Sogneprest Munthe-Kaas vei 25*	**Anleggsadresse:**	*Sogneprest Munthe-Kaas vei 25*	**Postnr./Sted:**	*1346 GJETTUM*
Kontaktperson:					

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- [x] Nyanlegg
- [x] Inntak
- [ ] Utvidelse
- [ ] Fordeling
- [ ] Endring
- [ ] Installasjon
- [ ] Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 Gjettum

Risikovurdering HMS:

Ingen spesiell risiko

Risikovurdering teknisk:

Kategorier:	Kommentar:
Selektivitet, Kapslingsgrad, EMC/EMI, Spenningsfall, Branntetting, Overspenningsvern	

Sluttkontroll

Inntak

Nettype: *230V IT*

Inntakskabel type:

Forlegning: Antall faser tilkoblet: *3*

Fasespenning: L1: L2: L3:

Overb.vern type: str.: A inst.:

Kortslutningsvern: str.: A inst.:

Fordeling

- [x] Utjevningsforbindelser
- [ ] Kontrollert
- [ ] Merket
- [ ] PEN-ledere merket
- [ ] PE-ledere merket
- [ ] N-ledere merket
- [x] Utstyr og vern merket
- [x] Vern innstilt og kontrollert
- [x] Kursfortegnelser oppsatt/rettet
- [x] Systemspenning merket
- [x] Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
- [x] Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
- [x] Kabelinnføringer og skap tettet
- [x] Tilkoblinger kontrollert
- [x] Rengjøring skap/tavle
- [x] Visuell kontroll utført
- [x] IP-grad, berøringssikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
- [x] Kabel og ledningsføringer kontrollert
- [x] Funksjonsprøve utført
- [x] AL-tilkoblinger innsatt med fett og børstet
- [x] AL-tilkoblinger trekt til med riktig moment

Ansvarlig montør:	Dato:	*12.05.2021*	Sted:	*Sogneprest Munthe-Kaas vei 25*
Dennis Hagen Langdalen				

✓=Yes ✗=No /=N/A

Målinger

- [x] Jordfeilbryter 30 mA — [ ] Måling utført — mA: — [ ] Testet — ms:
- [ ] Jordfeilbryter 100/300mA — [ ] Måling utført — mA: — [ ] Testet — ms:
- [x] Jordelektrode — [ ] Kontrollert — [ ] Merket

Målt verdi for kontinuitet(Ohm):

- [x] Ik min, målt verdi: B aut.: C aut.:
- [x] Isolasjonsmotstand — Måleverdi: 22,2 *hele anlegget*

Installasjon

- [x] Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
- [x] Kabellengder iht. beregninger/tabeller
- [x] Polaritetskontroll utført
- [x] Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
- [x] Vern innstilt og kontrollert (motorvern,følere,termostater etc.)
- [x] Installasjonsanvisninger fulgt
- [x] Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
- [x] Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
- [x] Branntetting i brannskiller foretatt
- [x] Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
- [x] Skjult varme installert — [ ] Installert i tak — [x] Installert i gulv
- [x] Det er installert skjulte transformatorer — [x] Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Generelt

- [x] Relevante opplysninger gitt til kunde
- [x] Materielliste ført
- [x] Utstyr levert av kunde/andre er tilkoblet
- [x] Opprydding og rengjøring utført
- [x] EE-avfall håndtert forskriftsmessig
- [x] Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
- [x] Dører låst og nøkler levert

SLUTTKONTROLL / SAMSVARSERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll

ELEKTRO IDE AS
autorisert elektroentreprenør
Tlf.: 64 93 63 60

Samsvarserklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm ☑ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☐ NEK 400:2010 samt gjeldende monteringsanvisninger.

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet:

Autorisert Elektroinstallatør: ELEKTROIDE AS

Sjekkliste for Skjultanlegg

Skjultanlegg

ELEKTRO IDE AS
autorisert elektroentreprenør
Tlf.: 64 93 63 60

Firma	
Firma/Navn:	ELEKTROIDE AS
Kontaktperson:	Olaf Mønnich Grinrød
Telefon:	64 93 63 60
Epost:	elektrikern@elektroide.no

Ordre	
Ordrenummer:	30069
Kontaktperson:	Frank Byggfornyelse AS

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Postnummer:	1346
Sted:	GJETTUM

Tegnforklaring

✓ = Ja/Ok ✗ = Nei/Ikke ok ✎ = Ikke aktuelt

Generelt		Kommentar
Hele	Annnet Skjultanlegg 1 etg, gang og bad 2. Etg, vaskerom kjeller	
Er alle punkter i henhold til tegning?	✓	
Er alle veggbokser montert i lik og riktig høyde?	✓	
Er alle rør betryggende festet?	✓	
Er alle tilførsler og forbindelser sjekket?	✓	
Er alle tilførsler merket korrekt?	✓	
Er alle varmekabler megget og ohmet?	✓	

Jording		Kommentar
Er det lagt rør til jording av hovedkran?	✓	
Er jordleder fra TJ. muffe skjøtet og tilkoblet PE skinne?	✓	
Er det etablert og tilkoblet jordelektrode på PE skinne?	✓	
Er begge tampene fra ringjord skjøtet og tilkoblet PE skinne?	✓	

VVS grunnleggende		Kommentar
Er det satt opp stikkontakt v. hovedkran for aquastop?	✓	
Er det satt opp boks/er for 2pol brudd ved bereder?	✓	

VVS Vannbårenvarme		Kommentar
Er det vannbårenvarme i bygget?	✗	
Er det lagt fram rør til Varmtvannsbereder til gulvvarmen?	✎	
Er det lagt fram rør til Varmepumpe?	✎	
Er det tenkt på styring mellom varmepumpe og VVB gulvvarme?	✎	
Er det lagt fram rør til uteføler?	✎	
Er det lagt fram rør til inneføler(e)	✎	
Er det lagt fra strøm til alle VVS skap, for styring av gulvvarme?	✎	

Ventilasjon		Kommentar
Er det lagt rør til trykkvakt?	✎	

Er det lagt rør til fuktføler(e)?		
Er det lagt rør til styrepanel (er)?		
Er det lagt til forseringsbryter eller andre komponeneter tilhørende ventilasjon?		

Dokumentasjon		**Kommentar**
Er kursfortegnelse laget og montert i sikringsskapet?	✓	
Er alle downlightstegninger tydelig tegnet opp og målsatt?	✗	
Er alle tegninger scannet inn på ordern, eller avbildet?	✓	
Er det laget en skisse over alle kabler i bygget?	✓	
Er alle tegninger scannet inn på ordern, eller avbildet?	✓	
Er det tatt bilder av alle relevante vegger/tak etc. ?	✓	
Ta bilder	✓	

Montør

Fornavn:	Dennis
Etternavn:	Dennis Hagen Langdalen
Dato:	02.06.2021
Signatur:	

Kunde

Navn:	Frank Byggfornyelse AS
Dato:	02.06.2021
Signatur:	

Fliskunstnerne As
Kollerøysveien 25A
1425 SKI

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/11217 - 25/190569/KIS	29.09.2025

Adresse - Tiltak:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25 - tilbygg - fasadeendring - bruksendring
Gnr/Bnr:	85/58
Tiltakshaver:	Lise Kristiansen, Sondre Feldberg Bakken
Ansvarlig søker:	Fliskunstnerne As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan jpID 25/190274 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Martine C. Høeg
stedfortreder for avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Fliskunstnerne As
Kollerøysveien 25A
1425 SKI

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/7948 - 25/182269/MAHOE	17.09.2025

Adresse - Tiltak:	Sogneprest Munthe-kaas vei 25 - erstatte bærevegg med limtredrager
Gnr/Bnr:	85/58
Tiltakshaver:	Lise Kristiansen, Sondre Feldberg Bakken
Ansvarlig søker:	Fliskunstnerne As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan datert 08.09.2025 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Egenerklæring

Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM

03 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sogneprest Munthe-Kaas vei 25	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen hele eiertiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90014596

Informasjon om selger

Selger

Klommestein, Lise Bakken

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bad oppe ble flyttet og renovert. Toalett i 1 etg ble utvidet og renovert. Nytt vaskerom ble etablert i kjeller. Alle 3 arbeidene ble utført i 2021 av fagfolk

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fliskunsterne as

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Taket ble byttet, fordi det måtte skje arbeid med naboens tak og vi er tilkoblet det. Ansvar for vedlikehold av fasade tilfaller borettslaget, så vi har ikke dokumentasjonen på dette, men vet det ble benyttet faglærte.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ytre kledning, etterisolasjon, samt bytte av vinduer ble gjennomført i regi av Borrettslaget i 2020/2021. Borrettslaget er ansvarlig for ytre kledning av huset og har dokumentasjon på dette arbeidet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borrettslaget har dette

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2021

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flytting av inngangsparti, etablering av 2 lysgraver og innsetting av 2 nye kjellervinduer. Borettslaget har ansvar for boligens ytre, men andelen har ansvar knyttet eventuelle endrede, utbedrede deler av fasaden. Dette gjelder endringer som er gjort i fasaden som ikke er gjort i borettslagets regi og eventuelle feil og mangler som skulle følge av disse utbedringene. I dette tilfellet gjelder fasadeendring inngangsparti og innsetting av 2 vinduer i kjelleretasje. Borettslaget skal fortsatt ha ansvar for det ytre vedlikeholdet, med mindre dette gjelder forhold som har direkte sammenheng med utbyggingen.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fliskunsterne AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet sikringsskap og det aller meste av det skjulte anlegget i huset. Nye stikkontakter, brytere, lamper. Nye varmekabler på bad 2 etg, toalett, entre, varme. Varmefolie i to rom i kjeller (arbeidet i disse to rommene ble ferdigstilt i 2023, det øvrige arbeidet i 2021)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroide AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt fordelerskap. Nytt anlegg med rør-i-rør i hele huset. Nye avløp, nye totaletter, servanter, dusj, badekar. Alt montert av rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Veas Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt varme i gulv kjeller, toalett, bad, entre. Se elektrisk anlegg for mer informasjon.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroide as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert ny peis i 2021.
Peisovn Aduro 9-5 lux ustyrt med Aduro tronic.
Gammelt røykhull ble tettet og nytt etablert i 2021. Ved inspeksjon av pipe av brannvesen i 2025 ble det påpekt at tetting av gammelt røykhull ikke var utført på godkjent måte. Dette ble klassifisert som en anmerkning ikke et avvik. Og det kom dermed ikke med et pålegg om en utbedring.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Under rehabiliteringen i 2021, ble det montert ny dampsperre i alle yttervegger som ble åpnet i forbindelse med rehabiliteringen. Dampsperren ble plassert på varm side av isolasjonen og det skjulte elektriske anlegget, det vil si mellom innvendig kledning og isolasjon. Ved alle gjennomføringer av dampsperren, grunnet elektriske punkter, ble det tettet ved bruk av dampsperreteip.

Ved oppussing og anlegning av vaskerom i underetasje ble det oppdaget at ytterveggen var kledd i grunnmursplast, sannsynligvis fra byggeår. Det ble ikke avdekket noen fuktproblemer på eksisterende reisverk, og håndverker vurderte det da til at løsningen ikke lot til å være problematisk med tanke på fukt. Det er likevel verdt å legge til at det er blitt påpekt av takstmann at dette ikke er i henhold til dagens praksis.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95295146

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Klommestein, Lise Bakken	**2025-10-03**

Identification

bankID Klommestein, Lise Bakken

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Klommestein, Lise Bakken	03/10-2025 11:14:42	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951388653
Møtet ble avholdt 3. april kl. 19:00, Bærum sykehus, aulaen, 1. etg..

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Olav Aalberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Marie Luise Castro og [Navn] foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Bytte av revisor

Dagens revisor har avtale med USBL. Dersom vi fortsetter å bruke dem, vil det bli mer kostbart enn i dag. Styret ønsker derfor å bytte til et revisjonsfirma med OBOS-avtale. De har avtale med flere, så styret ønsker å se på kostnaden for å finne det rimeligste alternativet.

> **Forslag til vedtak:**
> EY ble foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling
Honoraret har ikke blitt justert på noen år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger nedenfor.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Olav Aalberg

Følgende stilte til valg:
Olav Aalberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Danielsen
Christoffer Melum

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Danielsen

Christoffer Melum

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Bertelsen
Oddrun Løkka Swensen

Følgende stilte til valg:
Andreas Bertelsen
Oddrun Løkka Swensen

HUSORDENSREGLER for Helgerud terrasse borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Fotballsparking og annen ballsport skal foregå på ballplassen bak blokk 13-15 og skal være avsluttet innen kl. 22.00 på hverdager og kl 23.00 på lørdager, og dager før helligdag.
Småbarns lek med ball omfattes ikke av denne bestemmelse.

3. Kjøring og parkering

Her henvises til parkerings- og utleiebestemmelser for garasjen og gjesteparkering. Hver andel har en garasjeplass i fellesgarasje og skal parkere på disse plassene. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. NB: Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å grille med minst mulig sjenanse for naboer slik: I blokk skal enten gass eller elektrisk grill benyttes. Kullgrill kan benyttes i tilknytning til rekkehus/tomannsboligene.
- straks å melde fra til styret eller Anticimex direkte på telefon 8154 8250 , dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Borettslagets forsikringsavtale dekker utgiftene i all hovedsak.
- å ikke henge noe ut over balkongens ytterkant. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke skje
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

I trapperom skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres og oppbevares i utebodene. Barnevogner og rullatorer, rullestoler, kan likevel plasseres i trapperom dersom det gir god passasje. Brannforskriftene setter klare grenser for hva som kan lagres i slike rom.

Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp, rester etter trevirke og blomstre etc. i trappeganger. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.

Entredører (ytterdører) skal holdes låst.

Søppelhåndtering

- Søppelkasser i søppelrommet er kun beregnet til husholdningsavfall.
- Papir og plast sorteres hver for seg og kastes i egne beholdere ved gjesteparkeringen.
- Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, for eksempel ved Rimi.
- Spesialavfall (som alle el. artikler, elektronikk, bygningsmaterialer, batterier, maling, løsemidler osv.), møbler og inventar skal leveres på Isi Avfallsanlegg.

Borettslaget har en tilhenger som kan leies til dette formålet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og politivedtektene for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Borettslaget har egen kontrakt for hold av katter og hunder.

6. Vedlikehold

Andelseiers vedlikeholdsansvar

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

For detaljer om dette, se vedtekter for Helgerud terrasse borettslag.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Bad - eiers ansvar

Beboerne er ansvarlig når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj. Borettslaget anbefaler dusjkabinett eller badekar. Uansett må beboer forsikre seg om at bad og andre våtrom er i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Beboer plikter å vite hvor stoppekran og brannslokkingsutstyr befinner seg og virker, og at røykvarslerne fungerer.

Beboerne må selv sørge for innboforsikring. Borettslagets forsikringsansvar er regulert i egen forsikringsavtale.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for

Helgerud Terrasse Borettslag org nr: 951 388 653

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 10. september 2009, med senere endringer og sist endret på ordinær generalforsamling 28.april 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Helgerud Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr 85 bnr 58 i Bærum kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag § 2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Alle leietakere i eiendommen Sogneprest Munthe-Kaas vei har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6)Egenandel ved bruk av borettslagets forsikring:
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvar lig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre skadeutbedring, oppussing selv og velger kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, skal borettslagets egenandel trekkes fra det utbetalte beløpet. En slik løsning stiller fortsatt krav til andelseier om å benytte sertifiserte fagfolk til arbeid som krever dette (elektriker, rørlegger m.v.)

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten styrets godkjenning.

(5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseier er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvernutstyr i boligen
(1) Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskifting og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret, som er montert av borettslaget, følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhørere borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier blir

erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller brannslukkere) er andelseier ansvarlig å kontrollere, vedlikehold og skifte ut.

