NORDVIK

Kampeveien 132

1 soverom | 45 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Kampeveien 132

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026

Nøkkelinformasjon



Koselig tømmerhytte fra 1936 m/tomt på over 7 mål. Innlagt strøm. Tidligere brukt som helårshytte. Park. 700 m fra hytta

Prisantydning	**2 500 000,-**
Omkostninger	**63 880,-**
Totalpris	**2 563 880,-**
BRA-i	**45 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1936**
Eierform	**Eiet**

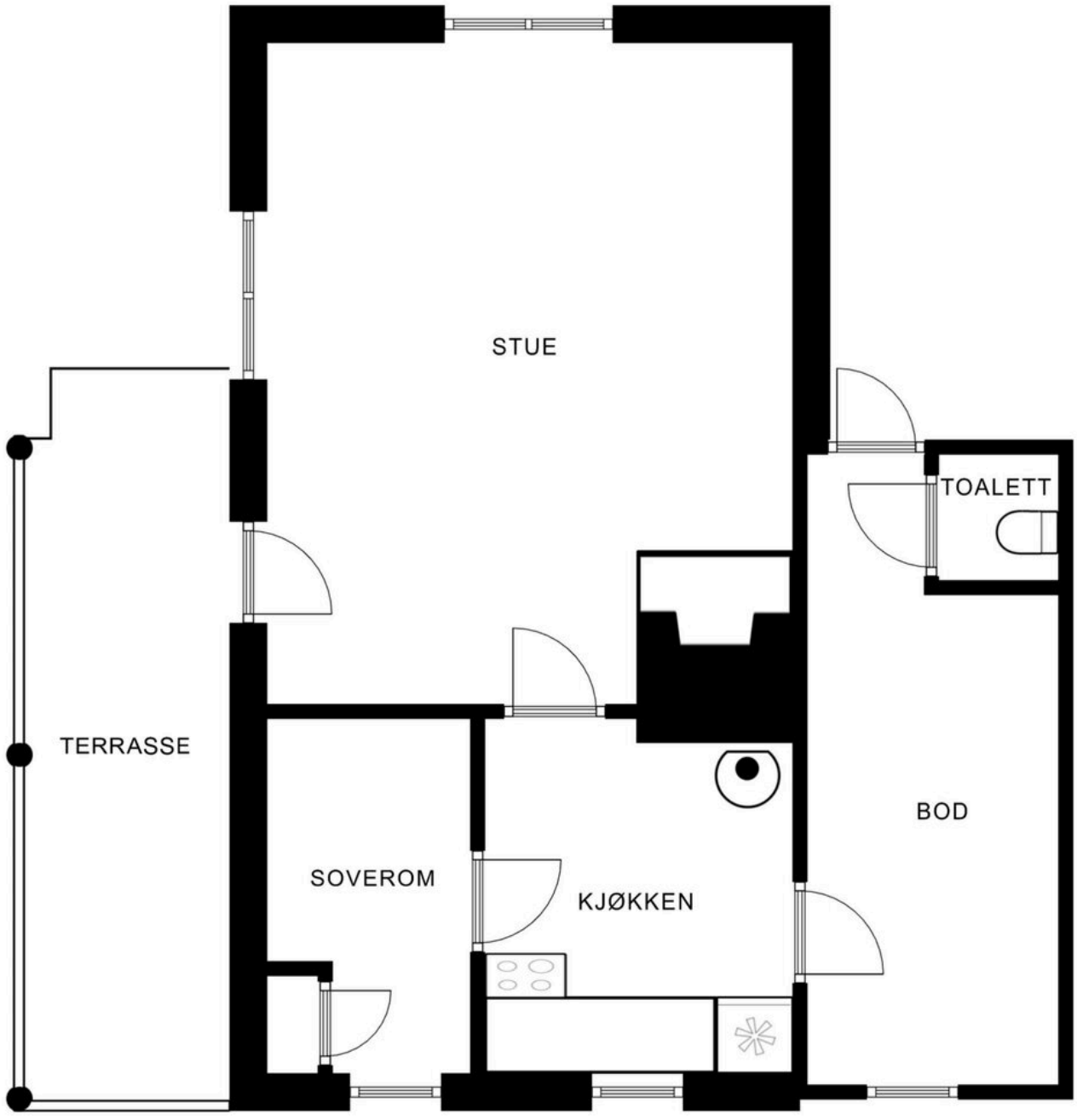
Kort fortalt

Velkommen til Kampeveien 132- Hyggelig, laftet markahytte på 45 kvm beliggende usjenert og solrikt til i et flott turområde med sopp og bærplukking rett utenfor hyttedøra. Hytta ble bygget i 1936 og ligger fantastisk til på Aamotkollen i Lommedalen, perfekt for deg som elsker friluftsliv!

En sjarmerende hytte for deg som er glad i marka
Hytta har mange originale detaljer, og er løpende vedlikeholdt
Inneholder stue, kjøkken. 1 soverom, do (tørrtoalett) og bod
Innlagt strøm
Solrik, frodig naturtomt på over 7 mål grensende til badevann
Gode fiskemuligheter like ved
Rett ut i marka med turstier og skiløyper
Ca 700 m gangavstand opp til hytta
Kort kjøretid fra Bærum og Oslo

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



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.

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0243/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Vidar Haugen
Torhild Vandvik

Kjøpesum og omkostninger
2 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 563 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 583 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1936

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
Totalt BRA: 45 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Kjøkken, soverom, stue, bod, toalettrom.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 16 kvm. Terrasse

Solforhold
Solen står opp over tretoppene i retning Oslo og Holmenkollen. De første direkte solstrålene treffer hytta på formiddagen. Kveldssol på verandaen foran hytta. Solen går ned bak Kollevann og Lille Kollevann ganske sent på kvelden. Baksiden av vedskjulet er stort sett i skyggen, utover dette når solen det meste av eiendommen i løpet av dagen.

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og bod.

Standard
UTVENDIG
Taktekking av asfalt takbelegg. Eier opplyser at taket ble lagt om ca. 2020 som egeninnsats.
Takrennene er utført i treverk og er innvendig forsterket med glassfiber. Takrennene ble ifølge eier montert ca. 2018.
Pipebeslag av plastbelagt stål ble montert i 2025.
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.
Taket over vedboden er en forlengelse av hovedtaket. Det er trekonstruksjoner og undertak av rupanel.
Ytterveggene er oppført i laftet tømmer med synlig tømmer som fasade. Vedboden er utført i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning. Ifølge eier er veggene beiset jevnlig, sist i 2025/2026, og to eldre råteskader er utbedret: et parti nederst på baksiden i 2025 og et parti ved skorsteinen i 2018. Arbeidene er utført som egeninnsats.
Hytta har eldre vinduer med koblede rammer og enkle glass. De innvendige varevinduene er avhektet og oppbevares ifølge eier i hytta, de har ikke vært i bruk siden 2020.
Eldre trevindu med enkelt glass. Det er en eldre inngangsdør i malt tre.
Hytta har terrasse i trekonstruksjoner ved entre, bygget av eier i 2025, samt en eldre terrasse i trekonstruksjoner

ved vedboden.
Det er trappetrinn opp til terrassen ved inngangspartiet.

INNVENDIG
Gulvet er av furu.
Veggene er av tømmer, og innvendig er det himling av trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskilleren i vedboden er utført som trebjelkelag med gulvbord, opplagt på grunnmur av naturstein. Eier opplyser at det ble montert en midlertidig søyle under en svak gulvbjelke i 2026.
Det er murt skorstein i boligen, ifølge eier forblendet teglpipe.
Boligen har åpen peis i naturstein og en frittstående vedovn plassert mot pusset brannmur.
Eier opplyser at røykrøret til vedovnen ble byttet i 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen i skorsteinsløpet, og at fyringsanlegget ble kontrollert uten anmerkninger i oktober 2023.
Nytt pipebeslag ble montert i 2025, og brannmuren ble flekkpusset og malt i 2026.
Det er krypkjeller under deler av hytta, utført med trebjelkelag. Det er adkomstluke i kjøkkengulvet.
Eldre innvendige dører i heltre.

KJØKKEN
Sjarmerende kjøkkenet med enkel hyttestandard og åpen benkeinnredning i tre. Det er ikke innlagt vann. Det er et mindre kjøleskap og en frittstående komfyr med kokeplater og stekeovn. Rommet varmes med vedovn med kokemulighet. Overflatene består av malt tregulv, tømmervegger og trehimling.

STUE
Koselig stue med hyggelig gruepeis. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisestue. Det er god belysning med vinduer og lys inn fra to sider. Det er utgang til overbygget terrasse.

SOVEROM
Det er et soverom som er innredet med plassbygget køyeseng med to til tre personer. Det er plassbygget skap for oppbevaring.

SPESIALROM
Det er et toalettrom i vedboden med urinseparerende tørrtoalett (Separett Classic 3000) med elektrisk vifte og avtrekk ut. Rommet har enkle overflater med ubehandlet panel på vegger, tregulv og
trehimling, i tråd med hyttestandarden for øvrig.

Vedbod
Vedboden er generelt i dårligere stand enn hytta for øvrig, bygningsdelene er ikke vurdert under dette punktet, og avvik knyttet til vedboden er beskrevet under egne punkter, herunder etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Parkering
To parkeringsplasser. Parkeringsplassene er merket med nr. 57 (105/50)

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende:

Hytta har blitt vedlikeholdt ut fra opprinnelig standard slik den fremsto da vi overtok den.
Nåværende eier har utført alminnelig vedlikehold ut fra opprinnelig standard. Nåværende eier er ingeniør, og sønnen til nåværende eier er utdannet tømrer og har drevet eget tømrerfirma. Alle vedlikeholdsarbeider i nåværende eiers eietid har vært utført som egeninnsats, for det vesentligste av disse to.
Vedlikehold før 2018 har for det meste bestått av omlegging av tak, beising av yttervegger, kitting av vinduer og fjerning av vegetasjon rundt bygget.

2018
- Nye plassbygde køyer på soverommet
- Ny arbeidsbenk i vedskjulet
- Før vi overtok hytta, hadde det vært en vannlekkasje rundt skorsteinen i mange år. Dette hadde medført en råteskade i øverste omfar ved siden av peisen. Her var det blitt fjernet en del av tømmeret, men uten at dette var erstattet. Vi har i senere tid funnet igjen, og forblendet denne åpningen med hondelen av det originale tømmeret ca. sommer 2018.
- Takrenner i tre forsterket med glassfiber ble montert ca. 2018

2020
- Taket er lagt om to ganger i nåværende eiers eietid, sist gang ca. 2020.
- Alle yttervinduene (med unntak av det lille vinduet i vedskjulet) ble rehabilitert sommeren 2020. Varevinduene ble i denne forbindelse hektet av, og har ikke vært i bruk siden dette. De har vært oppbevart innendørs i hytta. Dersom hytta skal brukes mye vinterstid, kan det være lurt å rehabilitere varevinduene også.

2023
- Hele røykrøret til vedovnen ble byttet sommer 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen inn i skorsteinsløpet. Hele fyringsanlegget ble kontrollert og godkjent uten anmerkninger i oktober 2023.

2025
- Nytt pipebeslag ble montert høst 2025.
- Tømmeret i nest nederste omfar på baksiden av hytta (utenfor vedskjulet) var råteskadet på grunn av tidligere manglende takrenner her. Tømmeret ble fjernet og erstattet høsten 2025. Det er ikke felt inn en hel rundstokk, men felt inn klosser som sørger for å holde omfarene i riktig høyde. Klossene er forblendet med en trykkimpregnert halvstaff på veggens utside, og en bred fotlist på veggens innside. Det er tettet med byggeskum i mellomrommet mellom forblendingene.
- Søylen nærmest trappen på verandaen ble byttet høsten 2025.
- Hele hytta har vært beiset tre ganger i nåværende eiers eietid, sist gang i perioden høst 2025 til sommer 2026.

2026
- Vindskier og israft er byttet sommer 2026.
- Bjelkelag og terrassebord på verandaen ble byttet høst 2025 og vår 2026. Gulvet ble senket for å oppnå bedre takhøyde på verandaen. Nytt rekkverk på verandaen ble bygget i forbindelse med dette. Det ble benyttet gjenbruksmaterialer fra det tidligere rekkverket for å opprettholde det visuelle inntrykket.
- Det hadde oppstått en mindre råteskade i nederste del av karmen på soveromsvinduet i etterkant av vindusrehabiliteringen. Det ble derfor laget ny vinduskarm til dette vinduet sommeren 2026.
- Ytterdøren ble malt sommer 2026.
- Brannmuren ble flekkpusset og malt sommer 2026.
- Kjøkkengulvet ble malt sommer 2026.
- Vedskjulet antas å være fra byggeår, og bærer preg av generell slitasje og tidens tann. Det bør vurderes å erstatte vedskjulet på litt sikt. Det er satt opp en midlertidig søyle for å understøtte én av gulvbjelkene som var noe svak. Søylen er synlig under vedskjulet. Utbedringen ble gjort sommer 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke bad / våtrom i boligen.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjenner ikke til hvilke utbedringer og vedlikehold tidligere eier har utført, men basert på hyttas tilstand da vi overtok den, antar vi at det har blitt utført minimalt med vedlikehold av tidligere eier. Vi kjenner heller ikke til tidligere eiers faglige forutsetninger. Før vi overtok hytta, hadde det vært en vannlekkasje rundt skorsteinen i mange år. Dette hadde medført en råteskade i øverste omfar ved siden av peisen. Her var det blitt fjernet en del av tømmeret, men uten at dette var erstattet. Vi har i senere tid funnet igjen, og forblendet denne åpningen med hondelen av det originale tømmeret ca. sommer 2018. Nåværende eier har utført alminnelig vedlikehold ut fra opprinnelig standard. Nåværende eier er ingeniør, og sønnen til nåværende eier er utdannet tømrer og har drevet eget tømrerfirma. Alle vedlikeholdsarbeider i nåværende eiers eietid har vært utført som egeninnsats, for det vesentligste av disse to. Taket er lagt om to ganger i nåværende eiers eietid, sist gang ca. 2020. Vindskier og israft er byttet sommer 2026. Takrenner i tre forsterket med glassfiber ble montert ca. 2018. Nytt pipebeslag ble montert høst 2025. Bjelkelag og terrassebord på verandaen ble byttet høst 2025 og vår 2026. Gulvet ble senket for å oppnå bedre takhøyde på verandaen. Nytt rekkverk på verandaen ble bygget i forbindelse med dette. Det ble benyttet gjenbruksmaterialer fra det tidligere rekkverket for å opprettholde det visuelle inntrykket. Søylen nærmest trappen på verandaen ble byttet høsten 2025. Tømmeret i nest nederste omfar på baksiden av hytta (utenfor vedskjulet) var råteskadet på grunn av tidligere manglende takrenner her. Tømmeret ble fjernet og erstattet høsten 2025. Det er ikke felt inn en hel rundstokk, men felt inn klosser som sørger for å holde omfarene i riktig høyde. Klossene er forblendet med en trykkimpregnert halvstaff på veggens utside, og en bred fotlist på veggens innside. Det er tettet med byggeskum i mellomrommet mellom forblendingene. Alle yttervinduene (med unntak av det lille vinduet i vedskjulet) ble rehabilitert sommeren 2020. Varevinduene ble i denne forbindelse hektet av, og har ikke vært i bruk siden dette. De har vært oppbevart innendørs i hytta. Dersom hytta skal brukes mye vinterstid, kan det være lurt å rehabilitere varevinduene også. Det hadde oppstått en mindre råteskade i nederste del av karmen på soveromsvinduet i etterkant av vindusrehabiliteringen. Det ble derfor laget ny vinduskarm til dette vinduet sommeren 2026. Hele hytta har vært beiset tre ganger i nåværende eiers eietid, sist gang i perioden høst 2025 til sommer 2026. Ytterdøren ble malt sommer 2026. Hele røykrøret til vedovnen ble byttet sommer 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen inn i skorsteinsløpet. Hele fyringsanlegget ble kontrollert og godkjent uten anmerkninger i oktober 2023. Brannmuren ble flekkpusset og malt sommer 2026. Kjøkkengulvet ble malt sommer 2026. Det ble laget nye plassbygde køyer på soverommet og ny arbeidsbenk i vedskjulet høst 2018. Vedskjulet antas å være fra byggeår, og bærer preg av generell slitasje og tidens tann. Det bør vurderes å erstatte vedskjulet på litt sikt. Det er satt opp en midlertidig søyle for å understøtte én av gulvbjelkene som var noe svak. Søylen er synlig under vedskjulet. Utbedringen ble gjort sommer 2026.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det samler seg litt vann ved grunnmuren på hyttas vestside ved nedbør. Overskuddsvannet renner inn under grunnmuren og dreneres ut igjen under grunnmuren på hyttas østside.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det antas at deler av det elektriske anlegget kan være utført av ufaglærte. Det ble gjennomført eltilsyn på anlegget i 2018. Anlegget ble kontrollert og funnet i orden uten anmerkninger ved dette tilsynet, og det har ikke vært utført arbeid på anlegget etter dette.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Hytta har ikke innlagt vann og avløp.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik,

pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Hytta har ikke innlagt vann og avløp.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Hytta har ikke oljetank/ sentralfyr/ ventilasjonsanlegg.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en hundegård i 2010. Denne står fremdeles, men bærer i dag noe preg av slitasje og tidens tann. Arbeidene er gjort som egeninnsats av nåværende eiers sønn. Han er utdannet tømrer.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført vedvarende radonmåling over tid. Radonmåling viser ca. 70 Bq, altså godt under tiltaksgrensen på 100 Bq. Pr. 13. august 2026 blir det fremdeles gjort daglige radonmålinger i stuen på hytta.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er generelt god trekk i skorsteinen, men det hender det ryker litt fra vedovnen før denne blir skikkelig varm. Det antas at det skyldes at topplokket på vedovnen kun ligger løst oppå brennkammeret, og at dette trenger å utvide seg før det blir skikkelig tett. Dersom man fyrer med døren på ovnen bittelitt på gløtt de første par minuttene, unngår man at det ryker fra ovnen. Spjeldet på skorsteinen sitter fast i åpen stilling. Det har tidligere vært forsøkt å løsne dette, men uten hell. Det antas at spjeldet har rustet fast inni sementen i fugen. Dette har aldri hatt noen påvirkning på effekten av fyringsanlegget, siden spjeldet sitter fast i full åpen stilling.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke drenering rundt hytten, utover det som er beskrevet i tidligere punkt. Det er ikke observert fukt, sopp eller råteskader i kjelleren. Det er en forholdsvis høy krypkjeller under deler av bygget, og en nesten full kjeller under resten av bygget. Kjelleren er generelt godt ventilert med naturlig ventilasjon gjennom åpninger i grunnmuren på flere sider av bygget.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært vannlekkasje rundt skorsteinen. Dette har skyldtes utette fuger i forblendingen av teglpipen. Lekkasjene har gjennom årene vært forsøkt utbedret uten hell. Vi har nå montert et heldekkende bllikkbeslag, og så vidt vi kan observere er det nå helt tett rundt skorsteinen. Det er bygget en liten ark på oversiden av skorsteinen for å lede takvann raskt vekk fra skorsteien. Det ble tidligere en liten ansamling av vann der det nå er en ark. Det nederste bordet på undertaket ved takfoten over vedskjulet har enkelte råteskader langsmed kanten. Her har tidligere takpapp flerret av i vinden, og deler av bordet har blitt stående fuktig ved nedbør og fuktig vær. Skaden ligger på utsiden av vegglivet, og har derfor ingen betydning for tettingen av taket over vedskjulet.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har aldri opplevd feil med det elektriske anlegget. Det ble utført eltilsyn på anlegget i 2018. Anlegget ble kontrollert og godkjent uten anmerkninger.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Hytten er fundamentert på fjell, men det antas at gulvene kan ha mindre skjevheter som har oppstått gjennom tørk og bevegelse i treverket gjennom nesten 100 år.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var tidligere regelmessig mus i hytta, men vi har gjennom årenes løp tettet alle åpninger etterhvert som vi har kommet over dem. Det er sjelden vi observerer muselort inne i hytta lenger nå, men det kan ikke garanteres at hytta er helt musefri året rundt. Det er mus i vedskjulet. Det er montert elektronisk museskremmer over kjøkkenbenken. Det er insekter i vinduskarmene, og det observeres hvitflekker på gulvet under vinduene. Det er som regel vepsebol i vedskjulet om sommeren. Disse blir fjernet mekanisk. I tømmeret i nederste omfar på hyttas forside kan det observeres gamle utflyvningshull fra ikke
nærmere identifiserte innsekter. Denne stokken er helt tørr, og så vidt vi kan bedømme uten råte- eller andre skader. Det kan ikke høres lyd fra tømmerets innside, og visuelt kan det heller ikke observeres noen bevegelse. Det har ikke kommet nye utflyvningshull de siste 16 årene. Utflyvningshullene dukket opp sommeren 2011, så det antas at eggene i stokken ble lagt høsten 2010. I søylen som ble byttet på verandaen finnes det gamle utflyvningshull fra ikke nærmere identifiserte innsekter.. Disse har dukket opp mens søylen har ligget lagret under blikkplater i påvente av montering. Det er usikkert når

hullene har
dukket opp. Tømmeret har ligget lagret siden 2018. Søylen er helt tørr, og så vidt vi kan bedømme uten råte- eller andre skader. Det kan ikke høres lyd fra tømmerets innside, og visuelt kan det heller ikke observeres noen bevegelse.. Det har ikke kommet nye utflyvningshull siden søylen ble montert.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Hytten har kun vedfyring og fyring med elektriske panelovner. Det er ikke kjente feil ved noen av oppvarmingskildene.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Hytten er nesten 100 år gammel. Det antas at det ikke er utstedt ferdigattest eller brukstillatelser av den grunn.

Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke. Det har tidligere vært avholdt en jordskiftesak vedrørende fordeling av plikter og rettigheter i forbindelse med veilaget som drifter veien opp Kampekleiva. Denne saken er nå avsluttet. Avgjørelsen har saksnummer: 21- 179193REN-JOOV/JLST

Bygningssakkyndig
Tek-Norge AS

Byggemåte
Fritidsboligen er fra ca. 1936 og er oppført etter datidens byggeskikk. Eldre bygninger av denne typen har generelt enklere konstruksjonsoppbygging og lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger. Bygningens alder medfører at det må forventes aldersrelatert slitasje og behov for løpende vedlikehold. Det elektriske anlegget er hovedsakelig eldre, og deler av anlegget antas ifølge eier å kunne være utført av ufaglærte. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten anmerkninger. Det er utført flere vedlikeholds- og utbedringsarbeider de senere årene. Taket ble lagt om ca. 2020, røykrør ble skiftet i 2023,
pipebeslag ble fornyet i 2025 og deler av yttervegg, veranda, vinduer og takkonstruksjon er vedlikeholdt eller utbedret i perioden 2025–2026. Arbeidene reduserer enkelte aldersrelaterte svakheter, men fritidsboligen har fortsatt konstruksjoner og bygningsdeler med alder og utførelse som må sees i sammenheng med byggeperioden. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:

-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

Taktekking,TG2
Taktekking av asfalt takbelegg. Eier opplyser at taket ble lagt om ca. 2020 som egeninnsats.
Vurdering av avvik:
- Det er stedvis ufagmessig utførelse av taktekkingen. Takbelegget er ikke ført opp på vindski, tekkingen er ikke ført helt ned over vedboden, og det er enkelte åpninger ved takfot.
Tiltak
- Taktekkingen bør utbedres slik at det oppnås et sammenhengende og tett sjikt, herunder oppbrett mot vindski, tetting av åpninger ved takfot og videreføring av tekkingen ned over vedboden. Konsekvensen av utett og ufagmessig utført tekking er økt risiko for fuktinntrengning og råteskader i underliggende konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft. Takkonstruksjonen er luftet via én ventil i hver gavl. Det er ikke etablert lufting ved raft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder på befaringen.
Vurdering av avvik:
- Takkonstruksjonen har begrenset lufting, med kun én ventil i hver gavl og uten lufting ved raft.
Tiltak
- Begrenset lufting gir redusert luftveksling i deler av konstruksjonen og medfører økt risiko for kondens og fuktskader over tid. Løsningen er ikke i henhold til dagens byggeskikk, men ble ofte praktisert tidligere. Ved en fremtidig oppgradering av taket anbefales det å etablere lufting ved raft i henhold til dagens byggeskikk. Overvåk tilstanden jevnlig.

Takkonstruksjon/Loft - Vedbod,TG3
Taket over vedboden er en forlengelse av hovedtaket. Det er trekonstruksjoner og undertak av rupanel.
Vurdering av avvik:
- Det er råteskader i undertaket ved takfoten.
Tiltak
- Råteskadet undertak ved takfoten bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene er oppført i laftet tømmer med synlig tømmer som fasade. Vedboden er utført i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning. Ifølge eier er veggene beiset jevnlig, sist i 2025/2026, og to eldre råteskader er utbedret: et parti nederst på baksiden i 2025 og et parti ved skorsteinen i 2018. Arbeidene er utført som egeninnsats.
Vurdering av avvik:
- Det er observert flere hull i tømmeret som er forenlige med flyvehull etter treskadeinsekter. Type insekt er ikke identifisert. Det ble ikke observert ferskt boremel eller andre tegn til pågående aktivitet på befaringen. Eier opplyser å ha registrert hullene i 2011.
- Det er stedvis enkelte åpninger i tømmeret, og glipper er tettet med byggeskum. Byggeskummen er stedvis eksponert og nedbrutt av sollys.
- En tømmerstokk er fjernet, og partiet er fylt med byggeskum.
Tiltak
- Hullene fremstår som eldre, og det ble ikke registrert tegn til aktivitet. Det anbefales å kontrollere veggene jevnlig for ferskt boremel, særlig vår og sommer. Dersom det oppdages tegn til ny aktivitet, bør fagkyndig kontaktes for vurdering og eventuell behandling. - Byggeskum bør fjernes og erstattes med tetting egnet for tømmervegger, eksempelvis dytting med naturmateriale. Byggeskum brytes ned av sollys, kan trekke til seg fukt og hindrer uttørking av tømmeret, noe som over tid medfører økt risiko for fuktskader i tilliggende treverk. Åpninger bør tettes for å hindre trekk og inndriv av nedbør. - Byggeskum gir ikke samme egenskaper som tømmer, og løsningen anses ikke som en varig utbedring. Ved en fremtidig utbedring anbefales det å felle inn tømmer tilpasset veggen for øvrig. Tilstanden bør følges med på.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Hytta har eldre vinduer med koblede rammer og enkle glass. De innvendige varevinduene er avhektet og oppbevares ifølge eier i hytta, de har ikke vært i bruk siden 2020.
Vurdering av avvik:
- Det er ved stikkprøver med kniv påvist mykt treverk som tyder på fuktskader i enkelte vinduer. Vinduene er nylig malt, og malingen skjuler tilstanden i treverket. Omfanget av skadene kan derfor være større enn det som er påvist.
Tiltak
- Skadet treverk bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Fuktskadet treverk i vinduer utvikler seg over tid og kan spre seg til karm og tilstøtende konstruksjon. Ved utbedring bør tilstanden i treverket kartlegges nærmere, da nylig maling gjør at omfanget ikke kan fastslås ved besiktigelse.

Vinduer - Vedbod,TG3
Eldre trevindu med enkelt glass.
Vurdering av avvik:
- Vinduet er i dårlig stand med råte- og fuktskader og avflassende overflatebehandling. Ved åpning løsner deler av vinduet, herunder treverket som holder glasset på plass i underkant av rammen.
Tiltak
- Vinduet må skiftes ut eller settes i stand for å lukke avviket. I nåværende stand er det risiko for at glasset løsner ved bruk av vinduet, og utette og skadde deler gir fukt tilgang til tilstøtende konstruksjon.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Hytta har veranda i trekonstruksjoner ved entré. Bjelkelag og terrassebord ble fornyet av eier i 2025/2026, gulvet ble senket og nytt rekkverk med gjenbrukte spiler ble bygget i 2026. Ved vedboden er det en eldre terrasse i trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Terrassen ved vedboden er i dårlig stand. Det er flere råteskader i terrassebordene, og terrassen har synlige skjevheter.
- Panelet i rekkverket på verandaen er gjenbrukt fra det tidligere rekkverket og er festet med dykkertspiker. Innfestingen vurderes som utilstrekkelig for et rekkverk. Spilene har i tillegg stedvis sprekker og nedbrutt treverk, særlig i nedre ende ved innfestingen.
- Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk på terrasse ved vedboden.(HMS)
- Rekkverket på terrasse ved inngangspartiet er målt til ca 72 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)
Tiltak
- Rekkverk bør monteres der det mangler, og eksisterende rekkverk bør utbedres eller påbygges til minimum 100 cm høyde, slik at fallsikringen tilfredsstiller dagens krav. Manglende og for lav fallsikring gir risiko for fallulykker, og det bør utvises aktsomhet ved bruk frem til utbedring, særlig med barn til stede. - Råteskadde terrassebord bør skiftes ut. Skadde bord svekkes over tid, og det er risiko for gjennomtråkk ved belastning på skadde partier. Grunnet skadeomfanget og terrassens skjevheter kan det være mer hensiktsmessig å bygge ny terrasse fremfor lokal utbedring.

Utvendige trapper,TG2
Det er trappetrinn opp til terrassen ved inngangspartiet.
Vurdering av avvik:
- Det er en sprekk i trappen.
Tiltak
- Vann som trenger inn i sprekken kan fryse og utvide skaden over tid. Sprekken bør tettes for å hindre videre skadeutvikling.

INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Vedbod,TG3
Etasjeskilleren i vedboden er utført som trebjelkelag med gulvbord, opplagt på grunnmur av naturstein. Eier opplyser at det ble montert en midlertidig søyle under en svak gulvbjelke i 2026.
Vurdering av avvik:
- Det er konstatert råteskader i gulvbjelke og gulvbord. En gulvbjelke er provisorisk understøttet med midlertidig søyle, og det er lagt en plate over et skadet parti av gulvet. Bjelkelaget vurderes å ha svekket bæreevne.

(TG3, HMS)
Tiltak
- Skadet bjelkelag og gulvbord må skiftes ut eller utbedres for å lukke avviket, og årsaken til fuktbelastningen må utbedres samtidig. Sett i lys av vedbodens samlede tilstand kan det være mer hensiktsmessig å rive og bygge ny vedbod fremfor lokal utbedring av de enkelte avvikene. Kostnadsestimatet gjelder kun lokal utbedring av registrerte avvik, ikke riving og nybygg. Frem til utbedring er det risiko for gjennomtråkk, og gulvet bør ikke belastes ved de skadde partiene.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Det er murt skorstein i boligen, ifølge eier forblendet teglpipe. Boligen har åpen peis i naturstein og en frittstående vedovn plassert mot pusset brannmur. Eier opplyser at røykrøret til vedovnen ble byttet i 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen i skorsteinsløpet, og at fyringsanlegget ble kontrollert uten anmerkninger i oktober 2023. Nytt pipebeslag ble montert i 2025, og brannmuren ble flekkpusset og malt i 2026.
Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at spjeldet i skorsteinen sitter fast i åpen stilling, og at topplokket på vedovnen ligger løst, noe som gir noe røyk ut i rommet ved opptenning før ovnen er varm.
Tiltak
- Fast spjeld gir varmetap gjennom skorsteinen når det ikke fyres, og bør utbedres ved anledning. Løst topplokk bør kontrolleres og utbedres, da røyk ut i oppholdsrom ved fyring er uheldig. Feil ved ildsted og skorstein bør vurderes av feier eller annen fagkyndig.