(2) Slukkeutstyret som er plassert i boligene utgjør minst ett pulver- eller skumapparat. Den gamle ordningen (til 2015) var husbrannslanger. Denne utgjør ikke lengre en del av slukkeutstyret borettslaget vedlikeholder og skifter ut. Der det fortsatt er beholdt en husbrannslange, er det andelseiers ansvar å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut brannslange, stoppekran og røropplegg i denne forbindelse

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsberetning fra styret legges frem til orientering.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 ADGANG TIL BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER, HERUNDER ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

10-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse
Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å opparbeide hage, uteplass eller terrasse og lignende. Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-2 Andre byggverk og installasjoner i hage
(1) Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre mindre bygg og installasjoner under gitte forutsetninger. Dette gjelder for eksempel:

- Dukkehus/lekehus/veksthus,
- Større lekeapparater,
- Hundehus, luftegårder,
- Osv.

(2) Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.

(3) I søknad til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen.

(4) Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve mer detaljerte regler for slike byggverk i ordensreglene.

(5) Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-3 Utbygging
Andelseier skal søke styret om å få gjøre fysiske utvendige endringer på boenheten. Det samme gjelder dersom innvendige endringer griper inn i fellesarealer, felles installasjoner etc. eller bærende elementer.

Andelseier har uansett skade- og utbedringsansvar knyttet til utbyggingen, f.eks. når kjeller + boder tas i bruk for beboelse og skaden skyldes endret bruk og ombygging (f.eks. isolering).

Ved økning i boenhetens boareal kommer et tillegg på felleskostnadene.

Andelseier har ansvar for at arbeidene gjøres forskriftsmessig og at alle offentlige godkjennelser er i orden (brann, vann- og avløp, etc.).

Det skal inngås egen kontrakt om utbygging mellom borettslaget og andelseier.

Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-4 Varmepumper
Andelseiere i rekkehus/tomannsbolig har anledning til å montere varmepumpe ette søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute.

Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) (http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag).

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

10-5 Vedlikeholdsansvar
Andelseier har vedlikeholdsansvaret for opparbeidelser, installasjoner og annet som faller inn under punktene 10-1 og 10-2.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3003
HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 19:00, Bærum sykehus, aulaen, 1. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Bytte av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens revisor har avtale med USBL. Dersom vi fortsetter å bruke dem, vil det bli mer kostbart enn i dag. Styret ønsker derfor å bytte til et revisjonsfirma med OBOS-avtale. De har avtale med flere, så styret ønsker å se på kostnaden for å finne det rimeligste alternativet.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å bytte revisjonsfirma.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Styrets innstilling

Honoraret har ikke blitt justert på noen år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling følger nedenfor.

Roller og kandidater

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

- Olav Aalberg

  Har vært styremedlem og styreleder i mer enn 12 år. Bor i SMK 23

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

- Asbjørn Danielsen

  Presenterer seg på generalforsamlinga. Bor i SMK 51.
- Christoffer Melum

  Presenterer seg på generalforsamlinga. Bor i SMK 15, er pt varamedlem i styret.

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

- Andreas Bertelsen

  Bor i SMK 47. Presenterer seg på generalforsamlinga.
- Oddrun Løkka Swensen

  Bor i SMK 15. Presentasjon på generalforsamlinga.

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 11 ordinære møter i løpet av året. De største oppgavene har vært oppfølging av fasaderehabiliteringa og problemer med lekkasje på taket i blokk 21 til 23. I et så stort prosjekt som dette var, vil det alltid være noen problemer etterpå som må løses gjennom ettårsbefaring og garanti. Det kan se ut som isoleringa har vært for dårlig utført i veggene og rundt vinduer/verandadører. I tillegg har det vært noe slurv på taket, ved gavelveggene. Utbedring er i gang.

Vi har hatt litt mer utskifting av beboere det siste året. Styret oppfordrer alle om å ta godt i mot våre nye naboer. Dugnadene er én fin anledning til å bli bedre kjent. Styret oppfordrer også alle til å komme med forslag til ting som kan bidra til å ta vare på et godt bomiljø. Hagegruppa, bryggerlauget og "dugnadsgjengen" er flotte eksempler på slike aktiviteter, initiert og drevet av beboerne selv.

Vi har nå fått på plass to vaktmestre, som deler en halv stilling. Styret vurderer en mindre utvidelse av stillingsbrøken, da vi ser at de to sammen er i stand til å utføre et større spekter av oppgaver. Dette gjør at vi sparer penger gjennom redusert bruk av verksted.

Borettslaget byttet forretningsfører ved årsskiftet. Dette følger forrige generalforsamlings vedtak. Byttet fører ikke til at beboerne merker vesentlige endringer, annet enn at kommunikasjonen mellom styre og beboer er forenklet.

Arbeidet med å holde utgiftene nede er en kontinuerlig oppgave. Vi holder øye med rentebetingelsene på lånet og sjekker forsikringstilbudet jevnlig. Mange ting er likevel utenfor vår kontroll, som kommunens økninger av kommunale utgifter, som vann, renovasjon, veilys, og en generell kostnadsøkning for varer og tjenester.

Styret har nå hatt samme styreleder siden 2017. Det er alltid behov for nye medlemmer i styret, for å sikre en god kontinuitet i arbeidet, selv om noen i styret går ut. Styret anser det som viktig at flest mulig av beboerne engasjerer seg i drifta av borettslaget. Det er store beløp og et stort ansvar som hviler på det til enhver tid sittende styre, men styrearbeidet er samtidig interessant og gir mye til det enkelte styremedlemmet.. Styret benytter derfor også denne anledningen til å oppfordre alle beboere til å tenke over hvordan de kan bidra i årene framover.

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Helgerud Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Helgerud Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDUC-V0DQ5-2ZGDG-ECW0B-FI323

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDUC-V0DQ5-2ZGDG-ECW0B-FI323

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 27TSQ-NDDUC-V0DQ5-2ZGDG-ECW0B-FI323

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

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

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**8 935 046**	**7 305 342**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	3 565 999	3 891 725
Tilbakeføring av avskrivning	121 605	121 605
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-5 584 043	-2 311 592
Endringer i andre langsiktige poster	3 535 152	-72 035
B. Årets endring disponible midler	**1 638 714**	**1 629 703**
C. Disponible midler	**10 573 760**	**8 935 046**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 906 810	9 299 492
Kortsiktig gjeld	-333 050	-364 446
C. Disponible midler	**10 573 760**	**8 935 046**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	13 024 848	12 501 755	13 077 575	12 962 694
Sum leieinntekt		**13 024 848**	**12 501 755**	**13 077 575**	**12 962 694**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	16 941	203 933	10 000	5 000
Sum annen inntekt		**16 941**	**203 933**	**10 000**	**5 000**
Sum inntekt		**13 041 789**	**12 705 688**	**13 087 575**	**12 967 694**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	365 652	231 837	348 500	416 000
Styrehonorar	3	220 000	220 000	220 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	121 605	121 605	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		281 752	316 347	330 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	365 575	352 727	430 000	410 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 042 407	809 822	1 084 000	1 200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	25 825	24 944	45 000	46 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	85 677	123 082	89 000	686 500
Reparasjon og vedlikehold	8	317 788	909 457	515 000	1 301 000
Revisjonshonorar		9 685	9 250	9 800	10 000
Forretningsførerhonorar		157 046	189 880	149 000	0
Andre honorar	9	194 694	41 358	123 600	80 000
Kontorkostnad		8 228	5 667	9 000	2 000
TV/bredbånd		445 284	380 184	445 000	456 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		38 614	33 617	60 000	60 000
Kontingent og gaver		43 226	39 641	35 000	35 000
Forsikring		455 598	418 702	453 221	518 000
Andre kostnader	10	24 095	13 420	12 000	13 000
Sum kostnad		**4 202 749**	**4 241 539**	**4 358 121**	**5 783 500**
Driftsresultat før IN		**8 839 040**	**8 464 149**	**8 729 454**	**7 184 194**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		90 583	72 035	0	0
Driftsresultat etter IN		**8 929 622**	**8 536 184**	**8 729 454**	**7 184 194**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		473 231	311 803	0	0
Rentekostnad		5 836 855	4 956 263	5 765 462	5 624 485
Netto finansposter		**5 363 623**	**4 644 459**	**5 765 462**	**5 624 485**
Årsresultat		**3 565 999**	**3 891 725**	**2 963 992**	**1 559 709**
Overført til/fra annen egenkapital		3 565 999	3 891 725	0	0
SUM OVERFØRINGER		**3 565 999**	**3 891 725**	**0**	**0**

Balanse 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	140 278 308	140 278 308
Andre driftsmidler	4	2 169 066	2 290 672
Sum anleggsmidler		**142 447 374**	**142 568 980**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		217 451	92 419
Andre kortsiktige fordringer		1 073 241	0
Forskuddsbetalte kostnader		152 155	126 360
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		9 463 962	9 080 713
Sum omløpsmidler		**10 906 810**	**9 299 492**
SUM EIENDELER		**153 354 184**	**151 868 472**

Balanse 2024 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		**9 200**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 922 275	-5 488 274
Sum opptjent egenkapital		**-1 922 275**	**-5 488 274**
Sum egenkapital	**11**	**-1 913 075**	**-5 479 074**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	103 945 052	109 529 095
Borettsinnskudd		44 040 800	44 040 800
IN nedbetalt fellesgjeld	12	6 948 357	3 413 205
Sum langsiktig gjeld		**154 934 209**	**156 983 100**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	25 489
Leverandørgjeld		143 988	144 463
Skyldig off. myndigheter		5 395	10 255
Påløpne renter		30 956	31 809
Annen kortsiktig gjeld		152 711	152 431
Sum kortsiktig gjeld		**333 050**	**364 446**
Sum gjeld		**155 267 259**	**157 347 546**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**153 354 184**	**151 868 472**
Pantstillelser	13	154 934 209	156 983 100

Sted:_____ Dato:_____

Olav Aalberg
Styreleder

Edvard Wallace Ulla
Styremedlem

Mulualem Adam Zerihun
Styremedlem

Preben Jordal Leite
Styremedlem

Mathilde Bruvoll Fossland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 162 476	4 162 476
3609 Leie parkering	86 400	89 400
3614 Brenselsinntekter	470 172	470 172
3617 Trappevask	134 400	134 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	359 904	359 904
3650 Renter	5 850 372	4 975 252
3660 Avdrag	1 961 124	2 310 151
Sum	**13 024 848**	**12 501 755**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	15 324	2 860
3990 Andre driftsinntekter	1 617	201 073
Sum	**16 941**	**203 933**

Inntekten på konto 3990 gjelder salg av nøkler, leie av henger.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	301 519	201 124
5120 Timelønn fra lønnssystemet	2 578	0
5131 Lønnstilskudd	-60 564	-58 155
5150 Påløpne feriepenger	42 106	27 565
5280 Andre fordeler fra lønn	3 000	0
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	74 290	59 136
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	5 937	3 887
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-215	-1 720
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-1 720
5802 Aga grl sykelønn	0	1 720
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	**585 652**	**451 837**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1,0 %.

Det er utbetalt fra NAV i forbindelse med tilrettelagt arbeid - gjelder konto 5131.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Adgangskontroll	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	102 129	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 278 308	15 713	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets avskrivninger :	0	11 784	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2016	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :		10				

	Avfallsbrønner	Tilskudd nedgravde avfallsbrøn	Traktor	Kubota ST401 Kompakttraktor	Feiekost med oppsamler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	372 500	-300 000	395 090	625 000	78 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	372 500	-300 000	395 090	625 000	78 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	260 100	192 708	20 182
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 500	-300 000	134 990	432 292	57 943
Årets avskrivninger :	0	0	39 509	62 500	7 812
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2021	2022
Antatt levetid i år :			10	10	10

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polise nr. 90014596.

Borettslaget besåt av 92 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 85 , b.nr 58 i Bærum kommune.
Tomtens areal er 85 544 kvm. Tomtens verdi utgjør kr 25 250 095.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	57 212	43 280
6361 Fast renhold	95 752	108 423
6362 Skadedyrutryddelse	20 866	15 696
6364 Matteleie	45 920	43 203
6391 Snømåking/strøing/feiing	42 960	21 741
6392 Containerleie/tømming	76 354	46 734
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	26 511	73 649
Sum	**365 575**	**352 727**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS + privat veilysavtale	25 825	24 944
Sum	**25 825**	**24 944**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	27 202	87 764
6540 Inventar	16 603	2 724
6541 Kontormaskiner	0	1 997
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 113	11 106
6552 Driftsmateriell	20 396	17 804
6570 Arbeidstøy	10 165	0
6581 Programvare	1 199	1 688
Sum	**85 677**	**123 082**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	11 696
6602 Vedlikehold VVS	68 888	105 827
6603 Vedlikehold elektro	116 810	131 209
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	23 554	36 587
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	34 372	31 810
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	32 065	42 183
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	2 733
6642 Snekkerarbeid	356	2 743
6643 Glassarbeid/Vindu	0	17 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	493 750
6648 Vedlikehold dører og porter	31 743	33 919
Sum	**317 788**	**909 457**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	38 882	34 219
6720 Juridisk honorar	0	2 313
6730 Teknisk honorar	155 812	4 827
Sum	**194 694**	**41 358**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	10 615	8 061
7719 Møter, div. styret	1 914	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	660	488
7770 Betalingskostnader	1 469	1 258
7773 Omkostninger innkreving	7 086	3 523
7790 Andre kostnader	2 342	0
7792 Øredifferanse	1	1
7795 Husleietap	7	89
Sum	**24 095**	**13 420**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
Sum innskutt egenkapital	**9 200**	**0**	**9 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 488 274	3 565 999	-1 922 275
Sum opptjent egenkapital	**-5 488 274**	**3 565 999**	**-1 922 275**
Sum egenkapital	**-5 479 074**	**3 565 999**	**-1 913 075**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Formål:	Fasaderehabilitering
Lånenummer:	**98207903922**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	122 752 714
Lånesaldo 01.01:	109 529 095
Avdrag i perioden:	5 584 043
Lånesaldo 31.12:	**103 945 052**
Saldo 5 år frem i tid:	92 687 732
Andelssaldo 01.01:	3 413 205
Innbetalt IN i perioden:	3 625 735
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	90 583
Andelssaldo 31.12:	**6 948 357**
Sum pantegjeld for lån:	**110 893 409**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207903922	1	1 438 926	1 438 926
	12	1 419 517	17 034 204
	22	1 370 816	30 157 952
	9	1 341 703	12 075 327
	12	1 302 886	15 634 632
	7	1 283 298	8 983 086
	5	865 296	4 326 480
	6	797 187	4 783 122
	6	758 370	4 550 220
	6	709 669	4 258 014
	1	369 062	369 062
	1	334 028	334 028

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	110 893 409
Innskuddskapital	44 040 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**154 934 209**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**140 278 308**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Tinglyst obligasjon er kr 43 050 000,-

Resultat og balanse med noter for Helgerud Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helgerud Terrasse Borettslag

Styreleder	Olav Aalberg (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Mathilde Bruvoll Fossland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Edvard Wallace Ulla (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Preben Jordal Leite (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Mulualem Adam Zerihun (sign.)	12.03.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25
Selskapsnummer: 3003 **Selskapsnavn:** HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

Deres ref.: sogneprest munthe-kaas vei 25, 1346 gjettum #310366 . Vår ref.: 3003-1-071 Dato: 03.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Helgerud Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	951388653
Andelseier:	Klommestein, Lise Bakken
Medeier:	Klommestein, Sondre Bakken
Leilighetsnummer:	071
Adresse:	Sognepr.Munthe-Kaas Vei 25, 1346 GJETTUM
Andelsnummer:	71
Gnr.	85
Bnr.	58
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 90014596.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle andeler har 1 plass i garasje, mulig å leie ytterligere plasser.
Det er IN-ordning på borettsalgets lån, mulighet for nedbetaling i mars og september.
Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025 Tidligere forr.fører: Forkjøpsrett USBL medlemmer: megler må kontakte eierskifte@usbl.no for utlysning Parkering/garasjer: Alle andeler har 1 plass i garasje, mulig å leie ytterligere plasser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207903922
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	102 943 824,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 918,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
IN Kapitalkostnader	8 258,00	
Strøm	46,00	
Fibernett	326,00	
Felleskostnader	4 288,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207903922
Restsaldo:	1 357 649,01
Kapitalkostnader:	24 347,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 357 649,01,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Olav Aalberg, e-post: helgerudterrasse@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 71 i HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 951388653

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2025 kl. 14.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2025 kl. 14.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/575231-1/200 16.05.2021 11:09

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 5 015 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KLOMMESTEIN LISE BAKKEN
FØDT: 26.09.1990 IDEELL: 1/2
KLOMMESTEIN SONDRE BAKKEN
FØDT: 19.04.1990 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/932375-1/200 30.08.2023 21:10

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER : NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2009/193932-2/201 23.12.2009

REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

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

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 85, Bruksnummer 58 i 3201 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.09.2025 kl. 14.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.09.2025 kl. 14.14

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/844896-1/200 06.11.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 135 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR: 951 388 653

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

2009/844899-1/200 06.11.2009 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 43 050 000
Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
LØPENR: 10578016

2017/701001-1/200 29.06.2017 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/658484-1

2020/3071040-1/200 23.09.2020 15:34 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 124 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1978/917222-1/100 09.10.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3201 GNR: 85 BNR: 1

2020/1565959-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:

KNR: 0219 GNR: 85 BNR: 58

2024/81274-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3024 GNR: 85 BNR: 58

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

Informasjon fra kommunen

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

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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

Vegstatuskart

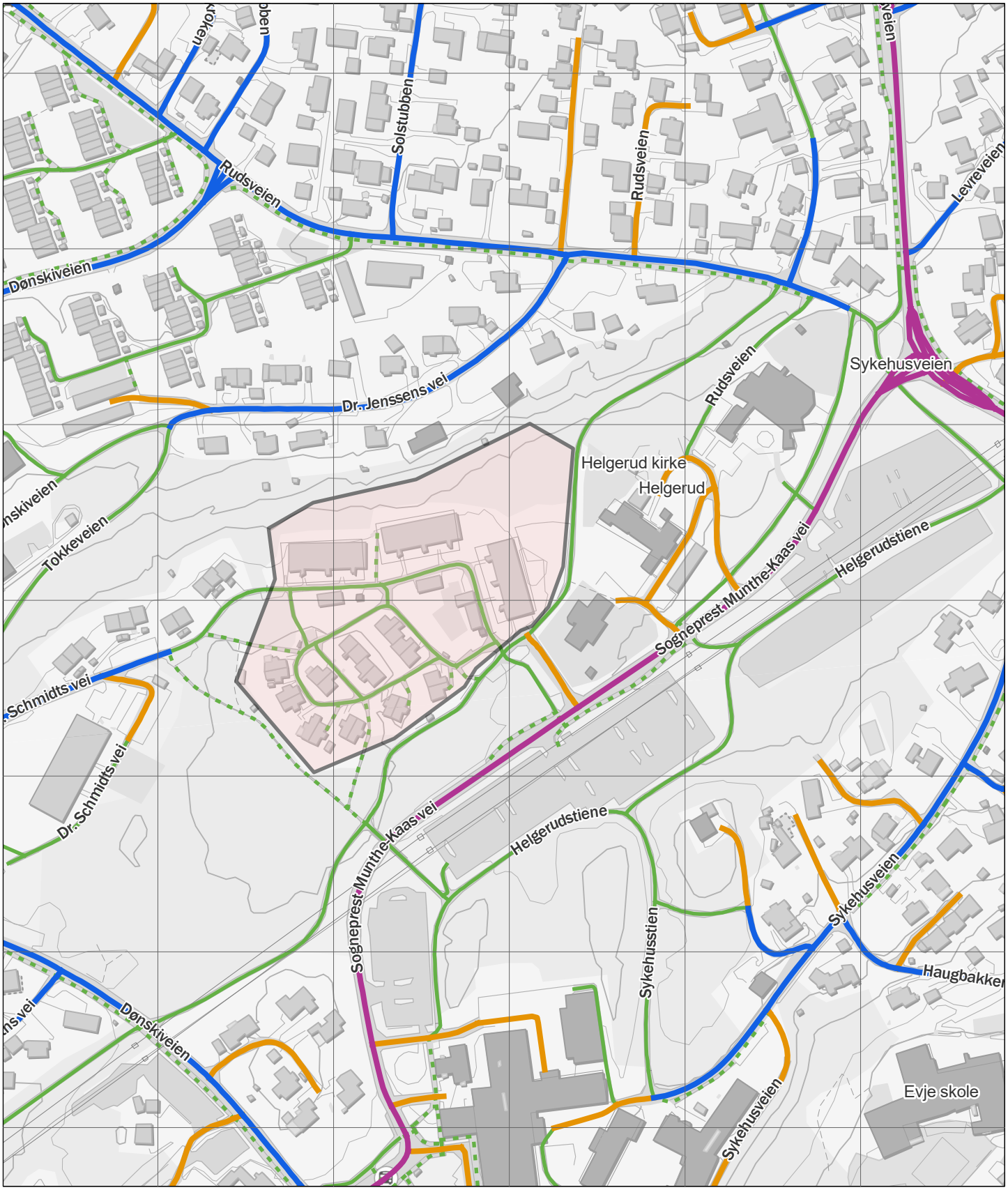
Kommune: Bærum

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 85/58/0/0

Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03/09/2025



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 85, Bruksnr 58	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 13, gatenr 2125 1346 Gjettum	**Grunnkrets:**	1703	Dønski-Rud 03
		Valgkrets:	14	Kolsås
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060501	Helgerud
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 15, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 17, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 19, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 21, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 23, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 27, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 29, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 31, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 33, gatenr 2125 1346 Gjettum			
Oppdatert:	01.01.2024			

Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 35, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 37, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 39, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 41, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 43, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 45, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 47, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 49, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 51, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 53, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 55, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 57, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 59, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024

Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 61, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 63, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 65, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 67, gatenr 2125 1346 Gjettum
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.03.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	22 781,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/85/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/85/58	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.01.2010	Avgiver	3201/85/58	0,0
	Matrikkelført:	14.01.2010			
Annen forretningstype	Forretning:	24.02.1982	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2024	Berørt	3201/80/1	0,0
			Berørt	3201/80/13	0,0
			Berørt	3201/80/14	0,0
			Berørt	3201/80/15	0,0
			Berørt	3201/80/23	0,0
			Berørt	3201/80/45	0,0
			Berørt	3201/80/46	0,0
			Berørt	3201/80/84	0,0
			Berørt	3201/80/251	0,0
			Berørt	3201/80/252	0,0
			Berørt	3201/80/253	0,0
			Berørt	3201/80/254	0,0
			Berørt	3201/80/255	0,0
			Berørt	3201/80/256	0,0
			Berørt	3201/80/257	0,0
			Berørt	3201/80/258	0,0
			Berørt	3201/80/259	0,0
			Berørt	3201/80/260	0,0
			Berørt	3201/80/261	0,0
			Berørt	3201/80/262	0,0
			Berørt	3201/84/4	0,0
			Berørt	3201/84/5	0,0
			Berørt	3201/84/6	0,0
			Berørt	3201/84/8	0,0
			Berørt	3201/84/19	0,0
			Berørt	3201/84/50	0,0
			Berørt	3201/84/51	0,0
			Berørt	3201/84/53	0,0
			Berørt	3201/84/58	0,0
			Berørt	3201/84/59	0,0
			Berørt	3201/84/60	0,0
			Berørt	3201/84/61	0,0
			Berørt	3201/84/62	0,0
			Berørt	3201/84/119	0,0
			Berørt	3201/84/120	0,0
			Berørt	3201/84/123	0,0
			Berørt	3201/84/147	0,0
			Berørt	3201/84/183	0,0
			Berørt	3201/84/184	0,0
			Berørt	3201/84/185	0,0
			Berørt	3201/84/190	0,0
			Berørt	3201/84/191	0,0
			Berørt	3201/84/192	0,0
			Berørt	3201/84/195	0,0
			Berørt	3201/84/197	0,0
			Berørt	3201/84/198	0,0
			Berørt	3201/84/199	0,0
			Berørt	3201/84/200	0,0
			Berørt	3201/84/202	0,0
			Berørt	3201/84/205	0,0
			Berørt	3201/84/234	0,0
			Berørt	3201/84/238	0,0
			Berørt	3201/84/239	0,0
			Berørt	3201/84/240	0,0
			Berørt	3201/84/241	0,0

			Berørt	3201/84/243	0,0
			Berørt	3201/84/244	0,0
			Berørt	3201/84/245	0,0
			Berørt	3201/84/246	0,0
			Berørt	3201/84/247	0,0
			Berørt	3201/84/261	0,0
			Berørt	3201/84/266	0,0
			Berørt	3201/84/271	0,0
			Berørt	3201/84/293	0,0
			Berørt	3201/84/306	0,0
			Berørt	3201/84/309	0,0
			Berørt	3201/84/310	0,0
			Berørt	3201/84/311	0,0
			Berørt	3201/84/313	0,0
			Berørt	3201/84/317	0,0
			Berørt	3201/85/1	0,0
			Berørt	3201/85/3	0,0
			Berørt	3201/85/5	0,0
			Berørt	3201/85/7	0,0
			Berørt	3201/85/8	0,0
			Berørt	3201/85/10	0,0
			Berørt	3201/85/11	0,0
			Berørt	3201/85/13	0,0
			Berørt	3201/85/15	0,0
			Berørt	3201/85/16	0,0
			Berørt	3201/85/22	0,0
			Berørt	3201/85/26	0,0
			Berørt	3201/85/27	0,0
			Berørt	3201/85/28	0,0
			Berørt	3201/85/39	0,0
			Berørt	3201/85/40	0,0
			Berørt	3201/85/42	0,0
			Berørt	3201/85/50	0,0
			Berørt	3201/85/56	0,0
			Berørt	3201/85/58	0,0
			Berørt	3201/85/60	0,0
			Berørt	3201/85/61	0,0
			Berørt	3201/85/62	0,0
			Berørt	3201/85/63	0,0
			Berørt	3201/85/64	0,0
			Berørt	3201/85/71	0,0
			Berørt	3201/85/72	0,0
			Berørt	3201/205/6	0,0
			Berørt	3201/205/7	0,0
			Berørt	3201/300/2152	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.03.1979	Avgiver	3201/85/1	-22 810,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/85/58	22 810,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 45	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180157			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 47	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180165			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 49	Bolig	164,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180173			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		51,0		51,0	58,0		58,0
H01	1	61,0		61,0	66,0		66,0

H02	52,0	52,0	57,0	57,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 51	Bolig	160,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180181			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 53	Bolig	160,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180203			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 55	Bolig	160,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180211			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 57	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180238			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 59	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180246			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 61	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	5,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180254			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		61,0		61,0		5,0		5,0
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 63	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180262			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 41	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180270			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			51,0		51,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 12 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 43	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180289			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		51,0		51,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Tomannsbolig, vertikaldelt – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 43	Bolig	8,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	10,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	8,0	Igangset.till.:	17.02.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	16180289 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		8,0		8,0	10,0		10,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Helgerud Terrasse Borettslag	951388653

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 13 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 65	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180386			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 14 av 30: Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 67	Bolig	164,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180394			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0	56,0		56,0
H01	1	62,0		62,0	66,0		66,0
H02		52,0		52,0	55,0		55,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 15 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 33	Bolig	109,0	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180297			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 16 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 35	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180300			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		50,0		50,0			
H01	1	57,0		57,0			
H02		52,0		52,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 17 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 37	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180319			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 18 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 39	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180327			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 19 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 25	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180335			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		57,0		57,0				

H02	52,0	52,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 20 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 27	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180343			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 21 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 29	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	163,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180351			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		61,0		61,0		5,0		5,0
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 22 av 30: Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 31	Bolig	109,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	159,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	159,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16180378			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		57,0		57,0				
H02			52,0		52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 23 av 30: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0402	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 21	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0401	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 23	H0402	Bolig	116,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.04.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 143,0	Igangset.till.:	22.05.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 143,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	23
Bygningsnr:	16179841			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		629,0		629,0				
H02	6		590,0		590,0				
H03	6		551,0		551,0				
H04	5		427,0		427,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 24 av 30: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0402	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 17	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0402	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 19	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.04.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 326,0	Igangset.till.:	22.05.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	

Oppvarming:		BRA totalt:	3 326,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	24
Bygningsnr:	16179868			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		629,0		629,0				
H02	6		590,0		590,0				
H03	6		551,0		551,0				
H04	6		512,0		512,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 25 av 30: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0401	Bolig	116,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 13	H0402	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0101	Bolig	114,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0102	Bolig	114,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0103	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0201	Bolig	107,0	Kjøkken	5	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0202	Bolig	107,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0203	Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0301	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0302	Bolig	101,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0303	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0401	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0402	Bolig	98,0	Kjøkken	4	2	2
Sogneprest Munthe-Kaas vei 15	H0403	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.04.1978

Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3 044,0	Igangset.till.:	22.05.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3 044,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	23
Bygningsnr:	16179906			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	6	629,0		629,0			
H02	6	590,0		590,0			
H03	6	551,0		551,0			
H04	5	427,0		427,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 26 av 30: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16179876			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 27 av 30: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16179884			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 28 av 30: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.11.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16179892			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 29 av 30:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17380745			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 30 av 30:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	26.04.1978
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	26.04.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.03.1980
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17380753			Antall etasjer:	