Krypkjeller,TG3
Det er krypkjeller under deler av hytta. Etasjeskilleren over krypkjelleren er utført som trebjelkelag. Det er adkomstluke i kjøkkengulvet.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist forhøyet fuktinnhold ved stikktaksmålinger i bjelkelag og tregulv, med målte verdier på 20,5–22,6 vekt-%. Verdiene ligger på et nivå som over tid gir risiko for fuktskader og soppvekst i treverket.
- Det er synlig fukt på kjellergulvet og fuktskjolder typisk for kjeller. Eier opplyser at det ved fremtredende regn samler seg vann i terrenget på hyttas vestside, og at vannet renner inn under grunnmuren, gjennom krypkjelleren og ut igjen på østsiden. Det er ikke etablert drenering rundt hytta. (TG3)
- Insektnetting i ventiler i grunnmuren er stedvis ødelagt, slik at det er åpninger der skadedyr kan komme inn i krypkjelleren.
Tiltak
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og utvikling. Fuktbelastningen i krypkjelleren bør reduseres, se eget punkt om vanninntrengning. Treverk som holder seg fuktig over tid, kan utvikle råte- og soppskader. - Periodisk vanngjennomstrømning gir høy fuktbelastning i krypkjelleren og er den sannsynlige årsaken til forhøyet fukt i overliggende trekonstruksjoner. Tiltak for å lede overvann bort fra grunnmuren på vestsiden bør etableres, eksempelvis terrengjustering eller avskjærende grøft. Det anbefales i tillegg å legge fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren for å redusere fordampingen fra grunnen. Etablering av drenering vil være et mer omfattende tiltak som kan vurderes dersom enklere tiltak ikke er tilstrekkelige. - Ødelagt netting bør skiftes ut for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Tiltaket er enkelt og bør gjennomføres snarlig. Punktet må sees i sammenheng med eget punkt om skadedyr.
Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Innvendige dører,TG2
Eldre innvendige dører i heltre.
Vurdering av avvik:
- Enkelte dører tar i karm eller terskel og er noe vanskelige å lukke.
Tiltak
- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2
Det ble observert muselort på loftet under befaringen. Eier opplyser at det tidligere var regelmessig mus i hytta, at åpninger er tettet etter hvert som de er oppdaget, og at muselort nå sjelden observeres inne — men at hytta ikke kan garanteres musefri. Eier opplyser videre at det er mus i vedskjulet. Det er montert elektronisk museskremmer på kjøkkenet.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert spor etter mus (muselort) på loftet. Eier opplyser at det er mus i vedskjulet, og at hytta ikke kan garanteres musefri. Ødelagt insektnetting i ventiler i grunnmuren gir mulige inntrekksveier, se eget punkt om krypkjeller.
Tiltak
- Mus kan gjøre skade på ledninger og lagrede gjenstander, og muselort og urin er uhygienisk. Muselort bør fjernes, og mulige inntrekksveier bør tettes, herunder ødelagt netting i ventiler. Tilstanden bør følges med på, og ved vedvarende aktivitet bør bekjempelse iverksettes. Musesikring av eldre hytter er krevende, og noe museaktivitet må påregnes i bygninger av denne typen og med denne beliggenheten.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2
Hytta har naturlig ventilasjon. Det er ikke montert ventiler i fasade eller vinduer, luftskiftet skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved vinduslufting, som er normalt for byggemåten og alderen.
Vurdering av avvik:
- Hytta har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) uten

tilluftsventiler i fasade eller vinduer, og kjøkkenet mangler eget avtrekkspunkt. Luftskiftet skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved vinduslufting.
Tiltak
- Manglende tilluftsventiler og avtrekkspunkt gir begrenset og variabel luftutveksling, med økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater, særlig ved mye bruk vinterstid. Løsningen var vanlig for byggemåten og alderen. Ventilasjonen kan bedres ved å montere tilluftsventiler i fasade eller vinduer og etablere avtrekk fra kjøkkenet. Vinduslufting bør benyttes aktivt ved bruk av hytta.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG3
Det er ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, som var vanlig for byggetiden. Eier opplyser at det ved nedbør samler seg vann ved grunnmuren på hyttas vestside, og at vannet renner inn under grunnmuren og ut igjen på østsiden.
Vurdering av avvik:
- Det mangler fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Ved nedbør renner overvann inn under grunnmuren på vestsiden og gjennom krypkjelleren. Punktet må sees i sammenheng med punktene om krypkjeller og terrengforhold.
Tiltak
- Manglende fuktsikring gir høy fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Tiltak for å lede overvann bort fra grunnmuren bør etableres. Det anbefales i tillegg å legge fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren for å redusere fordampingen fra grunnen. Dersom disse tiltakene ikke gir tilstrekkelig effekt, bør det etableres drenering langs grunnmuren. Se punkt om krypkjeller. Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er av naturstein med enkelte partier av støpt betong. Fundamentering på fjell/naturstein.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert enkelte riss og sprekker i fugene i grunnmuren, samt stedvis utvasket fugemasse og løse partier, blant annet observert fra krypkjelleren.
Tiltak
- Riss og sprekker i fugene vurderes i hovedsak som normal aldring for en natursteinsmur. Vanngjennomstrømningen under grunnmuren bidrar til utvasking av fugene over tid, og punktet må sees i sammenheng med punktene om fuktsikring og krypkjeller. Utvaskede og løse fuger bør utbedres med egnet mørtel i forbindelse med annet vedlikehold, og tilstanden bør følges med på.

Terrengforhold,TG3
Hytta ligger på en naturtomt med skogsterreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er stedvis flatt eller faller inn mot bygningen, og dette gir forhold for vann inn mot grunnmuren. Ifølge eier samler det seg vann på vestsiden ved nedbør, med vanninntrengning under grunnmuren som følge. Punktet må sees i sammenheng med punktene om fuktsikring og drenering og krypkjeller.
Tiltak
- Vann som blir stående mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, noe som allerede er registrert i krypkjelleren. Det bør etableres fall bort fra bygningen og sikres bortledning av overvann på vestsiden, eksempelvis ved terrengjustering eller avskjærende grøft. Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke funnet bygningstegninger i kommunens arkiv. Hytta er oppført ca. 1936, og manglende tegninger er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Lovligheten av dagens bruk kan derfor ikke vurderes opp mot godkjente tegninger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Eier opplyser at det er utført vedlikeholds- og utbedringsarbeider de siste 5 årene, herunder utskifting av røykrør (2023), nytt pipebeslag og utskifting av råteskadet omfarsstokk (2025), fornyelse av bjelkelag, terrassebord og rekkverk på veranda (2025/2026), samt utskifting av vindskier/israft og ny karm på soveromsvindu (2026). Arbeidene er utført som egeninnsats av eier og eiers sønn, som er utdannet tømrer. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, med unntak av kontrollrapport for fyringsanlegget (2023).
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Innbo og løsøre
Hybelkomfyr + kjøleskap medfølger.
Her kommer det en liste over ting som IKKE følger med ved overtakelsen: Vaskebrett, vaskebalje, strykejern og klesklyper, vannøse, diverse plastkasser med verktøy og utstyr, oppvaskbalje og tørkebrett, gamle bærplukkere, kjøkkenutstyr som henger på knaggene, løsøre på hyllen over kjøkkenbenken, industristøvsuger, verktøy på veggen, løsøre inni hjørneskapet, reinskinnskaller og tøfler, budallstoler, kiste / stuebord, gamle ski som henger på veggen, truger som henger på veggen, troll som henger på veggen, pølsegrill, brunt service og

kaffekanne, øks på veggen ved peisen, stanleykniv på veggen ved peisen,radonmåler, dyner, puter og sengetøy i sengene (madrassene følger med).
Alt annet av innbo medfølger.

Adgang til utleie
Hytta kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelvoner
- Gruepeis og vedovn

Selger opplyser: Eiendommen har egen vedskog med tilstrekkelig med ved for eget forbruk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser: Hytta har ikke vært i bruk de siste årene og har derfor ikke hatt strømforbruk. De har betalt fastavgift på ca. kr 125,- pr måned.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 392,-pr. 2025

Feiegbyr kr 392,-

Velavgift
For kjøring på bomvei kreves medlemskap i Kampekleive veilag.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 2 700,- pr år
- Årlig kostnad inklusive brøyting av vei og parkeringsplass samt avgift elbom ca kr. 4 500,-
- Leie av to parkeringsplasser ca. kr. 640,- pr. år.
- Komm. avgifter (feieavgift) kr 392,-
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Det har vært gjennomført etablering av borrebrønner ved flere av de andre hyttene i området i sommer. Det er med andre ord med stor sannsynlighet mulig å etablere egen borrebrønn på eiendommen hvis ønskelig i flg. selger.

Det er ikke innlagt vann eller avløp pr. d.d. Det er ikke etablert brønn.

Formuesverdi
Kr 153 850,- pr. 2024

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 35005463

TV/Internett/Bredbånd
Nei

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 821 kvm (Eiertomt)
Noe kuppert og skrånende naturtomt som grenser ut i tilstøtende vann. På tomten er det oppført enkelt hundehus med luftegård. Solrik og usjenert beliggenhet med skog og naturstier rett utenfor døren.

Adkomst
Kommer man med bil til hytta, kan man kjøre til Tobonn utfartsparkering, deretter kjører man videre gjennom bommen opp til egen parkeringsplass ved hytta. Det er ca 700 m å gå fra egen parkeringsplass opp til hytta. Du trenger nøkkel til bommen for å komme deg videre fra Tobonn.

Radonmåling
Radonmåling viser ca. 77 Bq, altså godt under tiltaksgrensen på 100Bq i flg. selgers egne målinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en tilbaketrukket og fredelig beliggenhet på Aamodtkollen, innerst i Lommedalen. Hytta ligger litt for seg selv, i enden av en sti. På vei opp fra parkeringen passerer man en foreningshytte tilhørende ingeniørstudentene i Oslo, samt to private hytter. Like bortenfor ligger det en annen hytte. På den ene private hytten er det fastboende hele året. De øvrige hyttene på Aamodtkollen er sporadisk i bruk av både private og ulike foreninger. Jusstudentene i Oslo har sin

hytte Hoppeseter i enden av traktorveien. Det er relativt god avstand mellom hyttene, så man er i liten grad generert av hverandre.

Fra hytta går det et lite nettverk av stier og traktorveier til ulike utfartsmål i nærområdet. Sætervann er et fint vann, ca. 20 minutter relativt enkel gange i retning nord. Da passerer man også Bikkjevann. Sætervann er et godt fiskevann for ørret og abbor. Det er videre mulig å følge stiene og traktorveien i retning Jonsrudkampen. Derfra er det enkelt å komme seg inn på veinettet som strekker seg videre utover i hele Nordmarka. På vinteren er det kun en kort skitur før man møter på det preparerte løypenettet like øst for Rognlivann.

Generelt:
Hytta har nærhet til fantastiske turområder rett utenfor døren. Flotte skiløyper og turmuligheter! Umiddelbar nærhet til Bærumsmarka med unike turstier, sykkelstier samt skiløyper og betjente hytter. Bærumsmarka og Krokskogen tilbyr flotte grusveier og stier med mulighet til sykkeleldorado. I sommerhalvåret kan Burudvann benyttes til bade-fiskemuligheter, mens du om vinteren har tilgang til både Krydsbybakken og Kolsås alpinsenter, med både helge- og kveldsåpne bakker. Ellers er det bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området. Med kort vei til bl.a. Lommedalshallen, fotballbaner, håndballhall, skøytebane, ridesentre, treningssentre, flere golfbaner m.m. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. For sykkelentusiaster finner man et sykkeleldorado i Nordmarka med flotte grusveien og stier. Lommedalen IL arrangerer «Over Skog og hei» som gir innblikk i turmulighetene i nærområdet.

Servicetilbud:
Rema1000 v/Krydsbybakken og Coop Prix i Lommedalsveien er noen av flere matbutikker som ligger i nærheten. Ellers er det kort vei til Bærums Verk som tilbyr gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Der det også er tilgang til Meny, Rema1000 og Vinmonopolet. Du kan komme deg raskt til Rykkinn kjøpesenter og Kolsås senter i tillegg til Sandvika med bl.a Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter. Sandvika er et fantastisk knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter, kultur- og fritidstilbud.

Offentlig kommunikasjon
Det er mulig å ta offentlig kommunikasjon fra Lommedalen til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon videre til Oslo og omegn. Bussen går fra Bykrysset og bruker ca 25 min inn til Sandvika. Buss direkte til Sandvika 4-5 ganger i timen. Ved bytte på Bærums Verk går det buss til Oslo via Bekkestua og Lysaker 4-5 ganger i timen. På Kolsås har du tilgang til t-bane går hvert 15.min som går gjennom Bekkestua og direkte inn til Oslo i rushtiden. Ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon finner du i Sandvika. Her er det tilgang til busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog.

Skoler og barnehager
Lommedalen barneskole (1-7. trinn), samt Mølladammen ungdomsskole (8-10. trinn). Nærmeste videregående skole er Rosenvilde VGS, Rud VGS, Nadderud VGS og Dønski VGS. Det ligger flere barnehager i nærområdet med bl.a Reddiken Kanvas barnehage (ved Lommedalen skole), Lommedalen barnehage (i krysset Gamleveien/Slalåmveien), samt flere barnehager på Gullhaug, Sleiverud, Helset m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen (hytte). Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at hytta lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Hytta er registrert i matrikkel som fritidsbygg fra 1935. Det foreligger imidlertid ikke tegninger, ferdigattest eller øvrig byggesaksdokumentasjon i fremlagte kommunale opplysninger.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige

Vei, vann og avløp
Det er ikke offentlig vei, innlagt vann eller avløp.

Regulerings- og arealplaner
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 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 7 816 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 5 m
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende
Hytta ligger innenfor LNF område og Marka lovens bestemmelser og begrensinger. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt.
Det er ikke rett til beboelse da eiendommen er en fritidsbolig.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

Konsesjon
Bærum kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

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

3201/105/50:
20.02.2025 - Dokumentnr: 202305 - Jordskifte
21-179193REN-JOOV/JLST Kampekleiva veilag
Gjelder denne registerenheten med flere

§ 1. V E I E N
Veilaget Kampekleiva, heretter kalt Veilaget, omfatter Kampeveien mellom bom ved T o b o nn og veikryss ved Rognlivannet i Lommedalen, Bærum slik den er markert på j o r d s k i ft e k art
(blad 1 og 2) datert 17.09.2024. Veien har en lengde på ca. 2300 m e t e r .
Bruk av EL-bom forutsetter eget medlemskap for d e nn e .
Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og s k j æ r i n g s t o p p .
§ 2 . F O RMÅL
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og u t b e d ri n g , samt sørge for aktuell vinterdrift av v e i e n .
Veien skal på tidsmessig måte tjene skog-, hytte- og boliginteressene innenfor v e i e n s
d e kni n g s o m r å d e .
§ 3 . A N S V A R
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven§ 3 - 2 9 .
§ 4. RÅDIGHET OVER V E I E N
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske o g rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.
Veien l i g g e r som en bruksrett for alle medeierne i veilaget på de eiendommer den går o v e r.
Summen av andelene på 100 utgjør 100 % av brukerne av veien (an d e l s h a v e r e) . Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig n år eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen v e i a dk o m s t. Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i v e i l a g e t. Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for v e i l a g e t. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på veien. Endret utnytting av e i e n d o m som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal meldes til styret så tidlig s o m
mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte / fradeling er offisielt gjennomført . Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra s t y r e t.
§ 12. I N N T E K T E R
Innbetalte utligninger, veiavgifter og engangsvederlag,jf. §§ 13, 14 og 15, er felles i nn t e k t e r for veilaget.
Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke u t d e l e s som u t b ytt e .
§ 13. K O S T N A D E R
Kostnader med vedlikehold og utbedringer av veien skal utlignes på medeierne e tt e r andelene i § 5 .1. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking a v kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete u t b e d r i n g s t i l t ak .
§ 14. V E I A V G I F T E R
Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen b ruk e r skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av v e i e n .
§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR M E D E I E R S KA P
Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5 . 2 . Årsmøtet fastsetter e n g an g s v e d e rl a g e t. Betalt engangsvederlag gir medeierskap i v e i e n .
Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradelereiendommen .
Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av s ø k e r e n .
§ 16. BRUK AV V E I E N
§ 16.1 Generelt om bruk av v e i e n
Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien. Alle som bruker veien er selv ansvarlige for skader de påfører v e i e n . Skade på veibane og stikkrenner som skyldes transport, skogsdrift o.a. skal utbedres s t r ak s , og på egen regning. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få u t før rt utbedringen for medeierens r e gni n g .
Den som påfører veien skade ved brudd på regulering av bruken etter § 16.2, kan styret gjø re ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7) . Styret utsteder bekreftelser på veirett (kjøretillatelser) som hver bruker må ha synlig i b i l e n . Antall utstedelser vil være opp til styret og/eller årsmøt et. Det er forbudt å parkere på veien slik ansvarsområdet for denne er definert i § 1, u t e n
Veilagets tillatelse. Det skal heller ikke legges hindringer på veiområdet. Regler om parkering kan reguleres ved skilting.
§ 16.2 Regulering av b r u k
Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder

med gjentakende restriksjoner. Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir s k a d e t.

15.11.1935 - Dokumentnr: 900264 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:105 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 504534 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:105 Bnr:50

01.01.2024 - Dokumentnr: 93417 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:105 Bnr:50

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) takst kr. 1 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 375,-

Samlet skal selger betale kr. 147 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. august 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kampeveien 132

Høyde over havet

452 moh



Avstand til byer

Sandvika	29 min
Oslo	41 min

Aktiviteter

Lommedalen idrettspark	12 min
Lommedalshallen	12 min
Mølladammen skole	14 min
Nedre Toppenhaug nærmiljøanlegg	14 min
Lesterud idrettshall	15 min
Skarva ballplass	16 min
Helsethallen	16 min
Gullhaug skole Gymnastikksal	16 min

Sport

Lommedalen idrettspark	12 min
Lommedalshallen	12 min
Spenst Lommedalen	12 min
Feel24 Bærums Verk	14 min

Dagligvare

Coop Extra Lommedalen	12 min
Rema 1000 Lommedalen	13 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 2



Offentlig transport

Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	28 min 17.8 km
Slependen stasjon	Linje L1	29 min 17.4 km
Bykrysset	Linje 150E, 210A	8 min 3.9 km
Vensåsveien	Linje 150E, 210A	9 min 4.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 12 min

Varer/Tjenester

Handelsstedet Bærums Verk	17 min
Vitusapotek Bærums Verk	17 min





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

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
BÆRUM kommune
gnr. 105, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1100 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QY8556

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Beskrivelse av eiendommen

kontrollert uten anmerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Det er ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, som var vanlig for byggetiden. Eier opplyser at det ved nedbør samler seg vann ved grunnmuren på hyttas vestside, og at vannet renner inn under grunnmuren og ut igjen på østsiden.
Grunnmuren er av naturstein med enkelte partier av støpt betong.
Fundamentering på fjell/naturstein.
Hytta ligger på en naturtomt med skogsterreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet bygningstegninger i kommunens arkiv. Hytta er oppført ca. 1936, og manglende tegninger er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Lovligheten av dagens bruk kan derfor ikke vurderes opp mot godkjente tegninger.

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra ca. 1936.

Boligen går over 1 etasje med følgende rominndeling.
Etasje: kjøkken, soverom, stue, bod og toalettrom.
Annet: kaldtloft og krypkjeller.

Fritidsboligen har en enkel hyttestandard og må vurderes ut fra alder, byggemåte og bruk. Det er registrert flere forhold med behov for vedlikehold og utbedring. De mest vesentlige forholdene er knyttet til fuktbelastning og vanngjennomstrømning i krypkjeller, manglende fuktsikring og drenering, terrengforhold samt råte- og fuktskader i vedboden. Det er også registrert vedlikeholds- og utbedringsbehov ved blant annet taktekking, vinduer, yttervegger og terrasser.

Fritidsboligen er fra ca. 1936 og er oppført etter datidens byggeskikk. Eldre bygninger av denne typen har generelt enklere konstruksjonsoppbygging og lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger. Bygningens alder medfører at det må forventes aldersrelatert slitasje og behov for løpende vedlikehold. Det elektriske anlegget er hovedsakelig eldre, og deler av anlegget antas ifølge eier å kunne være utført av ufaglærte. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten anmerkninger.

Det er utført flere vedlikeholds- og utbedringsarbeider de senere årene. Taket ble lagt om ca. 2020, røykrør ble skiftet i 2023, pipebeslag ble fornyet i 2025 og deler av yttervegg, veranda, vinduer og takkonstruksjon er vedlikeholdt eller utbedret i perioden 2025–2026. Arbeidene reduserer enkelte aldersrelaterte svakheter, men fritidsboligen har fortsatt konstruksjoner og bygningsdeler med alder og utførelse som må sees i sammenheng med byggeperioden.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Fritidsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av asfalt takbelegg. Eier opplyser at taket ble lagt om ca. 2020 som egeninnsats.
Takrennene er utført i treverk og er innvendig forsterket med glassfiber. Takrennene ble ifølge eier montert ca. 2018. Pipebeslag av plastbelagt stål ble montert i 2025.
Taket er et saltak med rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.
Taket over vedboden er en forlengelse av hovedtaket. Det er trekonstruksjoner og undertak av rupanel.
Ytterveggene er oppført i laftet tømmer med synlig tømmer som fasade. Vedboden er utført i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning.
Ifølge eier er veggene beiset jevnlig, sist i 2025/2026, og to eldre råteskader er utbedret: et parti nederst på baksiden i 2025 og et parti ved skorsteinen i 2018. Arbeidene er utført som egeninnsats.
Hytta har eldre vinduer med koblede rammer og enkle glass. De innvendige varevinduene er avhektet og oppbevares ifølge eier i hytta, de har ikke vært i bruk siden 2020.
Eldre trevindu med enkelt glass.
Det er en eldre inngangsdør i malt tre.
Hytta har terrasse i trekonstruksjoner ved entre, bygget av eier i 2025, samt en eldre terrasse i trekonstruksjoner ved vedboden.
Det er trappetrinn opp til terrassen ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu.
Veggene er av tømmer, og innvendig er det himling av trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Etasjeskilleren i vedboden er utført som trebjelkelag med gulvbord, opplagt på grunnmur av naturstein. Eier opplyser at det ble montert en midlertidig søyle under en svak gulvbjelke i 2026.

Det er murt skorstein i boligen, ifølge eier forblendet teglpipe.
Boligen har åpen peis i naturstein og en frittstående vedovn plassert mot pusset brannmur.
Eier opplyser at røykrøret til vedovnen ble byttet i 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen i skorsteinsløpet, og at fyringsanlegget ble kontrollert uten anmerkninger i oktober 2023.
Nytt pipebeslag ble montert i 2025, og brannmuren ble flekkpusset og malt i 2026.

Det er krypkjeller under deler av hytta, utført med trebjelkelag. Det er adkomstluke i kjøkkengulvet.
Eldre innvendige dører i heltre.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har enkel hyttestandard med åpen benkeinnredning i tre. Det er ikke innlagt vann. Det er et mindre kjøleskap og en frittstående komfyr med kokeplater og stekeovn. Rommet varmes med vedovn. Overflatene består av malt tregulv, tømmervegger og trehimling.

SPESIALROM Gå til side

Det er et toalettrom i vedboden med urinseparerende tørrtoalett (Separett Classic 3000) med elektrisk vifte og avtrekk ut. Rommet har enkle overflater med ubehandlet panel på vegger, tregulv og trehimling, i tråd med hyttestandarden for øvrig.

Vedboden er generelt i dårligere stand enn hytta for øvrig, bygningsdelene er ikke vurdert under dette punktet, og avvik knyttet til vedboden er beskrevet under egne punkter, herunder etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Hytta har naturlig ventilasjon. Det er ikke montert ventiler i fasade eller vinduer, luftskiftet skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved vinduslufting, som er normalt for byggemåten og alderen.
Hytta har hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverommet og har en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer, med kursfortegnelse på skapdøren. Eier opplyser at deler av anlegget antas å kunne være utført av ufaglærte, at det ikke er utført arbeid på anlegget i senere tid, og at det aldri har vært opplevd feil. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018, der anlegget ble

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk på terrasse ved vedboden.(HMS) Gå til side

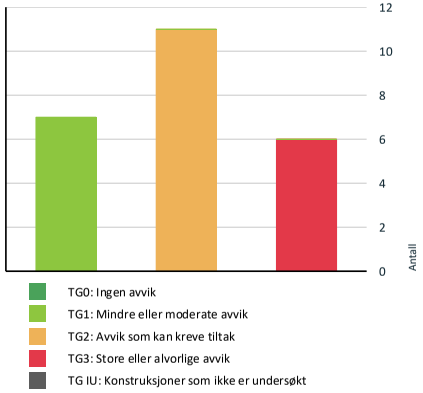
Rekkverket på terrasse ved inngangspartiet er målt til ca 72 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

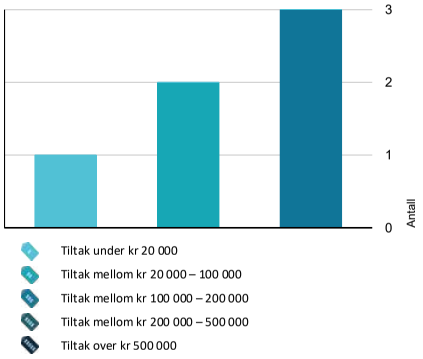
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Rapporten omhandler en eldre hytte med enkel standard, oppført ca. 1936 etter datidens byggeskikk. Bygningsdelene er vurdert ut fra hva som er normalt og forventet for en bygning av denne alder og standard, og vurderingene kan ikke sammenlignes med vurderinger av nyere boliger oppført etter dagens krav. Alminnelig slitasje og elde som følger av alder og bruk er ikke vurdert som avvik. Sikkerhetsmessige forhold er likevel vurdert opp mot dagens regelverk der forskriften krever det.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Vedbod Gå til side

Utvendig > Vinduer - Vedbod Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Vedbod Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Tilstandsrapport



Asfalt belegget er ikke ført over vindskien.



Eksempel på åpning ved takfot.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrennene er utført i treverk og er innvendig forsterket med glassfiber. Takrennene ble ifølge eier montert ca. 2018. Pipebeslag av plastbelagt stål ble montert i 2025.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.

Takkonstruksjonen er luftet via én ventil i hver gavl. Det er ikke etablert lufting ved raft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige områder på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen har begrenset lufting, med kun én ventil i hver gavl og uten lufting ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset lufting gir redusert luftveksling i deler av konstruksjonen og medfører økt risiko for kondens og fuktskader over tid. Løsningen er ikke i henhold til dagens byggeskikk, men ble ofte praktisert tidligere. Ved en fremtidig oppgradering av taket anbefales det å etablere lufting ved raft i henhold til dagens byggeskikk. Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - Vedbod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket over vedboden er en forlengelse av hovedtaket. Det er trekonstruksjoner og undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

• Det er råteskader i undertaket ved takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet undertak ved takfoten bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeår er ikke registrert i matrikkelen. Byggeår er satt til ca. 1936 på bakgrunn av tidspunkt for fradeling av tomten samt opplysninger fra eier. Årstallet er omtrentlig, og et eksakt byggeår kan ikke fastslås.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Taktekking	Taket lagt om (andre gang i eiertiden).
2020	Vinduer	Yttervinduer rehabilitert. Varevinduer avhektet, lagres i hytta.
2023	Pipe/ildsted	Røykrør byttet inkl. gjennomføring. Fyringsanlegg kontrollert uten anmerkning okt. 2023.
2025	Pipe	Nytt pipebeslag.
2025	Yttervegg	Råteskadet parti i omfarsstokk på bakside utbedret med innfelte klosser og forblending.
2025	Veranda	Bjelkelag, terrassebord og rekkverk fornyet. Gulv senket. Søyle byttet.
2025	Utvendige overflater	Hele hytta beiset.
2026	Tak	Vindskier og israft byttet.
2026	Vinduer	Ny karm på soveromsvindu etter råteskade.
2026	Ytterdør	Malt.
2026	Brannmur	Flekkpusset og malt.
2026	Kjøkkengulv	Malt
2026	Vedskjul	Midlertidig søyle montert under svak gulvbjelke.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av asfalt takbelegg. Eier opplyser at taket ble lagt om ca. 2020 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis ufagmessig utførelse av taktekkingen. Takbelegget er ikke ført opp på vindski, tekkingen er ikke ført helt ned over vedboden, og det er enkelte åpninger ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen bør utbedres slik at det oppnås et sammenhengende og tett sjikt, herunder oppbrett mot vindski, tetting av åpninger ved takfot og videreføring av tekkingen ned over vedboden. Konsekvensen av utett og ufagmessig utført tekking er økt risiko for fuktinntrengning og råteskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



En tømmerstokk er fjernet, og partiet er fylt med byggeskum.



Det er observert flere hull i tømmeret som er forenlige med flyvehull etter treskadeinsekter.



Eksempel på glipper tettet med byggeskum.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hytta har eldre vinduer med koblede rammer og enkle glass. De innvendige varevinduene er avhektet og oppbevares ifølge eier i hytta, de har ikke vært i bruk siden 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er ved stikkprøver med kniv påvist mykt treverk som tyder på fuktskader i enkelte vinduer. Vinduene er nylig malt, og malingen skjuler tilstanden i treverket. Omfanget av skadene kan derfor være større enn det som er påvist.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Fuktskadet treverk i vinduer utvikler seg over tid og kan spre seg til karm og tilstøtende konstruksjon. Ved utbedring bør tilstanden i treverket kartlegges nærmere, da nylig maling gjør at omfanget ikke kan fastslås ved besiktigelse.

TG 3 Vinduer - Vedbod

Beskrivelse

Eldre trevindu med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduet er i dårlig stand med råte- og fuktskader og avflassende overflatebehandling. Ved åpning løsner deler av vinduet, herunder treverket som holder glasset på plass i underkant av rammen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet må skiftes ut eller settes i stand for å lukke avviket. I nåværende stand er det risiko for at glasset løsner ved bruk av vinduet, og utette og skadde deler gir fukt tilgang til tilstøtende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskader i ved takfot.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i laftet tømmer med synlig tømmer som fasade. Vedboden er utført i trekonstruksjoner med stående utvendig kledning.

Ifølge eier er veggene beiset jevnlig, sist i 2025/2026, og to eldre råteskader er utbedret: et parti nederst på baksiden i 2025 og et parti ved skorsteinen i 2018. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er observert flere hull i tømmeret som er forenlige med flyvehull etter treskadeinsekter. Type insekt er ikke identifisert. Det ble ikke observert ferskt boremel eller andre tegn til pågående aktivitet på befaringen. Eier opplyser å ha registrert hullene i 2011.

• Det er stedvis enkelte åpninger i tømmeret, og glipper er tettet med byggeskum. Byggeskummen er stedvis eksponert og nedbrutt av sollys.

• En tømmerstokk er fjernet, og partiet er fylt med byggeskum.

Konsekvens/tiltak

- Hullene fremstår som eldre, og det ble ikke registrert tegn til aktivitet. Det anbefales å kontrollere veggene jevnlig for ferskt boremel, særlig vår og sommer. Dersom det oppdages tegn til ny aktivitet, bør fagkyndig kontaktes for vurdering og eventuell behandling.

- Byggeskum bør fjernes og erstattes med tetting egnet for tømmervegger, eksempelvis dytting med naturmateriale. Byggeskum brytes ned av sollys, kan trekke til seg fukt og hindrer uttørking av tømmeret, noe som over tid medfører økt risiko for fuktskader i tilliggende treverk. Åpninger bør tettes for å hindre trekk og inndriv av nedbør.

- Byggeskum gir ikke samme egenskaper som tømmer, og løsningen anses ikke som en varig utbedring. Ved en fremtidig utbedring anbefales det å felle inn tømmer tilpasset veggen for øvrig. Tilstanden bør følges med på.



Eksempel på råteskader.



Rekkverk målt til ca 72 cm.



Eksempel på panel med sprekker og nedbrutt treverk ved innfesting.



Manglende rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trappetrinn opp til terrassen ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det er en sprekk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Vann som trenger inn i sprekken kan fryse og utvide skaden over tid. Sprekken bør tettes for å hindre videre skadeutvikling.



Det er en sprekk i trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av furu.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en eldre inngangsdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Hytta har veranda i trekonstruksjoner ved entré. Bjelkelag og terrassebord ble fornyet av eier i 2025/2026, gulvet ble senket og nytt rekkverk med gjenbrukte spiler ble bygget i 2026. Ved vedboden er det en eldre terrasse i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Terrassen ved vedboden er i dårlig stand. Det er flere råteskader i terrassebordene, og terrassen har synlige skjevheter.

• Panelet i rekkverket på verandaen er gjenbrukt fra det tidligere rekkverket og er festet med dykkertspiker. Innfestingen vurderes som utilstrekkelig for et rekkverk. Spilene har i tillegg stedvis sprekker og nedbrutt treverk, særlig i nedre ende ved innfestingen.

• Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk på terrasse ved vedboden.(HMS)

• Rekkverket på terrasse ved inngangspartiet er målt til ca 72 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres der det mangler, og eksisterende rekkverk bør utbedres eller påbygges til minimum 100 cm høyde, slik at fallsikringen tilfredsstiller dagens krav. Manglende og for lav fallsikring gir risiko for fallulykker, og det bør utvises aktsomhet ved bruk frem til utbedring, særlig med barn til stede.

- Råteskadde terrassebord bør skiftes ut. Skadde bord svekkes over tid, og det er risiko for gjennomtråkk ved belastning på skadde partier. Grunnet skadeomfanget og terrassens skjevheter kan det være mer hensiktsmessig å bygge ny terrasse fremfor lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade.