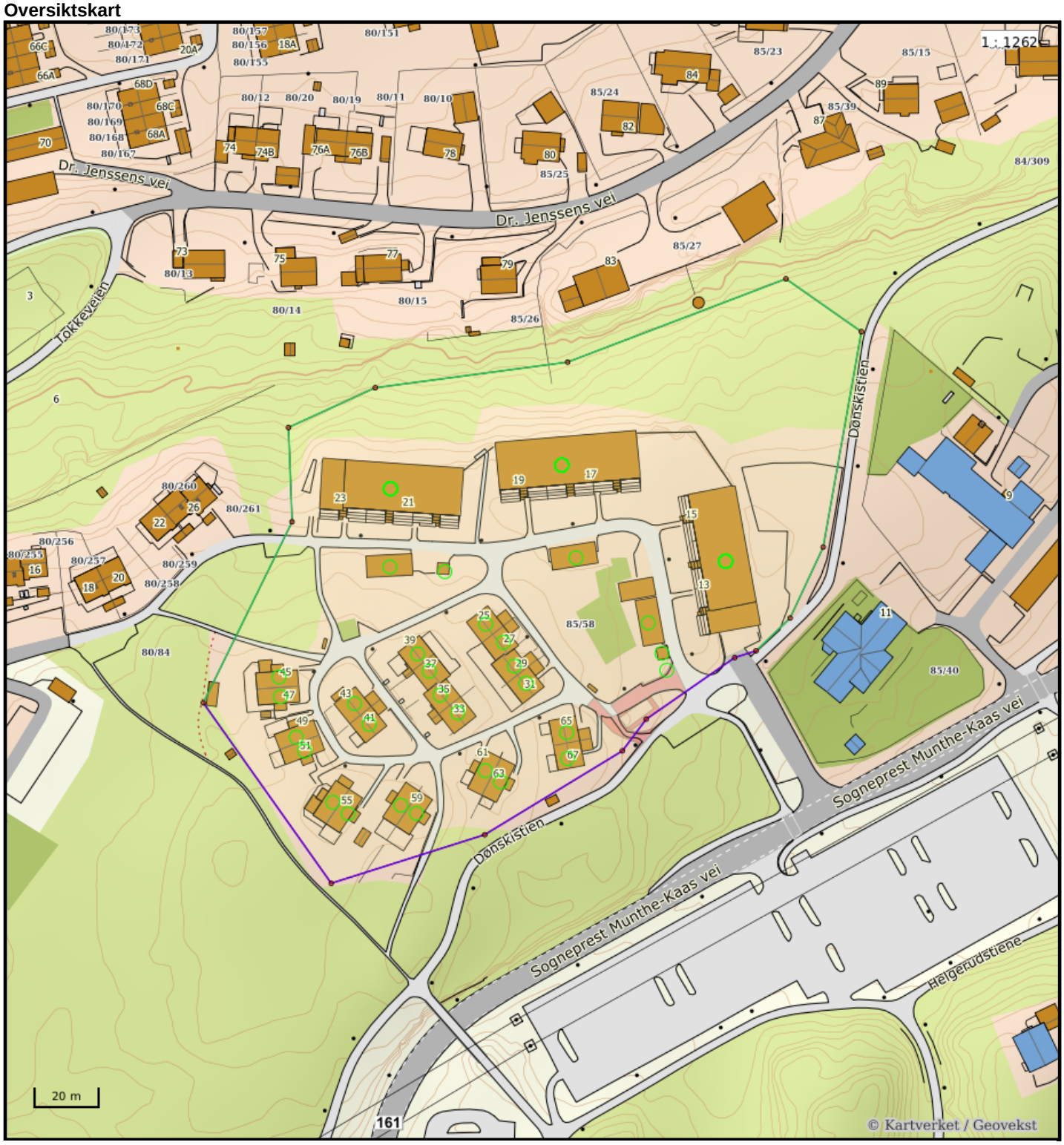
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



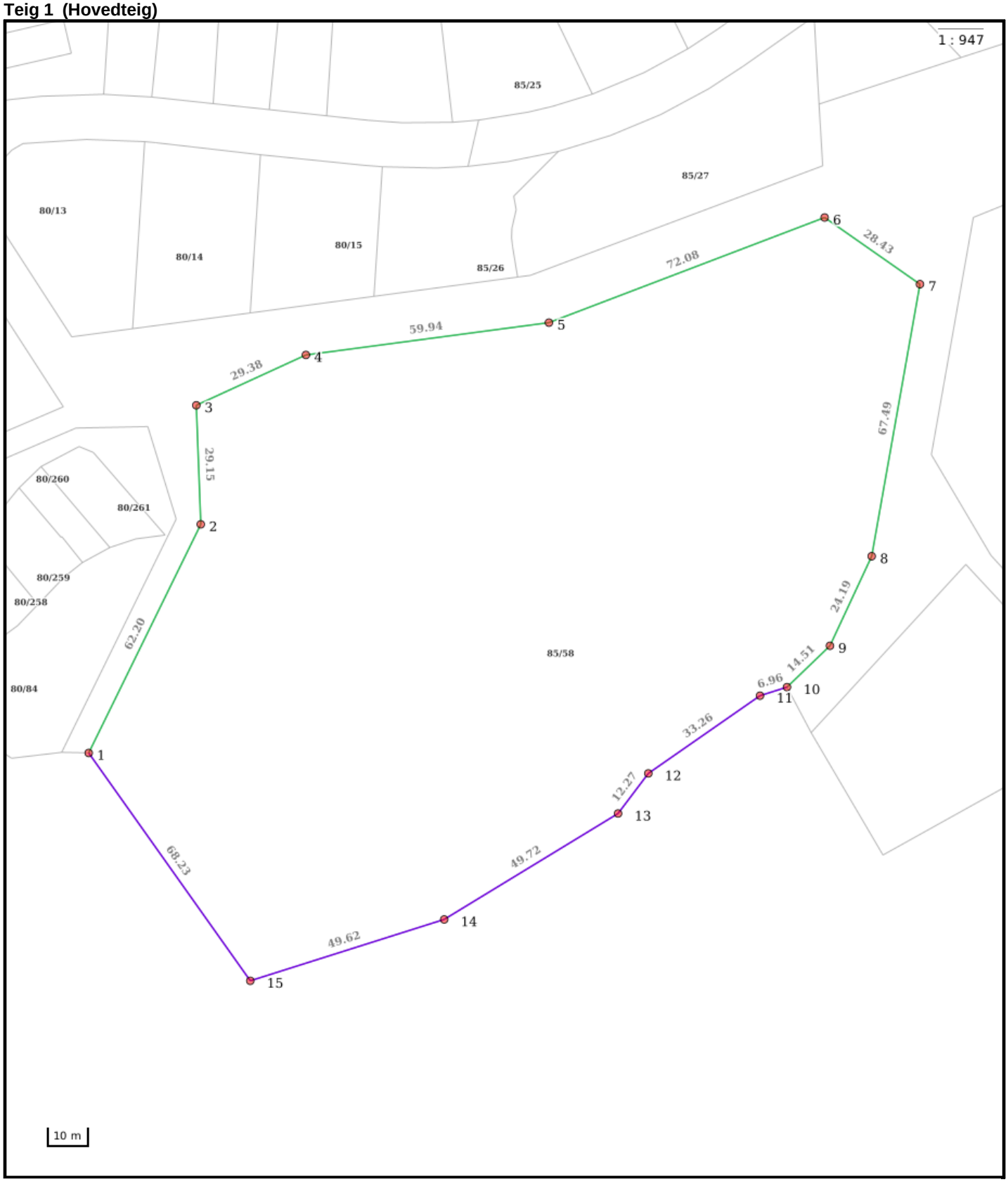
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 22 781,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 354,00	584 344,47	62,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 412,08	584 366,72	29,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 440,99	584 362,97	29,38m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 455,59	584 388,46	59,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 468,85	584 446,92	72,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 500,53	584 511,66	28,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 486,39	584 536,33	67,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 419,14	584 530,63	24,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 396,40	584 522,39	14,51m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 385,41	584 512,92	6,96m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 382,74	584 506,49	33,26m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 361,32	584 481,04	12,27m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 350,90	584 474,56	49,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 321,35	584 434,58	49,62m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 302,15	584 388,82	68,23m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		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

Utskriftsdato: 04.09.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM								

Avtale 90210005 (Avgiftsadresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25-27-29-31)

Situasjon

Røykvarslere	3 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A1 - # 25	08.05.2019	03.08.2022	Utført	Utført
Kjellerstue u.etg	A1 - # 25	08.05.2019	03.08.2022	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	# 25; Røykrør går for langt inn i skorstein og glass mangler i dør, ildsted i kjeller	14.05.2019
Ildsted	14B Røykrøret er ikke fagmessig	# 25; Røykrør går for langt inn i skorstein og glass mangler i dør, ildsted i kjeller	14.05.2019
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	#25; Mangler røykvarsler i kjeller og 2. etg	14.05.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90849240 (Avgiftsadresse: Sogneprest Munthe-Kaas'v 25)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

Avtale 90910135 (Avgiftsadresse: Sogneprest Munthe-kaas Vei 25)

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.

BÆRUM KOMMUNE

BY- OG OMRÅDEUTVIKLING

Dato: 23.06..2025
Arkivkode: GBR-81/11, N-515.1, PLANID2016018

Arkivsaksnr: 16/22247

REGULERINGSPLAN FOR FRANZEFOSS - OMRÅDEREGULERING

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2016018

Reguleringsplanen omfatter vertikalnivå 1 (under bakken), vertikalnivå 2 (på bakkenivå), og vertikalnivå 3 (over bakkenivå), vist i egne kartblad.

PLANENS HENSIKT

§ 1.1 Hensikten med planen er å legge rammene for en trinnvis utvikling av et boligområde med en tydelig stedsidentitet, som også bygger opp under Sandvika som byutviklingsområde og regionalt knutepunkt. Det skal bygges gode boliger med variasjon i boformer, boligtypologi og størrelser, for mennesker i ulike livsfaser.
Planen skal legge til rette for idrettsplasser, møteplasser, barnehage, bilfrie områder, park- og rekreasjonsområder, samt nødvendige servicefunksjoner som understøtter boligområdets innbyggere. Grønnstruktur, kulturmiljø og eldre industribebyggelse langs Sandvikselva skal bevares. Planen skal bidra til at kommunens mål om grønn mobilitet oppnås.

§ 1.2 Planen legger vekt på:

- bærekraftig mobilitet,
- redusert transportbehov og bildeling,
- minst mulig intern biltrafikk,
- god kobling mot kollektivtransport,
- god kvalitet på gang- og sykkelanlegg,
- god tilpasning til terreng og landskap, og
- tilgang til Franzefoss gruver med eksisterende og nye funksjoner,
- bevaring av naturverdier og restaurering av naturmangfold

FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 Miljøprogram

Mål og tiltak i *Miljøprogram for Franzefoss* (21.03.2023) skal legges til grunn for detaljregulering.

§ 2.2 Overvann

Overvann skal håndteres som ressurs og integreres som kvalitet i lek og uteoppholdsarealer, og være et miljøskapende element innenfor planområdet.
Overvann skal fordrøyes og infiltreres innenfor planområdet, ved åpne overvannsløsninger, permeable overflater, tilstrekkelige jorddybder og bruk av vegetasjon på tak og utearealer.

§ 2.3 Støy

Støynivå på minste uteoppholdsarealer (MUA) skal ikke overstige Lden = 55 dB fra veitrafikk.
Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opptil Lden 65 dB fra veitrafikk.
Kvalitetskrav for støyfølsomt bruksformål:

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

Andel boenheter som kan ha dempet fasade som alternativ til stille side fastsettes ved detaljregulering.
Det kan oppføres støyskjermer som angitt i temakart støy. Endelig plassering av støyskjermer og voller avklares ved detaljregulering.
Transformatorstasjoner:
Samlet støybelastning skal vurderes ved detaljregulering.
Nærmiljøanlegg:
Ved detaljregulering skal det vurderes støy fra nærmiljøanlegg, herunder brukstider, materialvalg og utforming av eventuelle støyskjermingstiltak.

§ 2.4 Grunnforhold

Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan stabilitet og setningsfare innenfor tiltaksområdet er ivaretatt. Det må redegjøres for konsekvenser av planlagte tiltak.

§ 2.5 Forurensning

Ved detaljregulering skal det dokumenteres at eventuell forurensning i grunnen er fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene og plan- og bygningsmyndighetene.

§ 2.6 Sikring mot steinsprang og fall

Alle bergskjæringer og større terrengsprang skal sikres slik at de ikke utgjør fare. Slike tiltak omfatter både sikring mot steinsprang og fallsikring.

§ 2.7 Fjernvarme

Planområdet omfattes av tilknytningsplikt for fjernvarme.

§ 2.8 Vegetasjon (felt B1 - B4, KA4, f_LEK1 – f_LEK2, f_PA1)

Toppjordlag av stedlige masser som er rene og uten forurensning av helse- og miljøfarlige stoffer, skal graves ut og mellomlagres under duk for gjenbruk innenfor planområdet.
Minst 30% av vegeterte flater skal ha flersjiktet vegetasjon, hvor av 50% av disse skal bestå av tre vegetasjonssjikt.
Vegetasjon som beplantes skal bestå av minst 50% lokalt hjemmehørende arter.

§ 2.9 Trær

Store trær er trær med stammeomkrets > 90 cm målt 1 m over bakken.
Middels store trær er trær med stammeomkrets > 60 cm målt 1 m over bakken.

§ 2.10Bilfrie områder

Det skal tilrettelegges for bilfrie områder. Parkering skal legges til felles parkeringsanlegg med innkjøring så tett opp til hovedvei som mulig. Bilfrie områder skal sikres mot gjennomkjøring.

§ 2.11Parkering

Følgende krav til parkering skal legges til grunn:

Kategori:		Bil	Sykkel
Bolig (leilighet)	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,1	Min. 3
Bolig (rekkehus)	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,2	Min.3
Kontor	pr. 100 m^2 BRA	Maks 0,5	Min. 2
Forretning og service	pr. 100 m^2 BRA	Maks 0,7	Min. 2
Barnehage	pr. 100 m^2 BRA	Maks 0,7	Min. 3
Idrettsanlegg	pr. 100 m^2 BRA	Maks 0,3	Min. 1,2 Antall til utendørs anlegg vurderes ved søknad om tiltak

Gjesteparkering er inkludert i normen.
Parkeringskrav fastsettes endelig i detaljregulering.

Sykkelparkering
Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
Det skal etableres stativer til alle sykkelparkeringsplasser som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.
Sykkelparkering i kjeller skal sikres atkomst via rampe eller heis dimensjonert for lastesykler. Rampe kan være felles med atkomst til bilparkering.
Minimum 15 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler. Det kan velges fleksible løsninger, der plassene også kan brukes til 2 ordinære sykler. Summen av ordinære plasser skal være lik eller større enn minimumsnormen.

For bolig, kontor, forretning og service skal minimum 50 % av plassene være innvendig i bygg eller overdekket/innelåst med belysning. Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av sykkelplassene under tak.
For bolig og kontor skal 5 % av sykkelparkeringsplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
For bolig og kontor skal det settes av arealer til service av sykkel, for eksempel i form av vask/reparasjonsareal med vann og sluk.
For kontor skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, med mulighet for å låse.

Bilparkering
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
Minimum 3 % av parkeringsplassene for bolig skal være avsatt til bildelingsordninger.
Bilparkering for bolig, kontor, forretning og service skal anlegges under terreng.
For bolig skal minst 10 % av parkeringsplassene settes av til besøksparkering, inkludert parkering for omsorgstjenesten. Parkering for omsorgstjenesten kan etableres på terreng.
For barnehage og idrettsanlegg kan det etableres felles parkering og tilrettelegges for sambruk av plasser.

KRAV OM DETALJREGULERING

§ 3.1 Krav om detaljregulering

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planen skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Detaljregulering for byggeområder skal blant annet fastsette:
- Grad av utnytting
- Maks gesimshøyde /kotehøyde
- Byggegrenser
- Gang- og sykkelanlegg
- Atkomst, parkering og innkjøring til parkeringsanlegg for bil med frisiktsoner
- Plassering av nærlekeplasser
- Plassering av nettstasjoner
- Arkitektoniske uttrykk, fasadeutrykk, og materialbruk på fasader og uteområder og plassering av takoppbygg.
- Størrelse på privat uteareal

- Blågrønn faktor
- Eiendomsgrenser som skal oppheves

Det skal særlig redegjøres for:
- Hvordan feltet skal gis en egen identitet.
- Hvordan bokvalitet skal ivaretas.
- Variasjon i leilighetstyper, leilighetsstørrelser og byggehøyder.
- Hvordan ny bebyggelse møter landskapet.
- Arkitektoniske uttrykk, herunder materialbruk på fasader og uteområder og plassering av takoppbygg.
- Utforming av belysning og skilt.