Midlertidig søyle.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Eier har en elektronisk radonmåler stående i hytta, og denne viste på befaringen et langtidsgjennomsnitt på 77 Bq/m³, som er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Måleperiode og måleforhold er ikke dokumentert, og verdien kan ikke verifiseres. Hytta er oppført uten radonsperre, som var vanlig for byggetiden.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er murt skorstein i boligen, ifølge eier forblendet teglpipe. Boligen har åpen peis i naturstein og en frittstående vedovn plassert mot pusset brannmur.

Eier opplyser at røykrøret til vedovnen ble byttet i 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen i skorsteinsløpet, og at fyringsanlegget ble kontrollert uten anmerkninger i oktober 2023. Nytt pipebeslag ble montert i 2025, og brannmuren ble flekkpusset og malt i 2026.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at spjeldet i skorsteinen sitter fast i åpen stilling, og at topplokket på vedovnen ligger løst, noe som gir noe røyk ut i rommet ved opptenning før ovnen er varm.

Konsekvens/tiltak

- Fast spjeld gir varmetap gjennom skorsteinen når det ikke fyres, og bør utbedres ved anledning. Løst topplokk bør kontrolleres og utbedres, da røyk ut i oppholdsrom ved fyring er uheldig. Feil ved ildsted og skorstein bør vurderes av feier eller annen fagkyndig.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av hytta. Etasjeskilleren over krypkjelleren er utført som trebjelkelag. Det er adkomstluke i kjøkkengulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktinnhold ved stikktaksmålinger i bjelkelag og tregulv, med målte verdier på 20,5–22,6 vekt-%. Verdiene ligger på et nivå som over tid gir risiko for fuktskader og soppvekst i treverket.

• Det er synlig fukt på kjellergulvet og fuktskjolder typisk for kjeller. Eier opplyser at det ved fremtredende regn samler seg vann i terrenget på hyttas vestside, og at vannet renner inn under grunnmuren, gjennom krypkjelleren og ut igjen på østsiden. Det er ikke etablert drenering rundt hytta. (TG3)

• Insektnetting i ventiler i grunnmuren er stedvis ødelagt, slik at det er åpninger der skadedyr kan komme inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Vedboden er uinnredet med ubehandlede overflater i tre. Overflatene er ikke tilstandsvurdert, da de er uten betydning for bruken av boden. Skader på gulv og konstruksjon er vurdert under egne punkter.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er av tømmer, og innvendig er det himling av trepanel.

Overflater vurderes skjønnsmessig ut fra alder, generell tilstand, skader og slitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke når dette er innenfor forventet bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vedboden er uinnredet med ubehandlede overflater i tre. Overflatene er ikke tilstandsvurdert, da de er uten betydning for bruken av boden. Skader på gulv og konstruksjon er vurdert under egne punkter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Måleresultater i rom:
Stue: lokalt innenfor 2 m: 14 mm. Totalt i rommet: 20 mm.
Kjøkken: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 10 mm.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Vedbod

Beskrivelse

Etasjeskilleren i vedboden er utført som trebjelkelag med gulvbord, opplagt på grunnmur av naturstein. Eier opplyser at det ble montert en midlertidig søyle under en svak gulvbjelke i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert råteskader i gulvbjelke og gulvbord. En gulvbjelke er provisorisk understøttet med midlertidig søyle, og det er lagt en plate over et skadet parti av gulvet. Bjelkelaget vurderes å ha svekket bæreevne. (TG3, HMS)

Konsekvens/tiltak

- Skadet bjelkelag og gulvbord må skiftes ut eller utbedres for å lukke avviket, og årsaken til fuktbelastningen må utbedres samtidig. Sett i lys av vedbodens samlede tilstand kan det være mer hensiktsmessig å rive og bygge ny vedbod fremfor lokal utbedring av de enkelte avvikene. Kostnadsestimatet gjelder kun lokal utbedring av registrerte avvik, ikke riving og nybygg. Frem til utbedring er det risiko for gjennomtråkk, og gulvet bør ikke belastes ved de skadde partiene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter mus (muselort) på loftet. Eier opplyser at det er mus i vedskjulet, og at hytta ikke kan garanteres musefri. Ødelagt insektnetting i ventiler i grunnmuren gir mulige inntrekksveier, se eget punkt om krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Mus kan gjøre skade på ledninger og lagrede gjenstander, og muselort og urin er uhygienisk. Muselort bør fjernes, og mulige inntrekksveier bør tettes, herunder ødelagt netting i ventiler. Tilstanden bør følges med på, og ved vedvarende aktivitet bør bekjempelse iverksettes. Musesikring av eldre hytter er krevende, og noe museaktivitet må påregnes i bygninger av denne typen og med denne beliggenheten.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har enkel hyttestandard med åpen benkeinnredning i tre. Det er ikke innlagt vann. Det er et mindre kjøleskap og en frittstående komfyr med kokeplater og stekeovn. Rommet varmes med vedovn. Overflatene består av malt tregulv, tømmervegger og trehimling.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er et toalettrom i vedboden med urinseparerende tørrtoalett (Separett Classic 3000) med elektrisk vifte og avtrekk ut. Rommet har enkle overflater med ubehandlet panel på vegger, tregulv og trehimling, i tråd med hyttestandarden for øvrig.

Vedboden er generelt i dårligere stand enn hytta for øvrig, bygningsdelene er ikke vurdert under dette punktet, og avvik knyttet til vedboden er beskrevet under egne punkter, herunder etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon. Det er ikke montert ventiler i fasade eller vinduer, luftskiftet skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved vinduslufting, som er normalt for byggemåten og alderen.

Vurdering av avvik:

• Hytta har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) uten tilluftsventiler i fasade eller vinduer, og kjøkkenet mangler eget avtrekkspunkt. Luftskiftet skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved vinduslufting.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventiler og avtrekkspunkt gir begrenset og variabel luftutveksling, med økt risiko for kondens og fuktbelastning på kalde overflater, særlig ved mye bruk vinterstid. Løsningen var vanlig for byggemåten og alderen. Ventilasjonen kan bedres ved å montere tilluftsventiler i fasade eller vinduer og etablere avtrekk fra kjøkkenet. Vinduslufting bør benyttes aktivt ved bruk av hytta.

Elektrisk anlegg

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

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

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og utvikling. Fuktbelastningen i krypkjelleren bør reduseres, se eget punkt om vanninntrengning. Treverk som holder seg fuktig over tid, kan utvikle råte- og soppskader.

- Periodisk vanngjennomstrømning gir høy fuktbelastning i krypkjelleren og er den sannsynlige årsaken til forhøyet fukt i overliggende trekonstruksjoner. Tiltak for å lede overvann bort fra grunnmuren på vestsiden bør etableres, eksempelvis terrengjustering eller avskjærende grøft. Det anbefales i tillegg å legge fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren for å redusere fordampingen fra grunnen. Etablering av drenering vil være et mer omfattende tiltak som kan vurderes dersom enklere tiltak ikke er tilstrekkelige.

- Ødelagt netting bør skiftes ut for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Tiltaket er enkelt og bør gjennomføres snarlig. Punktet må sees i sammenheng med eget punkt om skadedyr.

Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ødelagt netting.



Fuktmåling med forhøyde verdier



Synlig fuktig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innvendige dører i heltre.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm eller terskel og er noe vanskelige å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører bør justeres for å unngå skade på karm/terskel og for å fungere tilfredsstillende.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert muselort på loftet under befaringen. Eier opplyser at det tidligere var regelmessig mus i hytta, at åpninger er tettet etter hvert som de er oppdaget, og at muselort nå sjelden observeres inne — men at hytta ikke kan garanteres musefri. Eier opplyser videre at det er mus i vedskjulet. Det er montert elektronisk museskremmer på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Terrenget er stedvis flatt eller faller inn mot bygningen, og dette gir forhold for vann inn mot grunnmuren. Ifølge eier samler det seg vann på vestsiden ved nedbør, med vanninntrengning under grunnmuren som følge. Punktet må sees i sammenheng med punktene om fuktsikring og drenering og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vann som blir stående mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen, noe som allerede er registrert i krypkjelleren. Det bør etableres fall bort fra bygningen og sikres bortledning av overvann på vestsiden, eksempelvis ved terrengjustering eller avskjærende grøft.

Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann. Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert tilfredstillende rekkverk på terrasse ved vedboden.(HMS)

• Rekkverket på terrasse ved inngangspartiet er målt til ca 72 cm og er for lavt i forhold til dagens krav.(HMS)

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hytta har hovedsakelig åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på soverommet og har en kombinasjon av automatsikringer og skrusikringer, med kursfortegnelse på skapdøren. Eier opplyser at deler av anlegget antas å kunne være utført av ufaglærte, at det ikke er utført arbeid på anlegget i senere tid, og at det aldri har vært opplevd feil. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018, der anlegget ble kontrollert uten anmerkninger.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Anlegget er i hovedsak eldre enn kravet om samsvarserklæring (1999), og det er ukjent om det er utført arbeid på anlegget etter dette som skulle vært dokumentert. Eier opplyser at det ikke er utført arbeid i eiertiden (fra 2002).

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av eventuelle senere arbeider ikke kan verifiseres. Det ble gjennomført eltilsyn i 2018 uten anmerkninger, noe som reduserer betydningen av forholdet. Ved behov for full avklaring kan anlegget kontrolleres av elektrofaglig person.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmuren, som var vanlig for byggetiden. Eier opplyser at det ved nedbør samler seg vann ved grunnmuren på hyttas vestside, og at vannet renner inn under grunnmuren og ut igjen på østsiden.

Vurdering av avvik:

• Det mangler fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Ved nedbør renner overvann inn under grunnmuren på vestsiden og gjennom krypkjelleren. Punktet må sees i sammenheng med punktene om krypkjeller og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fuktsikring gir høy fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Tiltak for å lede overvann bort fra grunnmuren bør etableres. Det anbefales i tillegg å legge fuktsperre (plastfolie) på bakken i krypkjelleren for å redusere fordampingen fra grunnen. Dersom disse tiltakene ikke gir tilstrekkelig effekt, bør det etableres drenering langs grunnmuren. Se punkt om krypkjeller.

Kostnadsestimatet for dette punktet må sees i sammenheng med øvrige punkter knyttet til terrengforhold og overvann.
Tiltakene vil i stor grad være sammenfallende, og kostnadene er derfor ikke summerbare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av naturstein med enkelte partier av støpt betong. Fundamentering på fjell/naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte riss og sprekker i fugene i grunnmuren, samt stedvis utvasket fugemasse og løse partier, blant annet observert fra krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker i fugene vurderes i hovedsak som normal aldring for en natursteinsmur. Vanngjennomstrømningen under grunnmuren bidrar til utvasking av fugene over tid, og punktet må sees i sammenheng med punktene om fuktsikring og krypkjeller. Utvaskede og løse fuger bør utbedres med egnet mørtel i forbindelse med annet vedlikehold, og tilstanden bør følges med på.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytta ligger på en naturtomt med skogsterreng.

Vurdering av avvik:

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	45			45	16
SUM	**45**				**16**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, soverom, stue, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke funnet bygningstegninger i kommunens arkiv. Hytta er oppført ca. 1936, og manglende tegninger er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Lovligheten av dagens bruk kan derfor ikke vurderes opp mot godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser at det er utført vedlikeholds- og utbedringsarbeider de siste 5 årene, herunder utskifting av røykrør (2023), nytt pipebeslag og utskifting av råteskadet omfarsstokk (2025), fornyelse av bjelkelag, terrassebord og rekkverk på veranda (2025/2026), samt utskifting av vindskier/israft og ny karm på soveromsvindu (2026). Arbeidene er utført som egeninnsats av eier og eiers sønn, som er utdannet tømrer. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, med unntak av kontrollrapport for fyringsanlegget (2023).

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

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

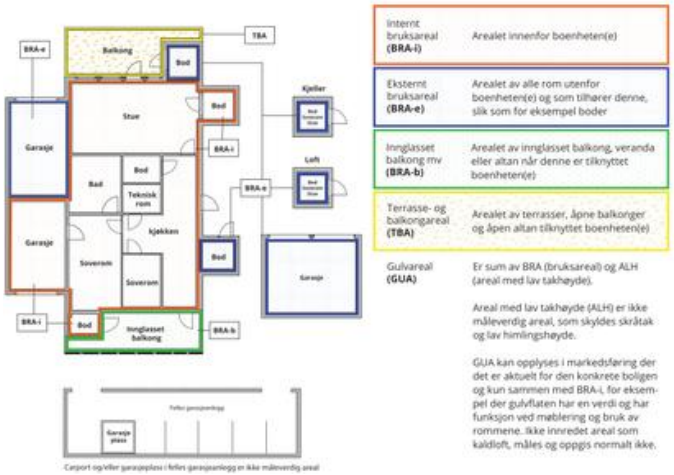
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105 - Bnr 50
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	105	50		0	7821.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kampeveien 132

Hjemmelshaver
Vandvik Torhild, Haugen Vidar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Branntilsyn	16.10.2023	Tilsyn av fyringsanlegget uten avvik.	Gjennomgått	1	Nei
Liste over vedlikehold		Liste fra eier over utført vedlikehold og arbeid.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0243/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Torhild Vandvik, Vidar Haugen

Fullmektige
Varg Wolfgang Winge for Torhild Vandvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. februar 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Vidar Haugen og Torhild Vandvik

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35005463
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke bad / våtrom i boligen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