- Hvordan feltets uteoppholdsarealer ivaretar brukbarhet for alle aldersgrupper.
- Sammenhenger i grønnstruktur og grønne korridorer.
- Hvordan det er tilrettelagt for bruk av gange/sykkel/kollektiv fremfor bil, inkludert avstander til sykkel- og bilparkering og tilkobling til gang- og sykkelnettverk.
- Ved endringer i mobilitetsmål, trafikktall eller andre forutsetninger for mobilitet, skal det utarbeides en mobilitetsutredning som inkluderer oppdaterte trafikktall fra ferdigstilte byggetrinn innenfor planområdet for områdereguleringen.
- Midlertidige arealer for lek som benyttes inntil nærmiljøparkene på feltene f_LEK1 - f_LEK2 og f_PA1/KBA5/KBA6 er ferdigstilt.
- Midlertidige traséer for gående og syklende til kollektivholdeplasser og overordnet sykkelvegnett som benyttes inntil permanente løsninger er ferdigstilt.

Ved detaljregulering skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser:
- Plassering av bygninger og anlegg.
- Eksisterende og nytt terreng.
- Gater, veier og forbindelser, både permanente og eventuelt midlertidige traséer.
- Atkomster og oppstillingsplasser for nyttekjøretøy.
- Utforming av felles uteoppholdsareal, herunder småbarnslekeplasser, nærlekeplasser og nærmiljøpark, både permanente og eventuelt midlertidige områder.
- Grønnstruktur og vegetasjon.
- Stigningsforhold og tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Løsninger for overvann, avfall og varelevering. - Møbleringssoner og sykkelparkering.

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

Forutsatt at tiltaket ikke berører vassdrag med kantsoner, og det ikke vanskeliggjør fremtidig arealbruk eller etter kommunens skjønn i stor grad påvirker miljø og samfunn, herunder barn og unges interesser, gjelder følgende unntak fra krav om reguleringsplan:
- Midlertidige tiltak som bidrar til å klargjøre området for boligutvikling og/eller bidrar til planens hensikt om boligutvikling.
- Midlertidige tiltak som har til hensikt å sikre tilgjengelighet og trivsel for beboere i tidlige utbyggingstrinn.
- Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jfr. pbl § 20-5.
- Igjenfylling av gruvenivå 2 og 3 med inerte masser eller vann.

Inntil detaljregulering for KBA8 foreligger kan gruvene benyttes til tiltak som ikke gir økt trafikk eller på annen måte gir negative virkninger for området.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for boligformål (B) og kombinert formål (KBA)

§ 4.1.1 Grad av utnytting

Innenfor feltene B1-B4 og KBA1-KBA6 skal grad av utnytting ikke overstige 132 000 m^2 BRA til bolig og 10 000 m^2 BRA til øvrige formål. Areal som kommer i tillegg til maks BRA: - BRA for tenkte plan,
- BRA under terreng for parkering,

- BRA for arealer helt eller delvis under terreng og andre mørke arealer, som ikke kan benyttes til leiligheter eller forretning, næringsbebyggelse (kontor og bevertning), offentlig og privat tjenesteyting,
- BRA for parkeringsareal og sykkelparkering,
- BRA for tekniske rom og takoppbygg for tekniske rom, heis og trapp.

Endelig grad av utnytting skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

§ 4.1.2 Høyder

Takoppbygg for trapp, heis og tekniske bygg, samt rekkverk og støytiltak, kan bygges inntil 4 meter over gesimshøyde. Bebyggelsens høyde skal underordnes åsprofil mot Dønski sett fra Franzefossveien.
Det skal være variasjon i antall etasjer innenfor hvert felt.

§ 4.1.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for boligformål

For all boligbebyggelse (blokk og rekkehus) skal det avsettes minimum 40 m^2 MUA per 100 m^2 BRA boligareal, hvorav 20 m^2 MUA per 100 m^2 BRA avsettes til lek fordelt på:

- Småbarnslekeplass: 5 m^2 per 100 m^2 BRA
- Nærlekeplass: 7,5 m^2 per 100 m^2 BRA
- Nærmiljøpark: 7,5 m^2 per 100 m^2 BRA

Minimum 80 % av MUA skal være felles, og minimum 70 % av felles MUA skal ligge på bakkeplan eller på nytt hevet terreng.
Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal i tilknytning til boenheten. Størrelsen på privat uteareal skal fastsettes ved detaljregulering.
Som del av MUA kan også følgende arealer medregnes:

- Del av felles nærmiljøpark (f_LEK1 - f_LEK2) og park (f_PA1), som tilfredsstiller kvalitetskrav.
- 50% av oppstillingsplass for brannbil, forutsatt at den opparbeides som en integrert del av uteoppholdsarealet.
- Ikke overbygde takterrasser og balkonger som er støyskjermet iht. § 2.3.

Fellesløsning som angitt i § 4.1.6 utløser ikke krav til MUA.

<u>Kvalitetskrav</u>
Arealer til lek og uteopphold tilknyttet boligene skal lokaliseres slik at arealene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering og nettstasjoner. Minimum 50 % av uteoppholdsareal på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer 1. mai.
Uteoppholdsareal skal gis en helhetlig landskapsarkitektonisk utforming, hvor arealene skal oppleves som et sammenhengende uterom med vekt på varierte sekvenser som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper og for ulike årstider. Det skal være et definert skille mellom allmenne, felles og private rom.
Uteoppholdsareal skal ha et tydelig grønt preg med variert beplantning i forskjellig sjikt og høyder. Hvert gårdsrom skal ha innslag av trær.
Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
Uteoppholdsarealenes funksjon som sosial møteplass og rekreasjonsareal, skal sees i sammenheng med potensialet for dyrking og overvannshåndtering.

For gårdsrom skal avstand mellom fasader som hovedregel være mer enn 1,5 ganger gesimshøyden, og ikke mindre enn 17 meter.

§ 4.1.4 Leilighetsfordeling

Det skal sikres en variasjon av leilighetstyper og leilighetsstørrelser, herunder også små leiligheter og rekkehus.

§ 4.1.5 Bebyggelsesstruktur

Hovedstruktur for plassering av ny bebyggelse på felt B1, B2, B4 og KBA1-KBA6 er gitt med byggegrenser på plankartet.
Bebyggelsen skal sammen med forhager og felles uteoppholdsarealer tydelig definere det offentlige gaterommet. Forhager og felles uteoppholdsarealer mot gate skal møbleres/beplantes for å understreke gateløpet.
Innenfor boligfeltene B1-B4 skal bebyggelsesstrukturen gi mulighet for å bevege seg internt mellom de ulike boligfelt/kvartaler, for eksempel gjennom en åpen/oppbrutt kvartalsstruktur.
Bygg mot interngata (o_SK1 - o_SK4) skal fortrinnsvis ha hovedinngang fra gaten.

§ 4.1.6 Boligkvalitet

Det skal etableres en fellesløsning for hvert boligfelt (B1, B2, B3, B4, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5/KBA6) som styrker bomiljøet og bidrar til å gi feltet identitet. Fellesløsningen kan være et fellesrom eller tilsvarende løsninger. Lokalene skal være lett tilgjengelige.
Ensidige leiligheter skal ikke være vendt mot nord eller orienteres inn mot fjellvegg. Bruk av kortere svalgangsløsninger/galleriganger for å sikre gode bokvaliteter og gjennomgående leiligheter, tillates.
Alle leiligheter skal ha minimum ett soverom.

§ 4.1.7 Utforming og arkitektur

Bygninger, anlegg og felles uteoppholdsarealer skal utformes slik at de samspiller estetisk og bruksmessig, også i forhold til offentlige gater og torg. For hvert felt skal variasjon oppnås ved bruk av ulik høyde, materialer og takform.
Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et helhetlig arkitektonisk uttrykk, men med variasjon. For bebyggelse med lange fasadeløp skal det benyttes fasadesprang, relieffvirkning og/eller balkongutforming for å gi variasjon til bebyggelsen.
Bygninger skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker.
Ved detaljregulering skal ny bebyggelses arkitektoniske uttrykk dokumenteres og materialbruk på fasader og uteområder fastsettes.
Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ulik takform skal benyttes for å gi bebyggelsen variasjon. Bygningselementer på tak skal integreres i bygningens helhetlige utforming.
Bygninger og anlegg skal gis en god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer. Overganger til utearealer på lokk skal være gradvise og fremstå naturlige.

Tekniske anlegg og installasjoner skal utformes slik at de harmoniserer med områdets arkitektur og uteområder.
Innkjøring til parkeringsanlegg skal fortrinnsvis løses integrert eller langs ved bebyggelsen.
Fasader mot parkeringsnivå skal ikke være synlige. Nedkjøring til sentraliserte parkeringsanlegg skal gis en god terrengutforming.
Bebyggelse mot gate og byrom skal ha førsteetasjer med vinduer.

§ 4.2 Boligbebyggelse, felt B1 – B5

§ 4.2.1 Felt B1-B4

Innenfor felt B1-B4 kan det oppføres boligbebyggelse. Innenfor felt B1 og B4 tillates det i tillegg en dagligvare på inntil 800 m^2 BRA salgsareal.

For felt B1 skal minimum 6% av BRA bolig være rekkehus, for felt B2 skal minimum 10% av BRA bolig være rekkehus, for felt B3 skal minimum 3% av BRA bolig være rekkehus, og for felt B4 skal minimum 5% av BRA bolig være rekkehus. Inntil 50% av rekkehusene på felt B1 og B2 kan være på nytt hevet terreng (#1).
Grad av utnytting skal ikke overstige 18 500 m^2 BRA bolig for felt B1, 24 000 m^2 BRA bolig for felt B2, 18 000 m^2 BRA bolig for felt B3 og 19 400 m^2 BRA bolig for felt B4.

For felt B1-B4 kan det oppføres bebyggelse i inntil 6 etasjer over terreng. Takoppbygg for trapp, heis og tekniske bygg, medregnes ikke som en etasje. 6. etasje skal være inntrukket eller i skrått tak mot interngata (o_SK1, o_SK2, o SK4), og fortrinnsvis mot torg og plasser for å redusere høydevirkning av bebyggelse. Det kan i detaljregulering vurderes nærmere plassering og omfang av inntrukket 6. etasje.
På felt B4 tillates 7 etasjer mot Bjørnegårdsvingen, hvis 1-2 etasjer er helt eller delvis under terreng.
For felt B4 skal store trær, og eventuelt middels store trær, som felles legges ut innenfor planområdet, gjerne i nærheten av skog.
Innenfor felt B4 skal det legges til rette for restaurering av naturmangfold. Naturrestaureringen skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

§ 4.2.2 Felt B5

Innenfor felt B5 skal eksisterende bebyggelse bevares jf. § 8.2.3.

§ 4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt KBA1 – KBA8

§ 4.3.1 Felt KBA1 – KBA7

Innenfor felt KBA1-KBA6 kan det oppføres boligbebyggelse, forretning, næringsbebyggelse (kontor og bevertning), offentlig og privat tjenesteyting. For felt KBA3 skal minimum 5% av BRA bolig være rekkehus og for KBA5 skal minimum 3% av BRA bolig være rekkehus.

Innenfor felt KBA7 kan det oppføres forretning, næringsbebyggelse (kontor og bevertning), offentlig og privat tjenesteyting. Eksisterende bygg skal søkes bevart i størst mulig grad.

Grad av utnytting for boligbebyggelse skal ikke overstige 15 600 m^2 BRA bolig for felt KBA1, 6800 m^2 BRA bolig for felt KBA2, 9 500 m^2 BRA bolig for felt KBA3, 12600 m^2 BRA bolig for felt KBA4 og 5 000 m^2 BRA bolig for felt KBA5 og 2 600 m^2 BRA bolig for felt KBA6.

Grad av utnytting for øvrige formål skal ikke overstige 10 000 m^2 BRA, herunder dagligvare på inntil 800 m^2 BRA salgsareal.

Det kan oppføres bebyggelse i inntil 6 etasjer over terreng. Takoppbygg for trapp, heis og tekniske bygg, medregnes ikke som en etasje. 6. etasje skal være inntrukket eller i skrått tak mot interngata (o_SK2 - O_SK4), og fortrinnsvis mot torg og plasser for å redusere høydevirkning av bebyggelse. Det kan i detaljregulering vurderes nærmere plassering og omfang av inntrukket 6. etasje.
For bebyggelse som grenser inn mot torget (TO) skal det tilrettelegges for utadrettet virksomhet som bidrar til aktive fasader rundt torget. Første etasje skal avsettes til publikumsrettet virksomhet. Innendørs takhøyde (underkant dekke) skal være minimum 4 m i første etasje mot torget. Utearealer mellom bebyggelse og torget skal opparbeides med samme uttrykk og materialitet som for torget.

For bebyggelse på felt KBA1 og KBA4 skal kvartalets hjørner mot torg (TO) og gate (o_SK3) være sluttet med hjørnebygning.
Bygg mot offentlig gate på felt KBA1-KBA4 skal oppføres i formålsgrensen eller med forhager med høy kvalitet.
Varelevering og renovasjon kan løses på terreng. Renovasjonsløsning skal være integrert i bygningsmassen eller løses ved nedgravde avfallscontainere.
2 eksisterende gruveinnganger gjennom feltene KBA2 og KBA3 kan opprettholdes. En av atkomstene skal være rømningsvei tilpasset varebil. Atkomst for store kjøretøy/lastebil til gruvene tillates kun fra veg V9.

§ 4.3.2 Felt KBA8 (vertikalnivå 1)

Eksisterende gruver, felt KBA8, kan nyttes til industri (herunder datasenter)/ lager/ idrettsanlegg/ energianlegg/ andre anlegg (deponi).

§ 4.4 Offentlig eller privat tjenesteyting, felt T1 - T2

Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor felt T1 og T2. Dagens bebyggelse skal bevares og det kan tilrettelegges for bevertning og kulturformål.

§ 4.5 Barnehage, felt BH1 - BH2

På felt BH1 og felt BH2 skal det oppføres barnehage.
Minste uteoppholdsareal (MUA) per barn er 28 m^2. Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.
Det kan oppføres støyskjerm på felt BH2. Støydemping skal ha god arkitektonisk kvalitet.

§ 4.6 Idrettsanlegg, felt IDR1 - IDR2

På IDR1 skal det oppføres en flerbrukshall med et samlet areal på maks BRA = 5 000 m^2, samt en 7er-bane.
Det skal opparbeides tursti gjennom IDR1 mellom o_GS3 og f_PA2.
På felt IDR1 skal det opparbeides et område for buss og hentesone for flerbrukshallen og barnehage (BH1).
På felt IDR2 skal det opparbeides en 7er-bane.

§ 4.7 Lekeplass, felt LEK1 – LEK2

Nærmiljøparken, f_LEK1 - f_LEK2, er felles for alle boliger innenfor områdereguleringens avgrensning.
Området skal opparbeides i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.
Minst 60% av feltet skal vegeteres.
Det skal etableres en gangforbindelse gjennom felt f_LEK1 og f_LEK2 mellom felt TO og felt o_SK3.

Det kan oppføres støyskjermer mot E-16 tunnelen. Støydemping skal ha god arkitektonisk kvalitet.
Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det opparbeides sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplass langs Ringeriksveien.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

§ 5.1 Avkjørsel

Atkomst til parkering vises med piler på plankartet. Plassering av atkomstpiler er veiledende og endelig plassering fastsettes ved detaljregulering.
Felt B2 skal ha felles avkjørsel med felt B1 og/eller felt KBA4. Felt KBA5 skal ha felles avkjørsel med felt KBA6.
Felt B3 kan ha felles avkjørsel med felt KBA5/KBA6.

§ 5.2 Veg, felt V1 – V9

§ 5.2.1 Felt o_V1 – o_V2

Offentlig veg, o_V1 og o_V2, omfatter Ringeriksveien.

§ 5.2.2 Felt o_V6

Offentlig veg, o_V6, skal gi atkomst til ny bebyggelse innenfor planområdet.

§ 5.2.3 Felt V9 (vertikalnivå 1)

Veg V9 omfatter atkomst til hovedinngang til gruvene (KBA8). Kjøreveien kan overbygges.

§ 5.2.4 Felt o_V3 - o_V5, o_V7 (vertikalnivå 3)

Offentlig veg, o_V3 – o_V5, er bruer på Ringeriksveien.
Offentlig veg, o_V7, er ny bru over Dælibekken.
Det kan oppføres støyskjermer på eksisterende bruer. Støydemping skal ha god arkitektonisk kvalitet.

§ 5.3 Torg, felt TO

Offentlig torg, TO, skal opparbeides i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.
Det tillates ikke innkjøring til parkeringskjeller direkte fra torget. Atkomst for varelevering må avklares ved detaljregulering.
Det tillates ikke renovasjonsløsninger på torget.
Felt o_AVT skal sikres rett til adkomst gjennom torget.
Torget skal dimensjoneres slik at det tåler kranbil og lastebil.

§ 5.4 Gang-/sykkelveg, felt GS1 - GS13

§ 5.4.1 Felt o_GS1- o_GS11

Gang- og sykkelveger skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper – offentlig gatenett.
O_GS8 kan benyttes som kjøreatkomst til felt B5.

§ 5.4.2 Felt o_GS13 (vertikalnivå 1)

Offentlig gang- og sykkelveg, o_GS13, omfatter eksisterende kulvert for gående og syklende under Ringeriksveien.

§ 5.4.3 Felt o_GS12 (vertikalnivå 3)

Offentlig gang- og sykkelveg, o_GS12, er eksisterende bru på Bjørnegårdsvingen.

§ 5.5 Gangveg, felt GG1 – GG2

§ 5.5.1 Felt o_GG1

Offentlig gangveg, o_GG1 er gangvei ved bussholdeplass langs Ringeriksveien.

§ 5.5.2 Felt GG2 (vertikalnivå 3)

Offentlig gangforbindelse/trapp, o_GG2, skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper

§ 5.6 Annen veggrunn - teknisk anlegg, felt AVT

Felt o_AVT er offentlig teknisk rom. Feltet skal ha kjøreatkomst via o_TO og f_LEK1.

§ 5.7 Annen veggrunn – grøntareal, felt AVG1 – AVG15

§ 5.7.1 Felt o_AVG1 – o_AVG16

Offentlig annet vegareal, o_AVG1 – o_AVG16, omfatter areal for sideterreng, grøfter, skråningsutslag, bergskjæringer, sikringsgjerder, rekkverk, støyskjermer, støttemurer, anlegg for overvannshåndtering og vegetasjonsområder.
Støydemping skal ha god arkitektonisk kvalitet. Endelig plassering må avklares ved detaljregulering.
Det kan etableres sykkelparkering i tilknytning til bussholdeplassene langs Ringeriksveien.
På felt o_AVG5 mellom enden av o_SK1 til o_GS2 skal det etableres trapp/snarvei.

§ 5.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, felt SK1 – SK7

§ 5.8.1 Felt o_SK1 - o_SK6

Feltene o_SK1 – o_SK6 skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper – offentlig gatenett.
Innenfor felt o_SK1, o_SK3 og o_SK4 kan det innpasses arealer for varelevering og oppstillingsplass for brannbil.

§ 5.8.2 Felt o_SK7 (vertikalnivå 3)

Felt o_SK7 skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper – offentlig gatenett.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3)

§ 6.1 Grønnstruktur, felt BG

Felt o_BG skal være et offentlig grøntområde hvor Dælibekken skal holdes åpen. Fundamenter for ny bru over bekken kan etableres i grøntområdet. Kantsonen til Dælibekken skal bevares i størst mulig grad. Det tillates ikke fundamenter i bekken.

§ 6.2 Naturområde, felt GN

§ 6.2.1 Felt o_GN1 - o_GN2

Innenfor feltene o_GN1 og o_GN2 skal det ikke gjennomføres tiltak som forringer eksisterende naturverdier. Hugging av enkelttrær og vegetasjonsrydding mot boligområder kan tillates etter godkjenning fra kommunen.
Tekniske inngrep som følger av konsesjon gitt iht. energiloven kan gjennomføres. Arealer som blir berørt skal revegeteres og tilbakeføres til naturområde etter anleggsperioden.

§ 6.2.2 Felt o_GN3

Feltene o_GN3 skal være offentlige naturområder hvor eksisterende naturtyper og kantsoner langs Sandvikselva bevares.
Det tillates ikke midlertidige eller permanente tekniske inngrep som påvirker kantvegetasjonen langs vassdraget.
På arealer som er preget av tekniske inngrep, skal det reetableres stedegen kantvegetasjon .

§ 6.3 Turdrag, felt TD

§ 6.3.1 Felt o_TD1

Felt o_TD1 skal være offentlige grøntområder hvor eksisterende vegetasjon skal bevares. Turvei gjennom området skal opprettholdes og kobles til nye tverrforbindelser gjennom planområdet. Området skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.

§ 6.3.2 Felt TD2

Felt TD2 skal tilrettelegges som en del av kulturmiljøet rundt Kalkmølla, jf. § 8.2.2, herunder amfi og gangforbindelser som kobler kalkmølla til f_PA1, #4b og #5.

§ 6.4 Friområde, felt FRI

Friområdet er offentlig.

§ 6.5 Park, felt PA

§ 6.5.1 Felt f_PA1 – f_PA2

Parkene f_PA1 og f_PA2 er felles for alle boliger innenfor områdereguleringens avgrensning.
Parkene skal opparbeides i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.
Innenfor f_PA1 kan det oppføres støyvoll.

§ 6.6 Vegetasjonsskjerm, felt VS

Felt VS skal opparbeides som en del av grønnstrukturen med støyvoll mot Ringeriksveien.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6)

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, felt NSVS

Felt NSVS omfatter Sandvikselva med tilhørende kantsone. Tekniske inngrep eller hogst/fjerning av vegetasjon i eksisterende kantsoner langs Sandvikselva er ikke tillatt.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikrings-, støy- og faresone (pbl. § 11-8 a)

§ 8.1.1 Sikringssone rundt E16-tunnelen – H190_1

Sikringssonene har en bredde på 15 meter i alle retninger rundt tunnelen. Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak i grunnen som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen, herunder sprengning, peleramming, boring m.m.
Før tiltak i sikringssonen kan igangsettes skal det dokumenteres at tiltaket ikke påvirker tunnelkonstruksjonen eller sikringssonen. Dokumentasjonen skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak iverksettes.

§ 8.1.2 Restriksjonssone rundt E16-tunnelen – H190_2

Restriksjonssonen har en bredde på inntil 50 meter i alle retninger rundt tunnelen. Innenfor restriksjonssonen er det ikke tillatt med arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning, herunder sprengning, boring i fjell og peleramming.
Før tiltak i restriksjonssonen kan igangsettes skal det dokumenteres at tiltaket ikke påvirker tunnelkonstruksjonen. Dokumentasjonen skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak iverksettes.

§ 8.1.3 Sikringssone gruve – H190_3

Sikringssone H190_3 ligger over Franzefoss gruver. Det tillates ikke boring av grunnvanns- eller energibrønner, eller andre tiltak i grunnen som kan påvirke gruvene eller være til fare for mennesker eller konstruksjoner i gruvene.
Før tiltak i sikringssonen skal det dokumenteres at tiltaket ikke påvirker gruvene. Dokumentasjonen skal godkjennes av Bærum kommune før tiltak iverksettes.

§ 8.1.4 Flomfare – H320

Tiltak innenfor hensynssonen skal utformes og dimensjoneres slik at de tåler oversvømmelse av en flom med 200 års gjentaksintervall.

§ 8.1.5 Høyspenningsanlegg – magnetfelt– H370_1

Faresone H370_1 omfatter beregnet magnetfelt rundt Hamang transformatorstasjon. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å oppføre ny bebyggelse eller arealer for lek, idrett eller andre utearealer for lengre opphold.

§ 8.1.6 Høyspenningsanlegg – H370_2 og H370_3

Innenfor faresonene H370_2 og H370_3 kan det ikke iverksettes noen tiltak, herunder også ikke søknadspliktige tiltak, uten at det foreligger uttalelse fra linjeeier.
Linjeeier har rett til ferdsel/adkomst for drift og vedlikehold.

§ 8.2 Særlig hensyn til naturmiljø og kulturmiljø (§ 11-8 a)

§ 8.2.1 Hensyn til naturmiljø – H560_1 – H560_5

Hogst og tekniske inngrep i hensynssonen er i hovedsak ikke tillatt. Følgende avvik tillates:

- Det tillates mindre tiltak innenfor #2 og #3 for å koble nytt boligområde til eksisterende turveg på felt o_GN1, og for å etablere ny gangbro over Sandvikselva.

- Det tillates mindre inngrep for etablering av o_SK5, herunder lysanlegg. Arbeider langs Franzefossveien mot Sandvikselva skal foregå så skånsom som mulig. Rotsonen til store trær må ikke skades og en sertifisert arborist skal ivareta dette under arbeidene. Lysanlegget skal utformes slik at det er til minst mulig sjenanse for Sandvikselva med kantsoner.

Områder som berøres i anleggsperioden skal reetableres med stedegen vegetasjon.

Døde trær og trevelt skal bli liggende i lokaliteten.

Store trær i kantsonen mot byggeområder og innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 skal måles inn og sikres i anleggsperioden.
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en rigg- og marksikringsplan som synliggjør hvordan eksisterende naturkvaliteter ivaretas i anleggs- og driftsfase.
Innenfor hensynssone H560_2 er det på plankartet markert et rødlistet tre, alm, som skal bevares.

§ 8.2.2 Hensyn kulturmiljø – H570_1

Ved vedlikehold og utbedring av bygninger innenfor hensynssonene, skal kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggets ytre bevares.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann e.l., tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk som opprinnelig bebyggelse.
Utearealer i hensynssonen, herunder området under Ringeriksveien og landskapsformasjonen (dagbruddet), skal opparbeides på en måte som formidler industribebyggelsens historie og kulturhistoriske verdier, i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.

Detaljert utforming og landskapsbearbeiding skal avklares i detaljreguleringsplan.

§ 8.2.3 Hensyn kulturmiljø – H570_2

Eksisterende bebyggelse og tilhørende hageanlegg skal bevares.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann e.l., tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder og materialbruk som opprinnelig bebyggelse.

§ 8.2.4 Hensyn kulturmiljø – H570_3

Hensynssonen omfatter følgende registrerte kulturminner:

- Bjørnegård bro
- Fisketrapp Franzefoss
- Brohode, Gamle Ringeriksvei
- Franzefoss bru, Hamang bru
- Fiskeplass Jongshølen, Randinahølen, Tokerudhølen, Trauhølen, Fransefosshølen, Klevehølen

Det er ikke tillatt med nye tiltak som kan forringe registrerte kulturminner i hensynssonen.

§ 8.3 Båndlegging etter Energiloven – H740_1 – H740_3

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen H740_1 – H740_3. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 8.4 Videreføring av reguleringsplan – H910 (pbl. § 11-8 f, jf. §12-6)

I hensynssone H910, over gruvene, skal gjeldende reguleringsplaner med følgende planID fortsatt gjelde: 2006005, 1967323, 1964252, 2007029, 2011012, 1973180, 1953231 og 1958259.

BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 - Hevet terreng

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres et nytt hevet terreng i eksisterende fjellvegg. Nytt hevet terreng (fjellhyllen) skal benyttes som byggegrunn for å oppnå en nedtrapping av bebyggelsen og en tilpasning til fjellvegger innenfor bestemmelsesområdet.
Maks kotehøyde for ny bebyggelse på hevet terreng er påført plankartet.
Tak langs fjellhyllen skal være egnet for opphold. Arealet skal være minimum 50% beplantet. Taket skal ha innslag av trær og beplantning i flere sjikt.
Fjellhyllen skal ha et allment tilgjengelig uteareal som danner en gjennomgående ferdselsmulighet langs fjellhyllens kant, med tilkobling til terreng som vist i Franzefoss byromsprinsipper.

Uteoppholdsarealene skal ha varierende dybder, og ny bebyggelse kan ikke plasseres nærmere underliggende gesims enn 7 meter. Det er ikke tillatt med sammenhengende bebyggelse langs hele fjellhyllen.
Variasjon i materialitet, plassering og utforming av bebyggelsen, samt vegetasjon og beplantning, skal benyttes for å fremheve skillet mellom bebyggelse på bakkeplan og bebyggelse på fjellhyllen.
Felles uteoppholdsareal på hevet terreng (MUA, ref. § 4.1.3) skal i stor grad være sammenhengende og tilkobles bakenforliggende terreng i nord og syd.
Fjellhyllenivået skal gis en naturlig overgang til bakenforliggende terreng.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #2 - #5 – Gjennomgående turtraséer

Innenfor områdene skal det etableres kulturtråkk i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.
Kulturhistoriske elementer skal utplasseres i traséene som skal knytte sammen viktige målpunkt innenfor og utenfor planområdet.
Krav om universelt utformede forbindelser skal vurderes opp mot hensiktsmessighet og terrenginngrep.

#2 Elveaksen

Elveaksen skal knytte gruvene (KBA8) til bussholdeplass langs Ringeriksveien via torget (TO), nærmiljøparken (f_LEK2) og ny gangbru over Sandvikselva. Plassering, utforming og tilkobling til gangforbindelser og bussholdeplass langs Ringeriksveien skal avklares i detaljreguleringsplan.

#3 Industriruta

Industriruta skal etablere en forbindelse mellom Dønskitoppen utenfor planområdet i øst og Industriparken, via boligområdene B1 og B2 og idrettsanlegget (IDR1). Tiltak/sti innenfor felt o_GN1 skal legges utenom edelløvtrær som har en større stammeomkrets enn 90 cm målt 1 meter over bakken.

#4a-b Gruvepassasjen

Gruvepassasjen skal knytte kulturmiljøet H570_1 (Kalkmølla kulturstasjon og fjellamfiet) til Dønski utenfor planområdet, via trapp (o_GG2). Trappen skal ha et utsiktspunkt, og gå via nærlekeplass over gruveinngangen.

#5 Fiskeruta

Fiskeruta skal knytte kulturmiljøet H570_1 (Kalkmølla kulturstasjon og fjellamfiet) til Klekkeriet utenfor planområdet, via boligområdet B3.

§ 9.3 Bestemmelsesområde #6 – snarvei

Innenfor område #6 skal det sikres en allment tilgjengelig gangforbindelse til felles lekeplass, f_LEK1.

§ 9.4 Bestemmelsesområde #7– atkomst for store kjøretøy til Hamang transformatorstasjon

Innenfor område #7 tillates det etablert en avkjørsel for atkomst med store kjøretøy til Hamang transformatorstasjon (EA1) fra Ringeriksveien. Atkomsten skal brukes i avvikssituasjoner.
Støyskjermer innenfor bestemmelsesområdet må kunne tas ned.

§ 9.5 Bestemmelsesområde #8 – gangbru over Sandvikselva

Ved plassering av ny bru skal det legges vekt på å minimere inngrep i terreng og vegetasjon. Områder som berøres skal revegeteres med stedegne arter.
Det er ikke tillat med fundamenter i elva. Det skal dokumenteres hvordan hensynet til vassdraget er ivaretatt.
Gangbrua skal utformes i henhold til prinsipper og kvalitet som gitt i Franzefoss byromsprinsipper.

§ 9.7 Bestemmelsesområde #9 – felt B3

Innenfor område #9 skal det være minst én gjennomgående siktlinje / åpning i bygningsmassen med minimum bredde 8 meter, og en felles nærlekeplass for felt B3.
Adkomst til området skal ikke plasseres i siktlinjen mellom bebyggelsen.