VIDAR HAUGEN	9578-5990-4-3197778	2026-08-16 11:31:08
Varg Wolfgang Winge	9578-5997-4-2832354	2026-08-16 11:19:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi kjenner ikke til hvilke utbedringer og vedlikehold tidligere eier har utført, men basert på hyttas tilstand da vi overtok den, antar vi at det har blitt utført minimalt med vedlikehold av tidligere eier. Vi kjenner heller ikke til tidligere eiers faglige forutsetninger. Før vi overtok hytta, hadde det vært en vannlekkasje rundt skorsteinen i mange år. Dette hadde medført en råteskade i øverste omfar ved siden av peisen. Her var det blitt fjernet en del av tømmeret, men uten at dette var erstattet. Vi har i senere tid funnet igjen, og forblendet denne åpningen med hondelen av det originale tømmeret ca. sommer 2018. Nåværende eier har utført alminnelig vedlikehold ut fra opprinnelig standard. Nåværende eier er ingeniør, og sønnen til nåværende eier er utdannet tømrer og har drevet eget tømrerfirma. Alle vedlikeholdsarbeider i nåværende eiers eietid har vært utført som egeninnsats, for det vesentligste av disse to. Taket er lagt om to ganger i nåværende eiers eietid, sist gang ca. 2020. Vindskier og israft er byttet sommer 2026. Takrenner i tre forsterket med glassfiber ble montert ca. 2018. Nytt pipebeslag ble montert høst 2025. Bjelkelag og terrassebord på verandaen ble byttet høst 2025 og vår 2026. Gulvet ble senket for å oppnå bedre takhøyde på verandaen. Nytt rekkverk på verandaen ble bygget i forbindelse med dette. Det ble benyttet gjenbruksmaterialer fra det tidligere rekkverket for å opprettholde det visuelle inntrykket. Søylen nærmest trappen på verandaen ble byttet høsten 2025. Tømmeret i nest nederste omfar på baksiden av hytta (utenfor vedskjulet) var råteskadet på grunn av tidligere manglende takrenner her. Tømmeret ble fjernet og erstattet høsten 2025. Det er ikke felt inn en hel rundstokk, men felt inn klosser som sørger for å holde omfarene i riktig høyde. Klossene er forblendet med en trykkimpregnert halvstaff på veggens utside, og en bred fotlist på veggens innside. Det er tettet med byggeskum i mellomrommet mellom forblendingene. Alle yttervinduene (med unntak av det lille vinduet i vedskjulet) ble rehabilitert sommeren 2020. Varevinduene ble i denne forbindelse hektet av, og har ikke vært i bruk siden dette. De har vært oppbevart innendørs i hytta. Dersom hytta skal brukes mye vinterstid, kan det være lurt å rehabilitere varevinduene også. Det hadde oppstått en mindre råteskade i nederste del av karmen på soveromsvinduet i etterkant av vindusrehabiliteringen. Det ble derfor laget ny vinduskarm til dette vinduet sommeren 2026. Hele hytta har vært beiset tre ganger i nåværende eiers eietid, sist gang i perioden høst 2025 til sommer 2026. Ytterdøren ble malt sommer 2026. Hele røykrøret til vedovnen ble byttet sommer 2023, inkludert rehabilitering av gjennomføringen inn i skorsteinsløpet. Hele fyringsanlegget ble kontrollert og godkjent uten anmerkninger i oktober 2023. Brannmuren ble flekkpusset og malt sommer 2026. Kjøkkengulvet ble malt sommer 2026. Det ble laget nye plassbygde køyer på soverommet og ny arbeidsbenk i vedskjulet høst 2018. Vedskjulet antas å være fra byggeår, og bærer preg av generell slitasje og tidens tann. Det bør vurderes å erstatte vedskjulet på litt sikt. Det er satt opp en midlertidig søyle for å understøtte én av gulvbjelkene som var noe svak. Søylen er synlig under vedskjulet. Utbedringen ble gjort sommer 2026.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det samler seg litt vann ved grunnmuren på hyttas vestside ved nedbør. Overskuddsvannet renner inn under grunnmuren og dreneres ut igjen under grunnmuren på hyttas østside.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det antas at deler av det elektriske anlegget kan være utført av ufaglærte. Det ble gjennomført eltilsyn på anlegget i 2018. Anlegget ble kontrollert og funnet i orden uten anmerkninger ved dette tilsynet, og det har ikke vært utført arbeid på anlegget etter dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke innlagt vann og avløp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke innlagt vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjonsanlegg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble satt opp en hundegård i 2010. Denne står fremdeles, men bærer i dag noe preg av slitasje og tidens tann. Arbeidene er gjort som egeninnsats av nåværende eiers sønn. Han er utdannet tømrer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjennomført vedvarende radonmåling over tid. Radonmåling viser ca. 70 Bq, altså godt under tiltaksgrensen på 100 Bq. Pr. 13. august 2026 blir det fremdeles gjort daglige radonmålinger i stuen på hytta.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke vann og avløp, og heller ikke våtrom.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det var tidligere regelmessig mus i hytta, men vi har gjennom årenes løp tettet alle åpninger etterhvert som vi har kommet over dem. Det er sjelden vi observerer muselort inne i hytta lenger nå, men det kan ikke garanteres at hytta er helt musefri året rundt. Det er mus i vedskjulet. Det er montert elektronisk museskremmer over kjøkkenbenken. Det er insekter i vinduskarmene, og det observeres hvitflekker på gulvet under vinduene. Det er som regel vepsebol i vedskjulet om sommeren. Disse blir fjernet mekanisk. I tømmeret i nederste omfar på hyttas forside kan det observeres gamle utflyvningshull fra ikke nærmere identifiserte innsekter. Denne stokken er helt tørr, og så vidt vi kan bedømme uten råte- eller andre skader. Det kan ikke høres lyd fra tømmerets innside, og visuelt kan det heller ikke observeres noen bevegelse. Det har ikke kommet nye utflyvningshull de siste 16 årene. Utflyvningshullene dukket opp sommeren 2011, så det antas at eggene i stokken ble lagt høsten 2010. I søylen som ble byttet på verandaen finnes det gamle utflyvningshull fra ikke nærmere identifiserte innsekter.. Disse har dukket opp mens søylen har ligget lagret under blikkplater i påvente av montering. Det er usikkert når hullene har dukket opp. Tømmeret har ligget lagret siden 2018. Søylen er helt tørr, og så vidt vi kan bedømme uten råte- eller andre skader. Det kan ikke høres lyd fra tømmerets innside, og visuelt kan det heller ikke observeres noen bevegelse.. Det har ikke kommet nye utflyvningshull siden søylen ble montert.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Hytten har kun vedfyring og fyring med elektriske panelovner. Det er ikke kjente feil ved noen av oppvarmingskildene.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er generelt god trekk i skorsteinen, men det hender det ryker litt fra vedovnen før denne blir skikkelig varm. Det antas at det skyldes at topplokket på vedovnen kun ligger løst oppå brennkammeret, og at dette trenger å utvide seg før det blir skikkelig tett. Dersom man fyrer med døren på ovnen bittelitt på gløtt de første par minuttene, unngår man at det ryker fra ovnen. Spjeldet på skorsteinen sitter fast i åpen stilling. Det har tidligere vært forsøkt å løsne dette, men uten hell. Det antas at spjeldet har rustet fast inni sementen i fugen. Dette har aldri hatt noen påvirkning på effekten av fyringsanlegget, siden spjeldet sitter fast i full åpen stilling.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke drenering rundt hytten, utover det som er beskrevet i tidligere punkt. Det er ikke observert fukt, sopp eller råteskader i kjelleren. Det er en forholdsvis høy krypkjeller under deler av bygget, og en nesten full kjeller under resten av bygget. Kjelleren er generelt godt ventilert med naturlig ventilasjon gjennom åpninger i grunnmuren på flere sider av bygget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært vannlekkasje rundt skorsteinen. Dette har skyldtes utette fuger i forblendingen av teglpipen. Lekkasjene har gjennom årene vært forsøkt utbedret uten hell. Vi har nå montert et heldekkende blikkbeslag, og så vidt vi kan observere er det nå helt tett rundt skorsteinen. Det er bygget en liten ark på oversiden av skorsteinen for å lede takvann raskt vekk fra skorsteien. Det ble tidligere en liten ansamling av vann der det nå er en ark. Det nederste bordet på undertaket ved takfoten over vedskjulet har enkelte råteskader langsmed kanten. Her har tidligere takpapp flerret av i vinden, og deler av bordet har blitt stående fuktig ved nedbør og fuktig vær. Skaden ligger på utsiden av vegglivet, og har derfor ingen betydning for tettingen av taket over vedskjulet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har aldri opplevd feil med det elektriske anlegget. Det ble utført eltilsyn på anlegget i 2018. Anlegget ble kontrollert og godkjent uten anmerkninger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Hytten er fundamentert på fjell, men det antas at gulvene kan ha mindre skjevheter som har oppstått gjennom tørk og bevegelse i treverket gjennom nesten 100 år.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke vann og avløp, og heller ikke våtrom.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Hytten er nesten 100 år gammel. Det antas at det ikke er utstedt ferdigattest eller brukstillatelser av den grunn.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det har tidligere vært avholdt en jordskiftesak vedrørende fordeling av plikter og rettigheter i forbindelse med veilaget som drifter veien opp Kampekleiva. Denne saken er nå avsluttet. Avgjørelsen har saksnummer: 21-179193REN-JOOV/JLST

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0243/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Varg Wolfgang Winge	2026-08-16	VIDAR HAUGEN	2026-08-16

Identifikasjon

Varg Wolfgang Winge

Identifikasjon

VIDAR HAUGEN

Signicat

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 11.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

Eiendommen faktureres halvårig, ingen restanse per 30.06.2026. Faktura for 2. halvår utfaktureres i oktober, summen for denne eiendommen vil være 222,50kr

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.

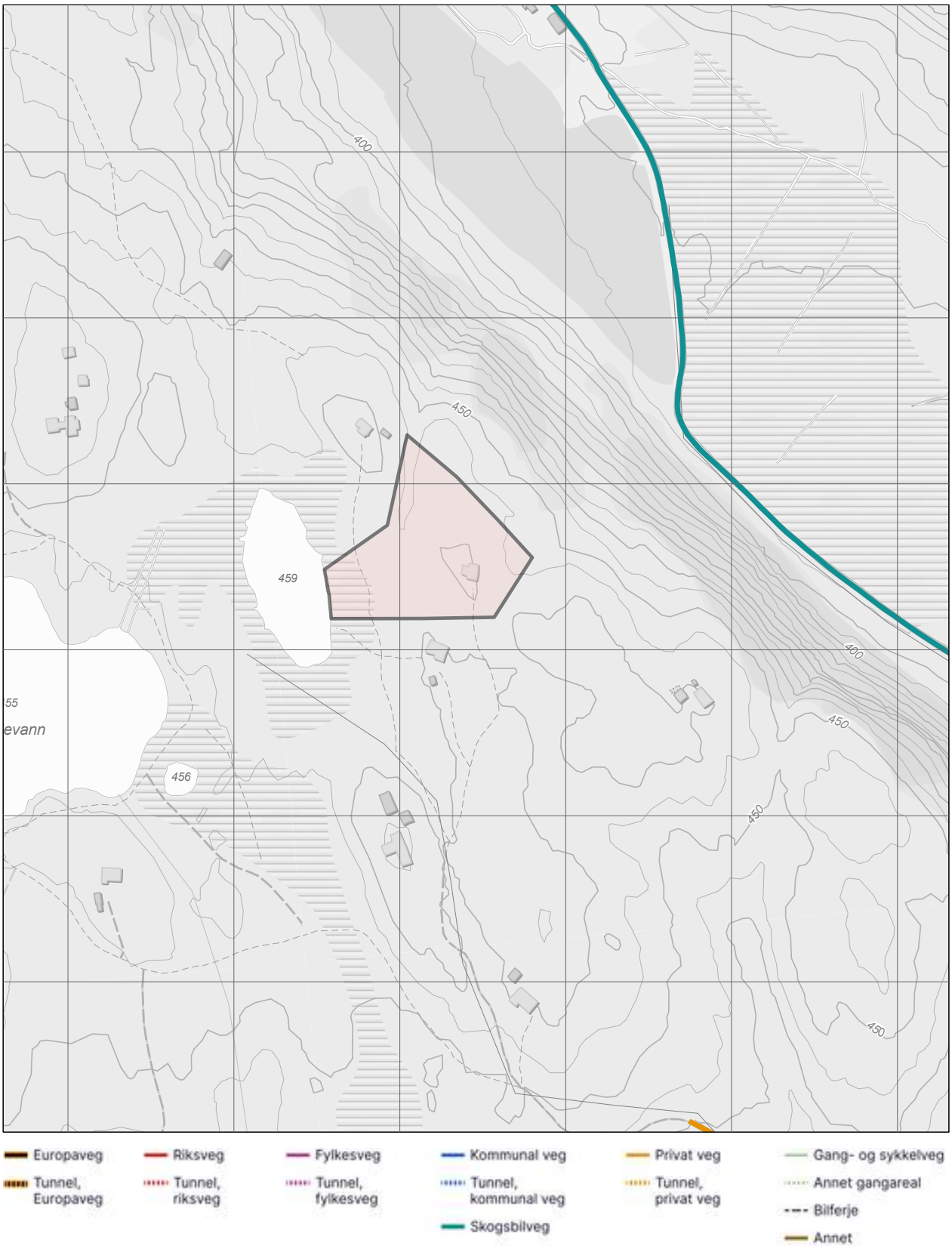
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/50/0/0
Adresse: Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 11/08/2026



Tegnforklaring

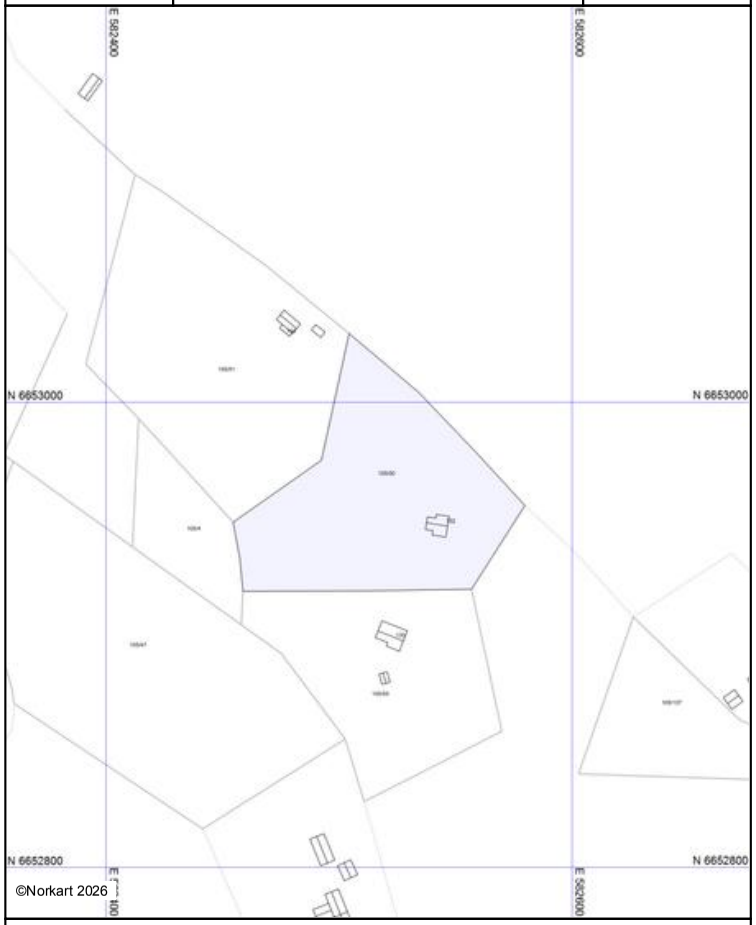
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 105/50
Adresse: Kampeveien 132
Utskriftsdato: 11.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - eksisterende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål

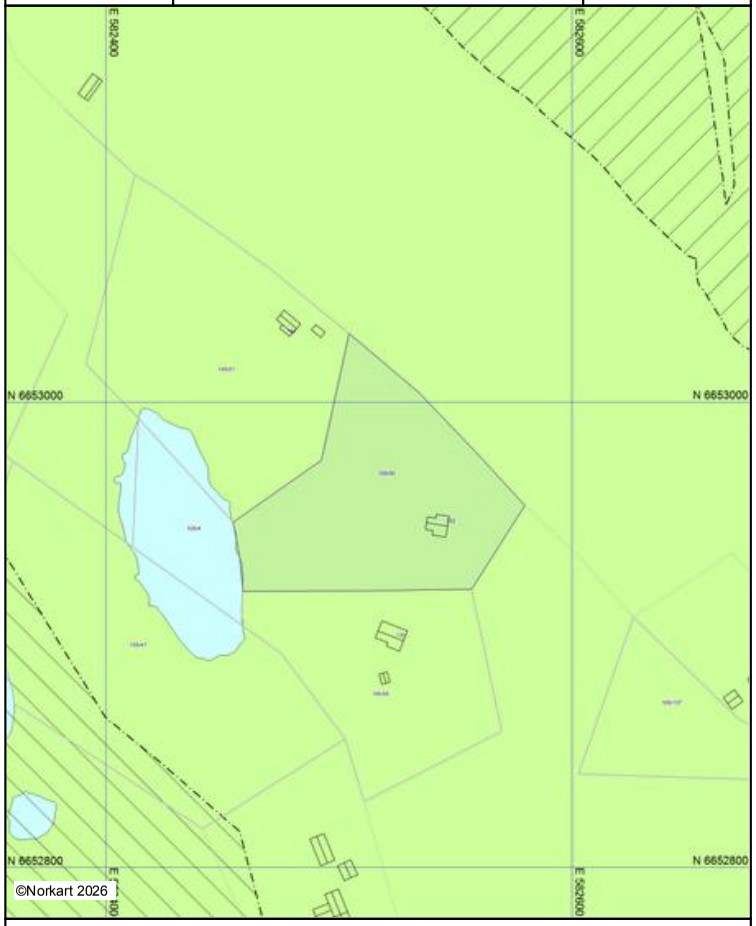
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 105/50
Adresse: Kampeveien 132
Utskriftsdato: 11.08.2026
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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 105/50		
Utskriftsdato	11.08.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN								

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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- 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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 816 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Grense < 500 cm

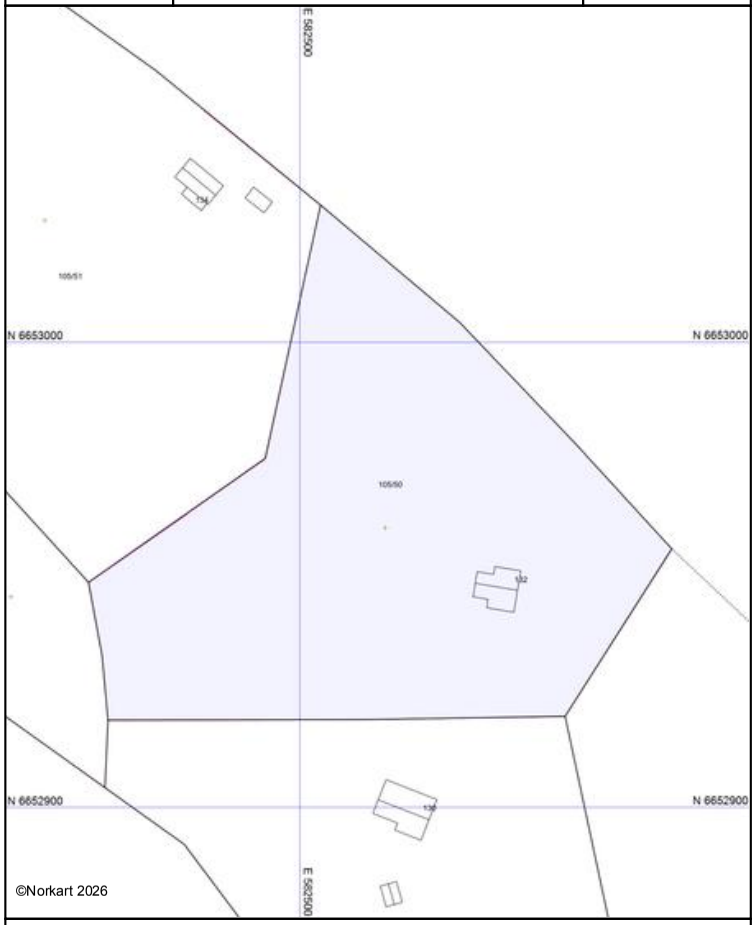
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 105/50
Adresse: Kampeveien 132
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 20
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 22
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 24
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 25

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 25
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 27
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 27
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 27
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 28
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 29
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 29

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 29

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 29
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 29
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 30
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 30
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 30
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 31
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 31
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 31

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

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

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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.