§ 9.6 Bestemmelsesområde #10 – snarvei for sykkel

Innenfor område #10 skal det ved detaljregulering vurderes en snarvei for gående og syklende mellom felt B4 og Bjørnegårdssvingen, o_GS8.

§ 9.8 Bestemmelsesområde #11 – Felt B4

Innenfor område #11 skal det være minst 2 gjennomgående siktlinjer /åpninger i bygningsmassen.

§ 9.9 Bestemmelsesområde #12 – gangforbindelse

Innenfor område #12 skal det etableres en gangforbindelse mellom o_SK4 og o_GS5.
Det tillates ikke tiltak eller anlegg innenfor området som kan være til hinder for en eventuell fremtidig etablering av en sykkelforbindelse videre sørover til Sandvika.

§ 9.10 Bestemmelsesområde #13 – henlegging av trær

Trær med stammeomkrets på mer enn 60 cm målt 1 meter over bakken som felles innenfor # 13, skal henlegges innenfor naturtypelokaliteten på felt o_GN1.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL § 12-7 NR. 10)

Før rammetillatelse gis

§ 10.1 Før det gis rammetillatelse for ny boligbebyggelse skal tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet være sikret.

§ 10.2 Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor hensynssonene H560_1 – H560_5 og tiltak som grenser inn mot hensynssonene, skal det utarbeides rigg- og marksikringsplan, jfr. § 8.2.1.

Før igangsettingstillatelse gis

§ 11.1 Før det gis igangsettingstillatelse i områder med blottet mineraljord, skal det gjennomføres kartlegging av fremmede arter og bekjempingstiltak mot fremmede arter skal være utført. Bekjempelse og håndtering av plantemateriale og infiserte masser skal skje etter oppdatert fagkunnskap.

Før bebyggelse kan tas i bruk Servicetilbud

§ 12.1 Lokaler for en dagligvarebutikk på inntil 800 m^2 BRA salgsareal skal være etablert på felt B1 før boliger på felt B1 kan tas i bruk.

§ 12.2 Lokaler for en dagligvarebutikk på inntil 800 m^2 BRA salgsareal skal være etablert på felt B4 eller KBA7 før boliger på felt B4 kan tas i bruk.

Fellesarealer og uteoppholdsarealer

§ 12.3 Før bebyggelse i feltet tas i bruk, skal felles uteoppholdsarealer innenfor feltet være ferdig opparbeidet. Ved brukstillatelse i vinterhalvåret kan beplantning ferdigstilles i løpet av påfølgende sommer.

§ 12.4 For de første byggetrinn kan arealer til nærmiljøpark etableres midlertidig inntil f_LEK1 – f_LEK2 er opparbeidet iht. §§ 12.5 og 12.6.

§ 12.5 Nærmiljøparken, f_LEK1, skal opparbeides før bebyggelse på felt KBA1 kan tas i bruk.

§ 12.6 Nærmiljøparken, f_LEK2, skal opparbeides før bebyggelse på felt KBA4 kan tas i bruk.

§ 12.7 Park f_PA1 skal opparbeides før boliger på felt KBA6 tas i bruk.

§ 12.8 Park f_PA2 skal opparbeides før mer enn 100 boliger på felt B1-B2 kan tas i bruk.

§ 12.9 Turdrag TD2 skal være opparbeidet iht. §§ 6.3.2 og 8.2.2 før mer enn 50% av boligene på felt B3 kan tas i bruk.

§ 12.10 Dersom felt IDR1 ikke er bebygd, skal feltet gis en midlertidig opparbeidelse før boliger på felt B1-B2 eller KBA1-KBA4 kan tas i bruk.

§ 12.11 Dersom felt BH1 ikke er bebygd, skal feltet gis en midlertidig opparbeidelse før boliger på felt B1-B2 eller KBA1-KBA4 kan tas i bruk.

§ 12.12 Dersom felt IDR2 ikke er etablert, skal feltet gis en midlertidig opparbeidelse før boliger på felt KBA5-KBA6 kan tas i bruk, og før mer enn 100 boliger på felt B3 kan tas i bruk.

§ 12.13 Dersom felt BH2 ikke er bebygd, skal feltet gis en midlertidig opparbeidelse før boliger på felt B3 kan tas i bruk.

Forbindelser

§ 12.14 Før nye boliger kan tas i bruk, skal det etableres en trygg forbindelse for gående til bussholdeplass på Ringeriksveien og syklende til Franzefossveien.

§ 12.15 Gangbru over Sandvikselva (#8) og en forbindelse mellom gangbrua og boligene på felt B1-B2 skal være etablert før boliger på felt B2 og KBA1 - KBA4 kan tas i bruk.

Offentlige gater og torg

§ 12.16 Gate o_SK1, atkomstvei o_V6 med bru o_V7 og gang- og sykkelveier o_GS1 – o_GS3, skal opparbeides før bebyggelse på felt B1, B2, BH1 eller IDR1 kan tas i bruk.

§ 12.17 Bilfri gate, felt o_SK2, skal være opparbeidet frem til og med bebyggelse som tas i bruk.

§ 12.18 Gate o_SK3 skal være opparbeidet frem til og med bebyggelse som tas i bruk.

§ 12.19 Gate o_SK4 og gang- og sykkelveger o_GS4 - o_GS7, skal opparbeides før bebyggelse på felt B3 og BH2 kan tas i bruk.

§ 12.20 Gate o_SK5 skal være opparbeidet før boliger på felt B4 tas i bruk.

§ 12.21 Gate_o_SK6 skal være opparbeidet før mer enn 100 boliger på felt B4 tas i bruk.

§ 12.22 Bru o_SK7, skal være opparbeidet før boliger på felt B3 og KBA1-KBA6 kan tas i bruk.

§ 12.23 Torget, felt TO, skal være opparbeidet før bebyggelse som grenser inn mot torget (felt KBA1-KBA4) kan tas i bruk. Mot ennå ubebygde felt kan torget gis en midlertidig opparbeidelse.

Kulturtråkk

§ 12.24 Elveaksen (#2) skal opparbeides samtidig med torget, TO.

§ 12.25 Industriruta (#3) skal være opparbeidet før mer enn 100 boliger på felt B1-B2 tas i bruk. Gjennom felt IDR1 kan ruta gis en midlertidig opparbeidelse, i påvente av at felt IDR1 skal bygges ut.

§ 12.26 Del av Gruvepassasjen (#4a) skal være opparbeidet før boliger på felt KBA3 kan tas i bruk.

§ 12.27 Del av Gruvepassasjen (#4b) skal være opparbeidet før boliger på felt KBA5-KBA6 kan tas i bruk.

§ 12.28 Fiskeruta (#5) skal være opparbeidet før mer enn 100 boliger på felt B3 tas i bruk.

Gruvene

§ 12.29 Før bebyggelse på felt B1-B2 og KBA1-KBA4 kan tas i bruk, skal all bebyggelse som forutsettes fjernet på disse feltene være revet. Kulturhistoriske elementer skal tas vare på inntil de kan utplasseres langs kulturtråkkene.

§ 12.30 Før nye boliger i tilgrensende felt kan tas i bruk, skal drift/virksomheter utenfor gruvene som ikke er forenlig med boligformål avsluttes.

§ 12.31 Detaljregulering for felt KBA8 må være vedtatt senest samtidig med detaljregulering for felt KBA1 - KBA6.

§ 12.32 Eventuell igjenfylling av gruvenivå 2 og 3, med inerte masser eller vann, må ferdigstilles før det tillates boliger på felt B2 og KBA1 – KBA4.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK BINDENDE VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Byromsprinsipper Franzefossbyen. Prinsipper for allment tilgjengelige uteoppholdsarealer, samt offentlige gater og torg:
Byromsprinsippene er retningsgivende for innhold og kvalitet på arealer som skal være allment tilgjengelige innenfor områdeplanens avgrensning.
Planen kan revideres ved utarbeidelse av detaljregulering for de enkelte områder gjennom en helhetlig vurdering.

Arkitektturveileder
Arkitekturveilederen er retningsgivende for utforming av ny bebyggelse i etterfølgende plan- og designkonkurranser og detaljreguleringsplaner.

Temakart støy

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1973180

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 22.02.1977 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELGERUD / DØNSKI / HAMANG / EVJE.

§ 1
FELLESBESTEMMELSER
a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse.
b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
c) For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vil vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
De viste felles avkjørsler skal holdes åpne for almen ferdsel til og mellom tilstøtende friarealer.
d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. De viste over- og underganger forutsettes opparbeidet samtidig med anleggelse av vei 1.
f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
g) Eventuelle trafokiosker skal plasseres innenfor området i samarbeid med Bærum el-verk. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.
h) Sammen med søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve innsendt plan som viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker m.v. samt redegjøre for plassering av overskuddsmasser.
i) For forhold som ikke er nevnt gjelder lovens, forskriftenes, vedtektenes og normenes alminnelige bestemmelser.

§ 2
OMRÅDE FOR OFFENTLIG OG ALMENNYTTIG BEBYGGELSE
a) Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
b)Før søknad om byggetillatelse behandles, må det foreligge:
1. Bebyggelsesplan med høydeoppriss for området.
2. Detaljert plan for utendørsanleggene på den ubebygde del av tomten. Utendørsplanen for Bærum nye sykehus skal også omfatte det offentlige friområde nord for tomten, på planen benevnte friområde 1.
c) Innenfor de angitte sykehusområder kan bygningsrådet tillate oppført mindre serviceanlegg, som f.eks. kiosk o.l.
d) Kirke skal innpasses i nordre del av område O 2.

§ 3

FRIOMRÅDER
a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført anlegg som etter rådets skjønn har naturlig tilknytning til friområdene når dette ikke er til hinder for områdenes egentlig bruk.
b) Der byggegrense ikke er vist på reguleringsplanen fastsettes byggegrensen i forbindelse med bebyggelsesplanen. Som minsteavstand defineres den avstand som svarer til reglene i bygningslovens § 70.2 for turveier, friarealer o.l.. Ellers gjelder veilovens bestemmelser.

§ 4
OMRÅDER FOR BLOKK-/REKKEHUSBEBYGGELSE
a) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
b) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjons-plan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
c) Blokker og rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
d) I forbindelse med bebyggelsesplan for område O 3 skal det gjennom området sikres gangsti åpen for almen ferdsel fra Dønskiveien til friområde nr.3.

§ 5
OMRÅDE FOR SMÅHUSBEBYGGELSE
a) Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6
OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE
a) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
b) Forretningen skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 03.09.2025

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.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
1110530010	57291	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	9273

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

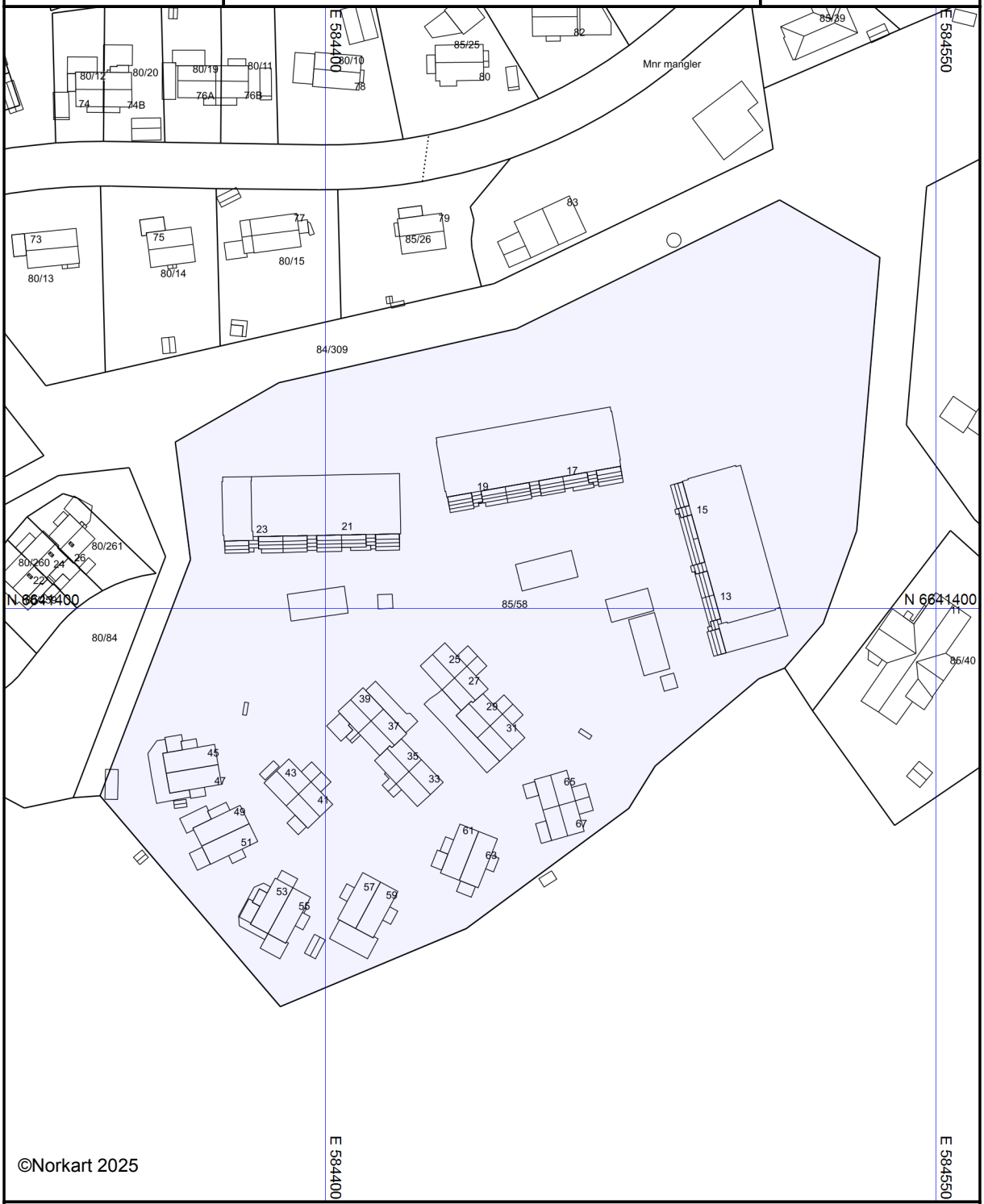
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**85**	Bnr:	**58**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
77/1118	Rekkehus	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
20/4352	Fasadeendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
21/7948	Erstatte bærevegg med limtredrager	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 747 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H540
	Delareal 22 782 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 826 m^2 **KPHensynsonenavn** H810 **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973180 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973180)
Navn	HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8822/1973180.pdf
Delarealer	**Delareal** 22 782 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B1

Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn	FRANZEFOSS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24884/7372392.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 826 m^2 **RPHensynsonenavn** H910
	Delareal 3 826 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_3 **RPSikring** Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016018 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2016018)
Navn	FRANZEFOSS
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/24884/7372392.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 826 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** KBA8

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 85/58		
Utskriftsdato	03.09.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 03.09.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	85	**Bruksnr.**	58	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25, 1346 GJETTUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	442 541,68 kr
Feiing	5 271,00 kr
Renovasjon	231 477,74 kr
Vann	358 023,61 kr
Sum	**1 037 314,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	25%	92 stk	3122.44	1/1	0 %	287 264,25 kr
Forskudd vann 2025	15%	9376 m3	27.84	1/1	0 %	261 041,89 kr
Forskudd avløp 2025	15%	9376 m3	32.44	1/1	0 %	304 171,49 kr
Vann etter areal	15%	2929 m2	41.64	1/1	0 %	121 967,95 kr
Avløp etter areal	15%	2929 m2	48.67	1/1	0 %	142 548,57 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	19 stk	129.00	1/1	0 %	2 451,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	20 stk	263.00	1/1	0 %	5 260,00 kr
					Sum	**1 124 705,15 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