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.

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.

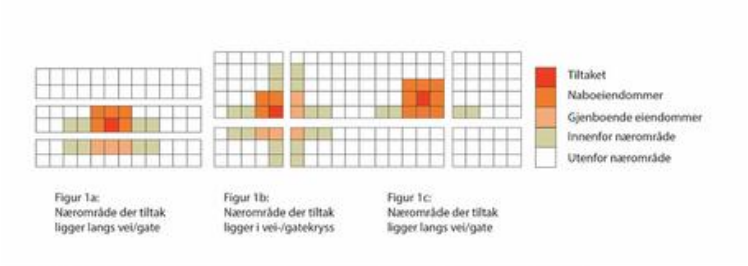
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs 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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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:

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

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

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

- 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.

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:

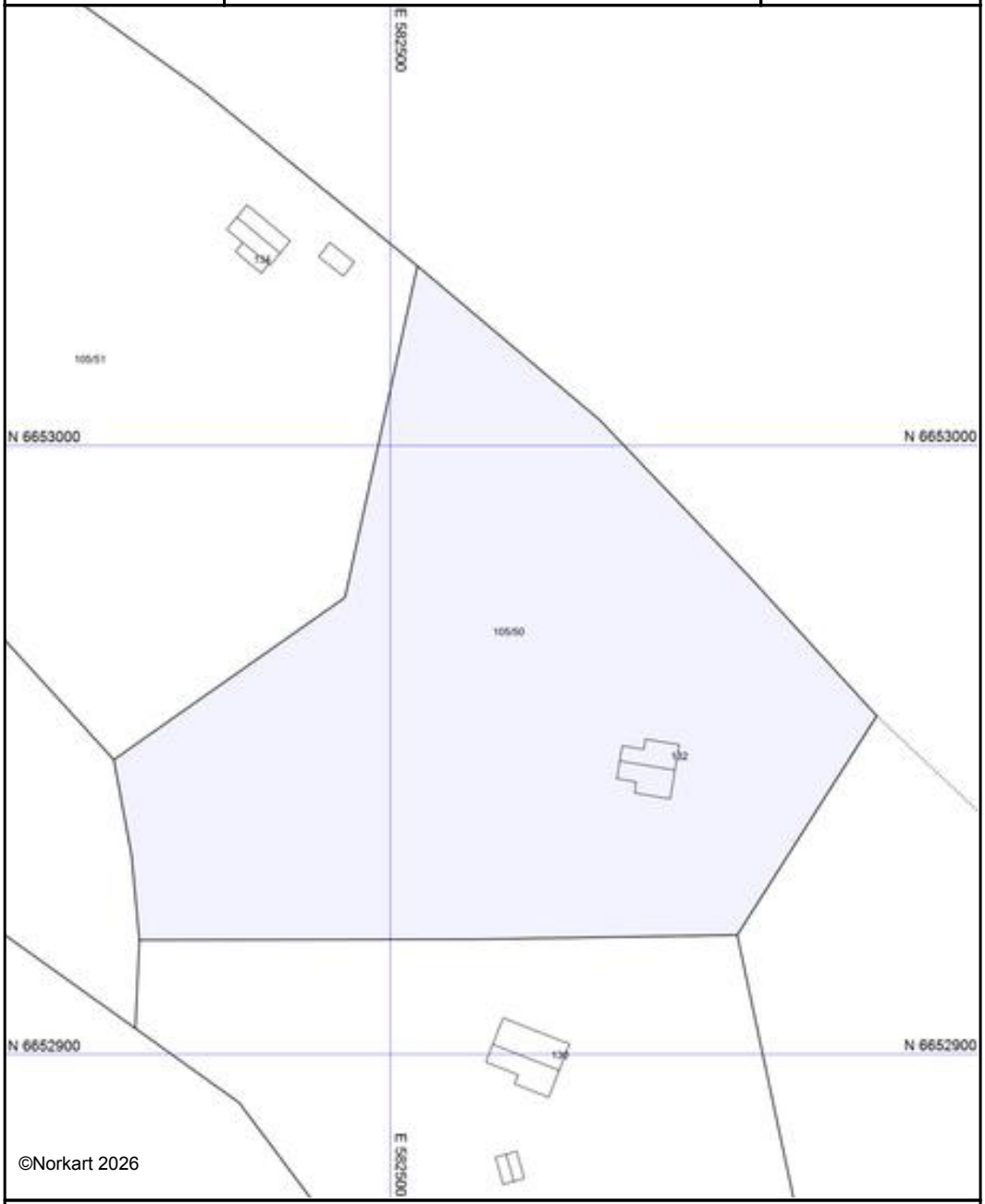
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 105/50
Adresse: Kampeveien 132
Utskriftsdato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

VAledninger

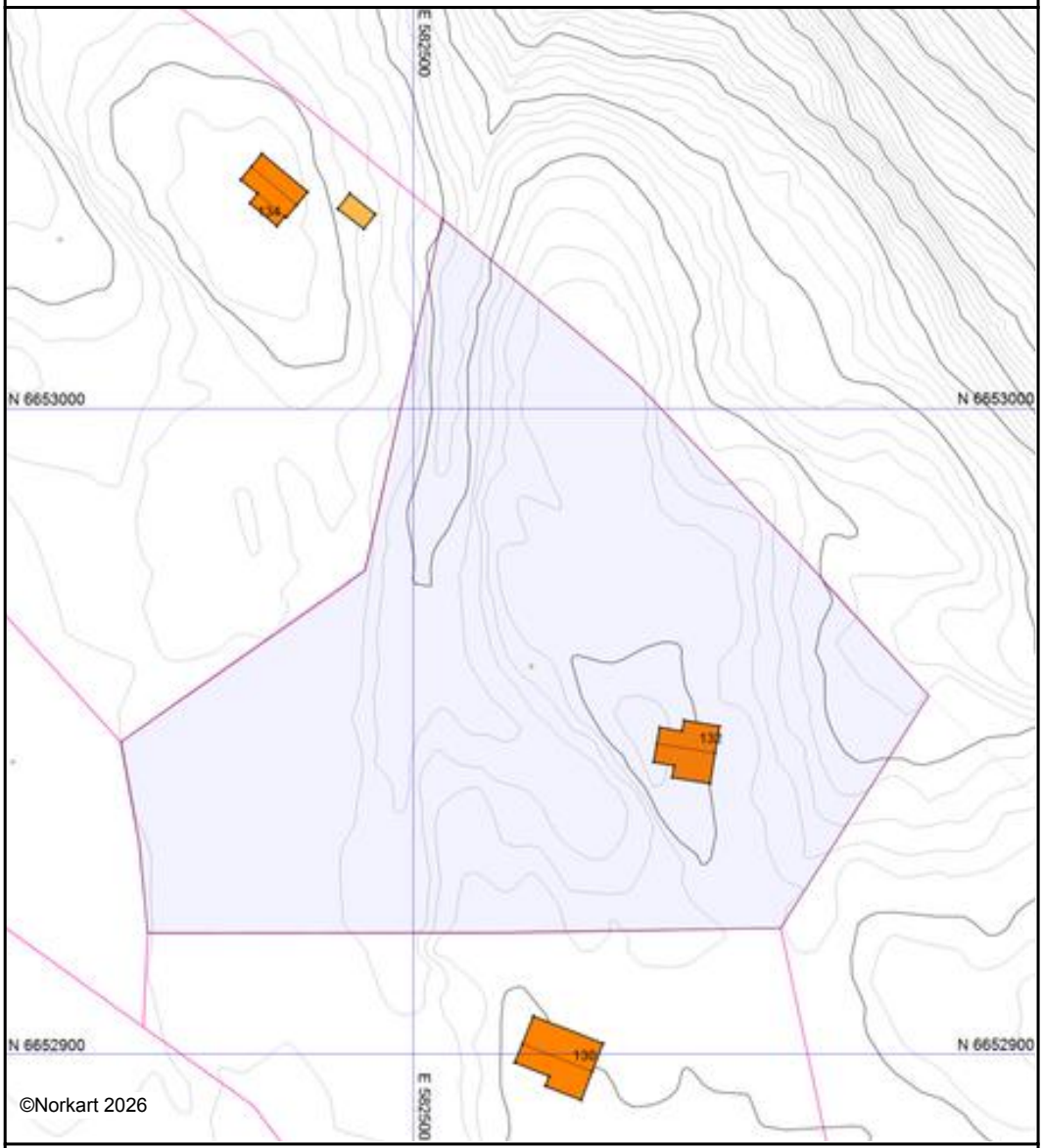
Eiendom: 105/50
Adresse: Kampeveien 132
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Utskriftsdato: 11.08.2026

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.**	105	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feiing	392,00 kr
Sum	**392,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	73,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	149,50 kr
					Sum	**445,00 kr**	**222,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 132, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90909075 (Avgiftsadresse: Kampeveien 132)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 1 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	10.10.2023	10.10.2023	Utført	Utført

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

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	105	**Bnr**	50	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Kampeveien 132 , 1350 LOMMEDALEN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/105/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/105/50	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	15.11.1935	Avgiver	3201/105/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/105/50	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.11.1935	Berørt	3201/105/4	0,0
	Matrikkelført:	23.03.2023	Berørt	3201/105/38	0,0
			Berørt	3201/105/47	0,0
			Berørt	3201/105/48	0,0
			Berørt	3201/105/50	0,0
			Berørt	3201/105/51	0,0
			Berørt	3201/105/55	0,0
			Berørt	3201/105/88	0,0
			Berørt	3201/105/104	0,0
			Berørt	3201/107/2	0,0

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 105, Bruksnr 50	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kampeveien 132, gatenr 1154 1350 Lommedalen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	2207 17	Lommedalen 07 Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.11.1935	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	7 821,9 kvm	**Skyld:**	0,03		
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:

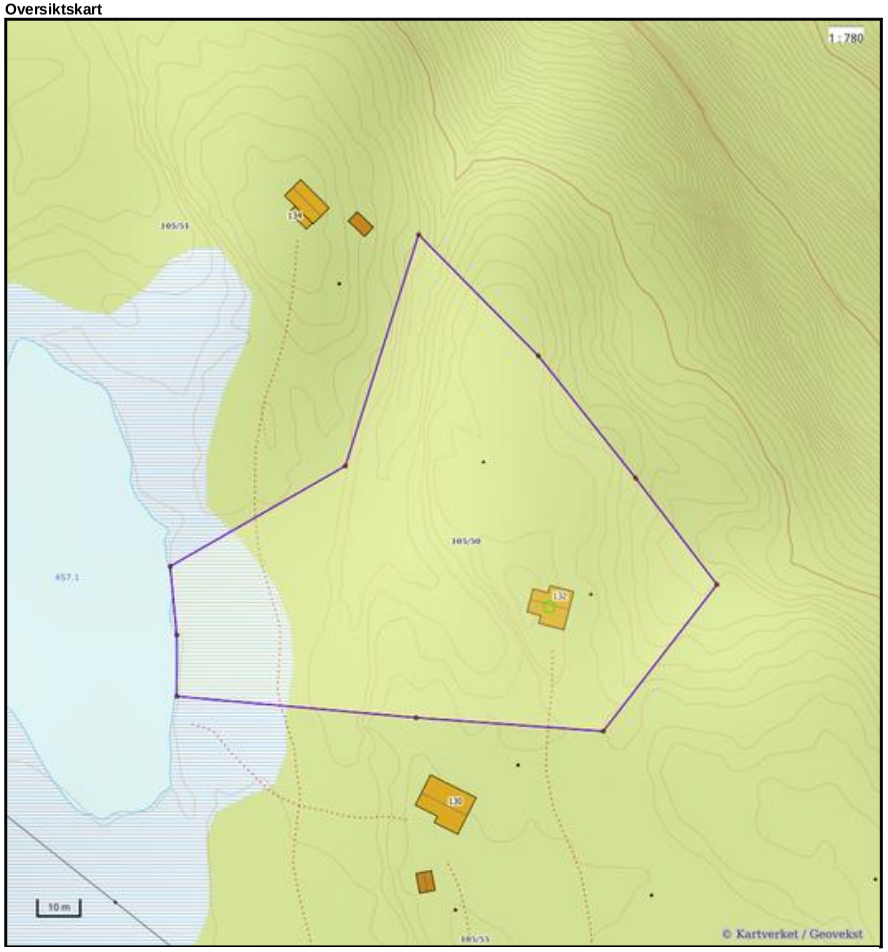
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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.

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

Gårdsnummer 105, Bruksnummer 50 i 3201 BÆRUM kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kampeveien 132	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	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:	1
Bygningsnr:	17350919			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 11.08.2026 11:49 – Sist oppdatert 11.08.2026 11:49
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Areal og koordinater

Areal: 7 821,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

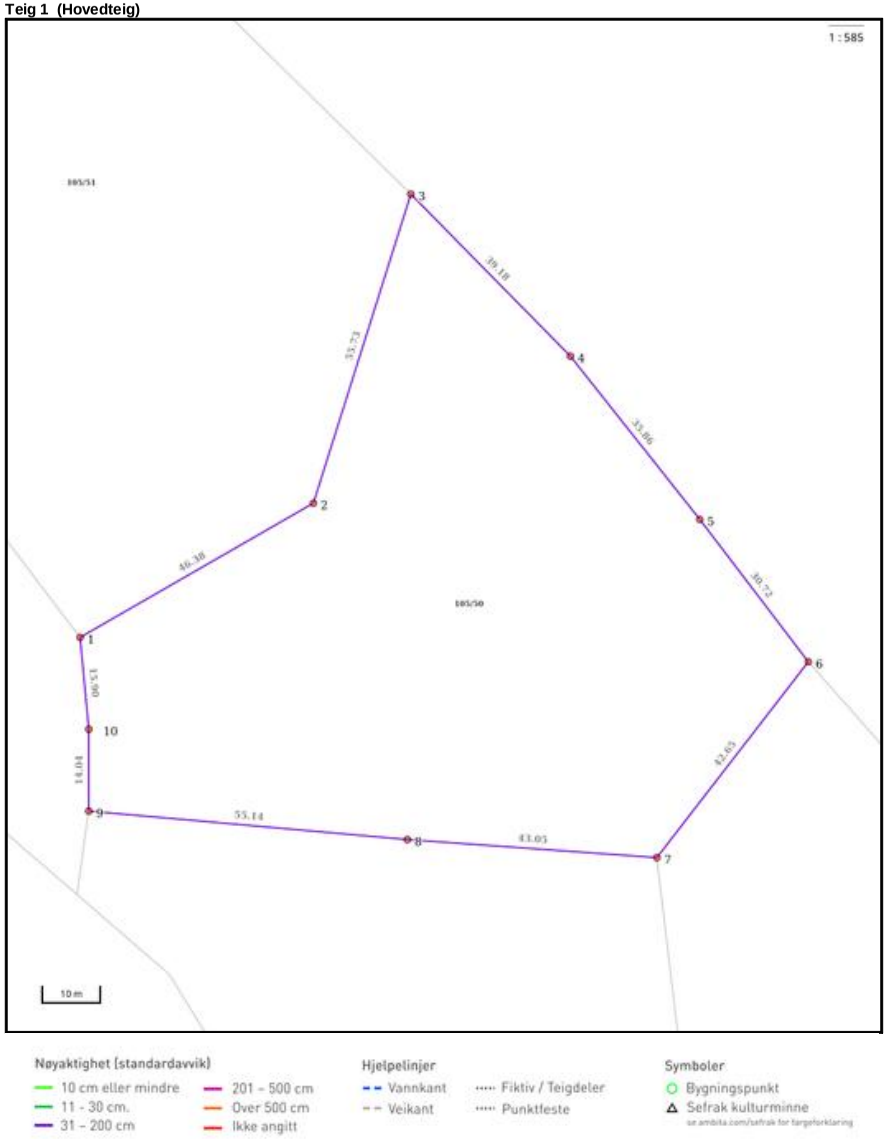
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 652 948,39	582 454,55	46,38m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 652 975,03	582 492,51	55,73m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 653 029,48	582 504,40	39,18m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 653 004,19	582 534,32	35,86m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 652 978,25	582 559,08	30,72m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 652 955,59	582 579,82	42,65m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 652 919,61	582 556,92	43,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 652 918,88	582 513,88	55,14m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 652 918,78	582 458,74	14,04m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 652 932,76	582 457,46	15,90m	Terrengmålt	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.