040907000968/0733394

Journalnr. 1118-77, TO/am

FERDIGATTEST

Adresse: Sogneprest Munthe Kaas vei

Gnr.: 80/85 Bnr.: 1/1+32 Tomt nr.: 12

Ferdigbesiktigelse avholdt: 1/11 1979

Arbeidets art: Rekkehus m/4 leiligheter

Byggherre: Akershus fylkes bygge- og eiendomskontor

Anmelder: Selvaag-Bygg

Ansvarshavende Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 6/11 1979

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

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

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

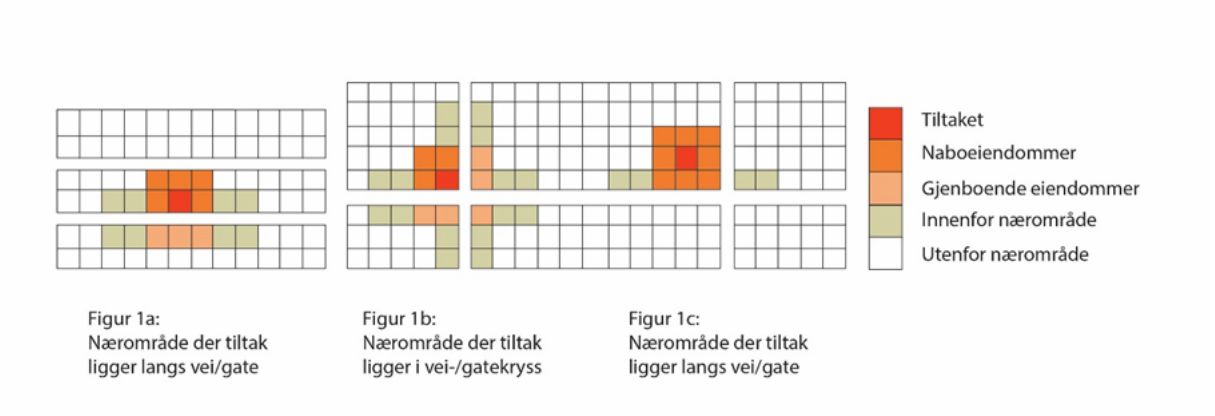
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

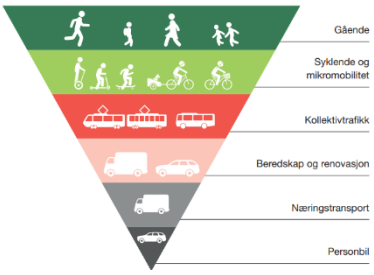
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

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

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

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

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

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

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

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Wsp Norge AS
Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/4352 - 21/134417/JKN	30.06.2021

Adresse - Tiltak:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 25-27-29-31, 33-35-37-39, 41-43, 45-47, 49-51, 53-55, 57-59, 61-63, 65-67 - fasadeendring
Gnr/Bnr:	85/58
Tiltakshaver:	Helgerud Terrasse Borettslag
Ansvarlig søker:	Wsp Norge AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan versjon 2, datert 7.6.2021, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

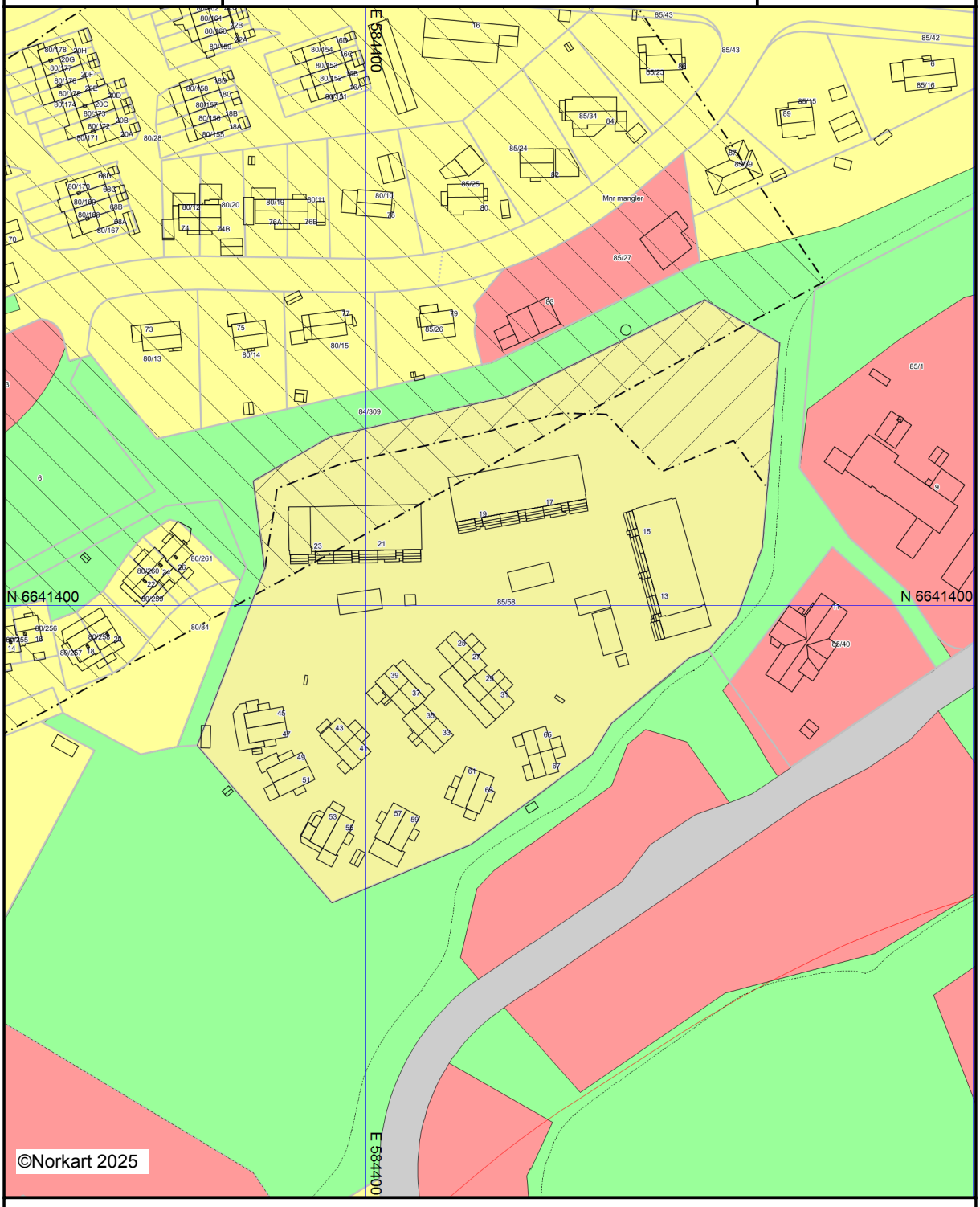
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Utskriftsdato: 03.09.2025
Målestokk: 1:2000

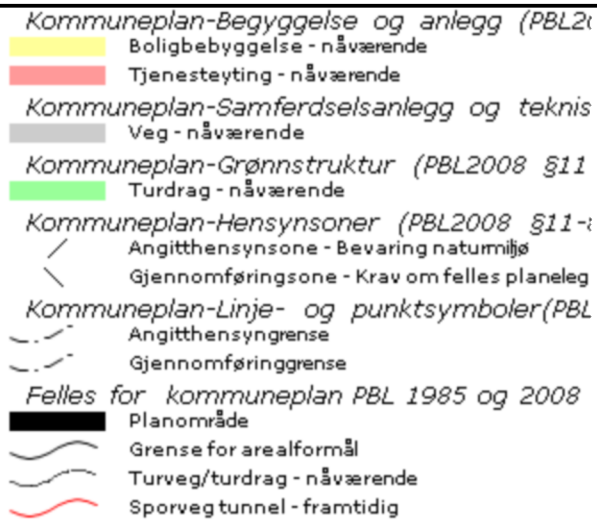
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



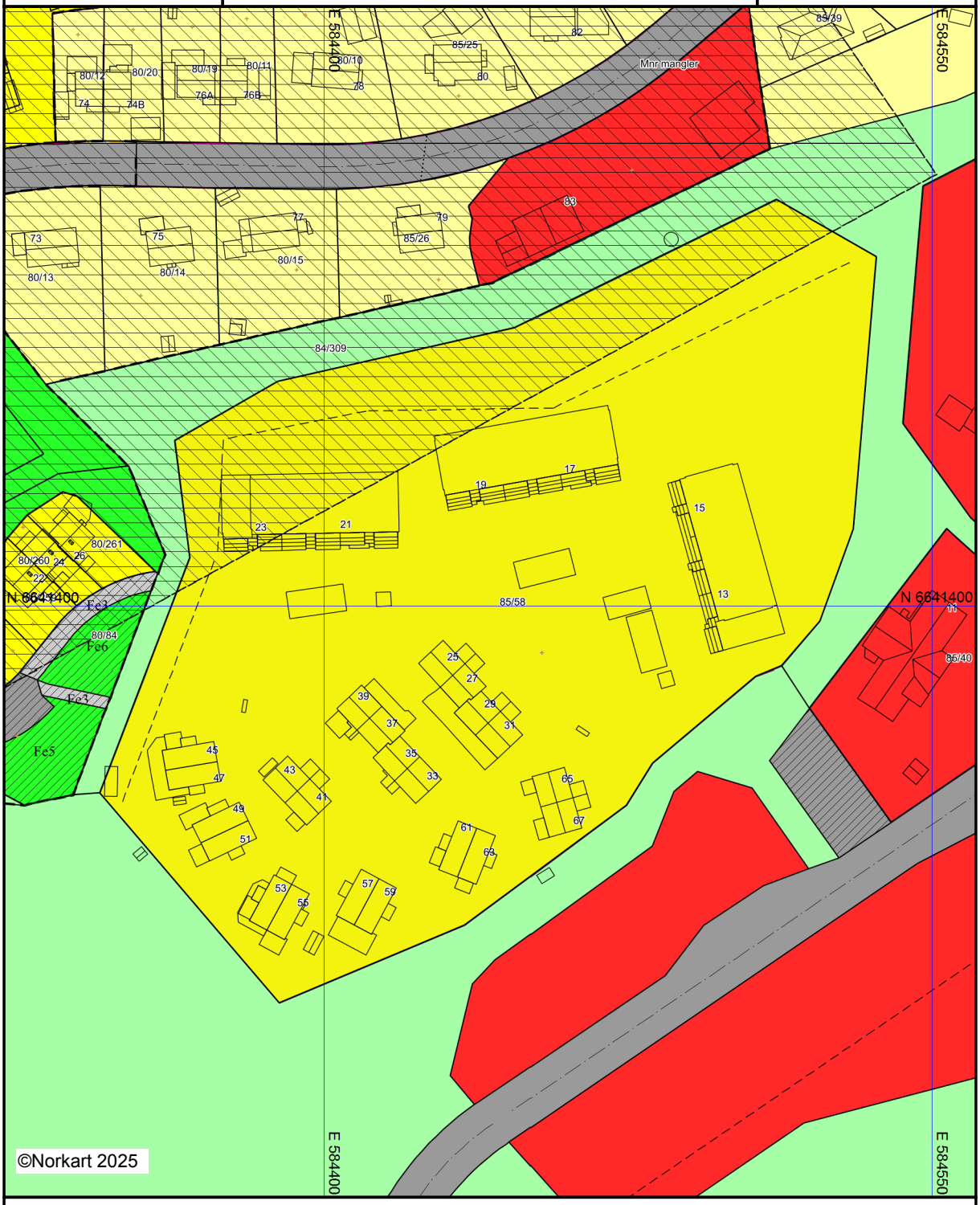
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn

Bærum kommune

VAledninger

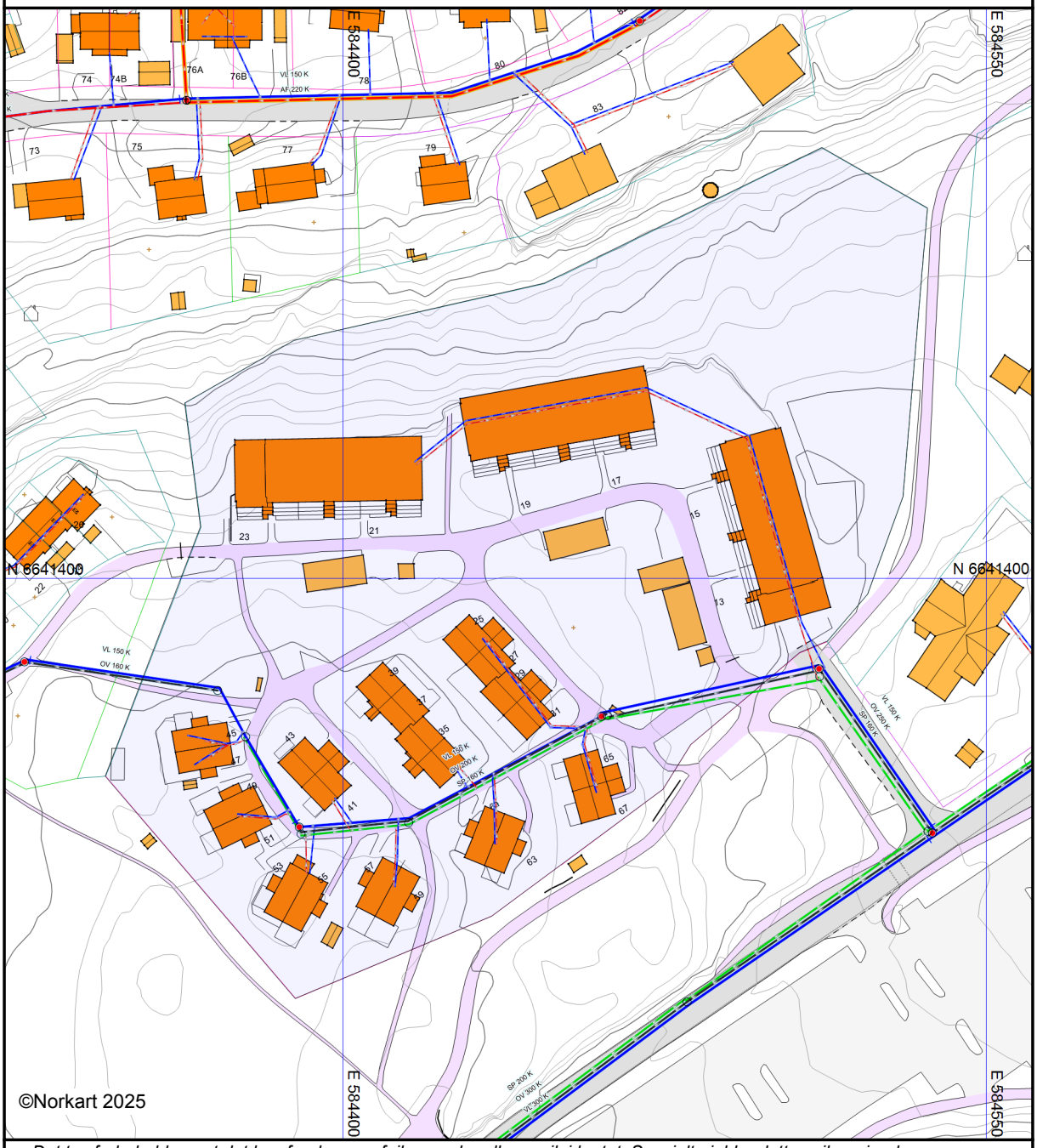
Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 25
Dato: 03.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.