Teig 1 (Hovedteig)



Den 17.09.2024 avsa jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slik slutning:

1. Saken avgrenses geografisk til de eiendommer som er inntatt som medeiere i Veilaget Kampekleiva. Dette i samsvar med hvordan veien og eiendommene er avlagt på jordskiftekart (blad 1 og 2) datert 17.09.2024 og slik beskrevet under punkt 1 ovenfor.
2. …
3. Det etableres bruksordningsregler/vedtekter og stifting av veilag slik det går frem av punkt 2 ovenfor. Dette i samsvar med veien slik denne er avlagt på jordskiftekart (blad 1 og 2) datert 17.09.2024.
4. …

Slutningens punkt 2 og 4 er utelatt da disse punktene ikke er av varig verdi.

Vedtekter for Veilaget Kampekleiva

§ 1. VEIEN
Veilaget Kampekleiva, heretter kalt Veilaget, omfatter Kampeveien mellom bom ved Tobonn og veikryss ved Rognlivannet i Lommedalen, Bærum slik den er markert på jordskiftekart (blad 1 og 2) datert 17.09.2024. Veien har en lengde på ca. 2300 meter.

Bruk av EL-bom forutsetter eget medlemskap for denne.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp.

§ 2. FORMÅL
Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veien skal på tidsmessig måte tjene skog-, hytte- og boliginteressene innenfor veiens dekningsområde.

§ 3. ANSVAR
Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN
Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne. Veien ligger som en bruksrett for alle medeierne i veilaget på de eiendommer den går over.

Doknr: 202305 Tinglyst: 20.02.2025
STATENS KARTVERK

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Gjelder eiendommene
3201 105 38 0 1,2

Tinglysingsutdrag

Sak:	21-179193REN-JOOV/JLST Kampekleiva veilag
Gnr.:	100, 104, 105 og 107
Kommune:	Bærum
Saken gjelder:	Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 17.09.2024

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier.

Gnr	Bnr	Eiere pr. 17.09.2024	Bruk	Andel
Gruppe 1 – Eiere av private hytter fra Tobonn til S-svingen				
105	32	Olav Bø	F	0,7
105	57	Einar Emil Bruneau	F	0,5
105	59, 132	Emil Sebastian Marcussen	F	0,8
105	69	Bjørnar Helge Jerijervi	F	0,7
105	77	Ranie Elisabeth Tomter	F	0,7
105	82	Louise Nikoline Gjerdene Amund Ljødal	F	0,5
105	133	Frans Bernhard Aubert Hellern	F	0,5
Gruppe 2 – Eiere av private hytter fa S-svingen til toppen av Kampekleiva eller helt frem til Rognlivannet				
100	10	Aud-Kristin Kongsbro Haldorsen	F	1,8
100	42	Pernille Hammernes Lars Horn Johannessen	F	1,5
100	45	Liv Nystrøm Astad	F	1,5
100	71	Espen Bjerke	F	1,5
100	112	Stål Bø	F	1,5
104	12	Morten Tronrud Garmel	F	1,3
104	22	Mari Wiig Nestås Casper Wiig Nestås Siri Nestås Friberg	F	1,3
104	47	Einar Tyssen	F	1,3
104	48	Frydenbygg A/S	F	1,3

104	49	Einar Tyssen	F	1,3
104	53	Frydenbygg AS	F	1,3
104	72	Frydenbygg AS	F	1,3
105	11	Ingerlise Amundsen Eirik Øvstedal	F	1,4
105	13	Kristian Trygve Wiig	F	1,3
105	29	Andreas Frydenvang Mira Frydensvang	F	1,3
105	36	Eveline Skarbøvik Borchgrevink	F	1,3
105	38	Julie Marie Koch	F	1,3
105	39	Kjell Inge Ambjørndalen	F	1,3
105	48	Anne Marie Ulrichsen	F	1,3
105	50	Torhild Vandvik Vidar Haugen	F	1,3
105	51	Louise Nikoline Gjerdene Amund Ljødal	F	1,3
105	55	Roy Westgård Heidi Woll Westgård	F	1,3
105	58	Ole Jon Brøtmet Kari Brøtmets arvinger Morten Kåre Brøtmet	F	1,3
105	62	Nils Olav Solheim Marianne Bergflødt	F	1,3
105	63	Hilde Haslum (fester)	F	1,3
105	66	Astrid Hvattum Heiberg, v/Asgrim Dyrud	F	1,3
105	71	Anders Skeie Marta Galvan Luzuriaga	F	1,3
105	84	Johannes Lorentzen Aagaard Ida Lorentzen Aagaard	F	1,4
105	86	Astrid Langballe Dalin	F	1,3
105	111	Monika Elisabeth Bjerke Svanberg	F	1,3

105	117	Marte Aadland Sørensen Morten Ro Helsem	F	1,3
105	124	Paul Waaler Karen Elisabeth Irgens	F	1,3
105	128	Einar Bø	F	1,4
107	7	Nikolaj Zamecznik	F	1,5
107	8	Ragnhild Christenssen Wenche Christenssen	F	1,5
107	9	Poseklubben	F	1,5
107	12	Alette Schreiner Ole Jørgen Schreiner	F	1,5
107	14	Jon Harald Knudtzon Anne Birgithe Knudtzon	F	1,5
107	16	Ingvil Hovig	F	1,5
107	18	Liv Ragnheim Arnesen	F	1,5
107	19	Erlend Prestgard Even Gustav Johnsrud	F	1,5
107	21	Jannicke Nergaard Berg Torgeir Nergaard Berg	F	1,3
107	22	Per Gudbrandsen	F	1,5
107	24	Henning Gorholt	F	1,5
107	25	Terje Martin Kampen	F	1,5
107	27	Eva Sigrid Rønningen Arnesen	F	1,5
Gruppe 3 – Foreninger som har hytter som sogner til veien				
104	46	Oslospeiderne Av Norges Speiderforbund	F	2,0
105	24	Oslo Tekniker Samfund	F	2,4
105	35	Juristforeningen	F	2,4
105	96	Idrettsklubben Ljot	F	2,4

Gruppe 4 – Eiere av skog				
100	6	Thomas Bø	N + S	2,9
104	14	Lars Øyvind Rognlien	N + S	1,9
105	1, 60	Kristen Aamodt	N + S	1,0
105	2	Anne Kari Aamodt	N	0,6
105	4, 123	Elfrid Sidsel Aamodt	N	1,6
107	1	Even Gustav Johnsrud	N + S	5,2
107	4, 10	Truls-Erik Johnsrud	N + S	1,9
Gruppe 5 – Fastboende i Kampeveien				
107	2, 3	Terje Martin Kampen	H + N	6,1
Gruppe 6 – Ubebygde tomter/andre eiendommer i bruk				
100	72	Jonas Arnesen Baer	U	0,7
107	6	Jan Øyvind Myrvang	U	0,7
Sum andeler:			100	

N: næring, S: skogshusvære, H: helårsbolig, F: fritidsbolig, U: ubebygd

Summen av andelene på 100 utgjør 100 % av brukerne av veien (andelshavere).

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien og ikke har annen veiadkomst. Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon og skade på veien. Endret utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal meldes til styret så tidlig som mulig. Eierskifte og fradelinger skal meldes til styret senest innen tre uker fra eierskifte/ fradeling er offisielt gjennomført.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på verdier fra veilaget.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Fradelt ny eiendom blir medeier i veien når årsmøtet krever engangsvederlag etter § 15 og dette betales.

Eier av eiendom som ikke er medeier, kan søke om å få bli medeier. Årsmøtet avgjør søknaden – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett på årsmøtet.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i juni (uke 25 eller 26) hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 25. mai. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Som skriftlig innkalling godkjennes e-post til de medeierne som har oppgitt e-postadresse til styret. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap, forslag til tiltaksplan med budsjett og valgkomitè sitt forslag til valg skal være vedlagt.

Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder, protokollfører og en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
(2) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(3) Behandle årsmelding og revidert regnskap for veilaget og EL-bom.
(4) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
(5) Vedta utligninger etter § 13 og veiavgifter etter § 14
(6) Fastsette størrelsen på engangsbetaling for medlemskap i EL-bom.
(7) Gjennomføre valg av
- Styreleder for to år dersom denne er på valg
- Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
- Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
- Medlem(-mer) i valgkomitè som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgkomiteen
- Interne revisorer for to år dersom disse er på valg

(8) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veilaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. I styret skal det til enhver tid værer minst en skogeier og en hytteeier. Det er to vararepresentanter til styret.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling
Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentant.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det. Vararepresentantene til styret har ikke anledning til å kreve styremøte.

§ 7.3 Avstemningsregler
Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og minst tre av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styrelederes stemme.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter.
Styret skal blant annet:

(1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan.
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien eller vinterdrift.
(4) Ved tiltak som innebærer rydding av vegetasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for trær som tas ned.
(5) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien.
(6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.2.
(7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar.
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide.
(9) Sørge for innkreving av utligninger, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp.
(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap.

(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett.
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon. Det skal føres eget regnskap for EL-bom.
(13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen.
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne.
(15) Vurdere om det skal tegnes forsikring for veien.
(16) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre.
(17) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien.
(18) Utstede bekreftelser på veirett som hver bruker må ha synlig i bilen.

§ 8. MINDRETALLSVERN
Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP
Regnskapsåret følger driftsåret som er fra 1. mai til og med 30. april. Regnskapet for forutgående år skal være avsluttet innen 25. mai.

§ 11. VALGKOMITÈ
Årsmøtet velger to personer som er valgkomitè. Valgkomiteen skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgkomiteen og revisorer.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 25. mai.

§ 12. INNTEKTER
Innbetalte utligninger, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget. Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER
Kostnader med vedlikehold og utbedringer av veien skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.1. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

§ 14. VEIAVGIFTER
Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP
Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i veien.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved innvilget søknad om nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av søkeren.

§ 16. BRUK AV VEIEN

§ 16.1 Generelt om bruk av veien
Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien. Alle som bruker veien er selv ansvarlige for skader de påfører veien.

Skade på veibane og stikkrenner som skyldes transport, skogsdrift o.a. skal utbedres straks, og på egen regning. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens regning.

Den som påfører veien skade ved brudd på regulering av bruken etter § 16.2, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Styret utsteder bekreftelser på veirett (kjøretillatelser) som hver bruker må ha synlig i bilen. Antall utstedelser vil være opp til styret og/eller årsmøtet.

Det er forbudt å parkere på veien slik ansvarsområdet for denne er definert i § 1, uten Veilagets tillatelse. Det skal heller ikke legges hindringer på veiområdet. Regler om parkering kan reguleres ved skilting.

§ 16.2 Regulering av bruk
Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKTSENDRING
Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.

Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Rett utdrag

Vivian Schønenberger

Vivian Schønenberger

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Bærum (3201)	100	6
Bærum (3201)	100	10
Bærum (3201)	100	42
Bærum (3201)	100	45
Bærum (3201)	100	71
Bærum (3201)	100	72
Bærum (3201)	100	112
Bærum (3201)	104	12
Bærum (3201)	104	14
Bærum (3201)	104	22
Bærum (3201)	104	46
Bærum (3201)	104	47
Bærum (3201)	104	48
Bærum (3201)	104	49
Bærum (3201)	104	53
Bærum (3201)	104	61
Bærum (3201)	104	72
Bærum (3201)	105	1
Bærum (3201)	105	2
Bærum (3201)	105	4
Bærum (3201)	105	11
Bærum (3201)	105	13
Bærum (3201)	105	24
Bærum (3201)	105	29
Bærum (3201)	105	32
Bærum (3201)	105	35
Bærum (3201)	105	36

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 2296

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 21-179193REN-JOOV/JLST
Dato: 17.02.2025

Tinglysing
Sak 21-179193REN-JOOV/JLST Kampekleiva veilag

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Bærum (3201)	100	6
Bærum (3201)	100	10
Bærum (3201)	100	42
Bærum (3201)	100	45
Bærum (3201)	100	71
Bærum (3201)	100	72
Bærum (3201)	100	112
Bærum (3201)	104	12
Bærum (3201)	104	14
Bærum (3201)	104	22
Bærum (3201)	104	46
Bærum (3201)	104	47
Bærum (3201)	104	48
Bærum (3201)	104	49
Bærum (3201)	104	53
Bærum (3201)	104	61
Bærum (3201)	104	72
Bærum (3201)	105	1
Bærum (3201)	105	2
Bærum (3201)	105	4
Bærum (3201)	105	11
Bærum (3201)	105	13
Bærum (3201)	105	24
Bærum (3201)	105	29
Bærum (3201)	105	32

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sørpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Bærum (3201)	105	38
Bærum (3201)	105	39
Bærum (3201)	105	48
Bærum (3201)	105	50
Bærum (3201)	105	51
Bærum (3201)	105	55
Bærum (3201)	105	57
Bærum (3201)	105	58
Bærum (3201)	105	59
Bærum (3201)	105	60
Bærum (3201)	105	62
Bærum (3201)	105	63
Bærum (3201)	105	66
Bærum (3201)	105	69
Bærum (3201)	105	71
Bærum (3201)	105	77
Bærum (3201)	105	82
Bærum (3201)	105	84
Bærum (3201)	105	86
Bærum (3201)	105	96
Bærum (3201)	105	111
Bærum (3201)	105	117
Bærum (3201)	105	123
Bærum (3201)	105	124
Bærum (3201)	105	128
Bærum (3201)	105	132
Bærum (3201)	105	133
Bærum (3201)	107	1
Bærum (3201)	107	2
Bærum (3201)	107	3
Bærum (3201)	107	4
Bærum (3201)	107	6
Bærum (3201)	107	7
Bærum (3201)	107	8
Bærum (3201)	107	9
Bærum (3201)	107	10
Bærum (3201)	107	12
Bærum (3201)	107	14
Bærum (3201)	107	16
Bærum (3201)	107	18
Bærum (3201)	107	19
Bærum (3201)	107	21
Bærum (3201)	107	22
Bærum (3201)	107	24
Bærum (3201)	107	25
Bærum (3201)	107	27

Bærum (3201)	105	35
Bærum (3201)	105	36
Bærum (3201)	105	38
Bærum (3201)	105	39
Bærum (3201)	105	48
Bærum (3201)	105	50
Bærum (3201)	105	51
Bærum (3201)	105	55
Bærum (3201)	105	57
Bærum (3201)	105	58
Bærum (3201)	105	59
Bærum (3201)	105	60
Bærum (3201)	105	62
Bærum (3201)	105	63
Bærum (3201)	105	66
Bærum (3201)	105	69
Bærum (3201)	105	71
Bærum (3201)	105	77
Bærum (3201)	105	82
Bærum (3201)	105	84
Bærum (3201)	105	86
Bærum (3201)	105	96
Bærum (3201)	105	111
Bærum (3201)	105	117
Bærum (3201)	105	123
Bærum (3201)	105	124
Bærum (3201)	105	128
Bærum (3201)	105	132
Bærum (3201)	105	133
Bærum (3201)	107	1
Bærum (3201)	107	2
Bærum (3201)	107	3
Bærum (3201)	107	4
Bærum (3201)	107	6
Bærum (3201)	107	7
Bærum (3201)	107	8
Bærum (3201)	107	9
Bærum (3201)	107	10
Bærum (3201)	107	12
Bærum (3201)	107	14
Bærum (3201)	107	16
Bærum (3201)	107	18
Bærum (3201)	107	19
Bærum (3201)	107	21
Bærum (3201)	107	22
Bærum (3201)	107	24
Bærum (3201)	107	25
Bærum (3201)	107	27

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

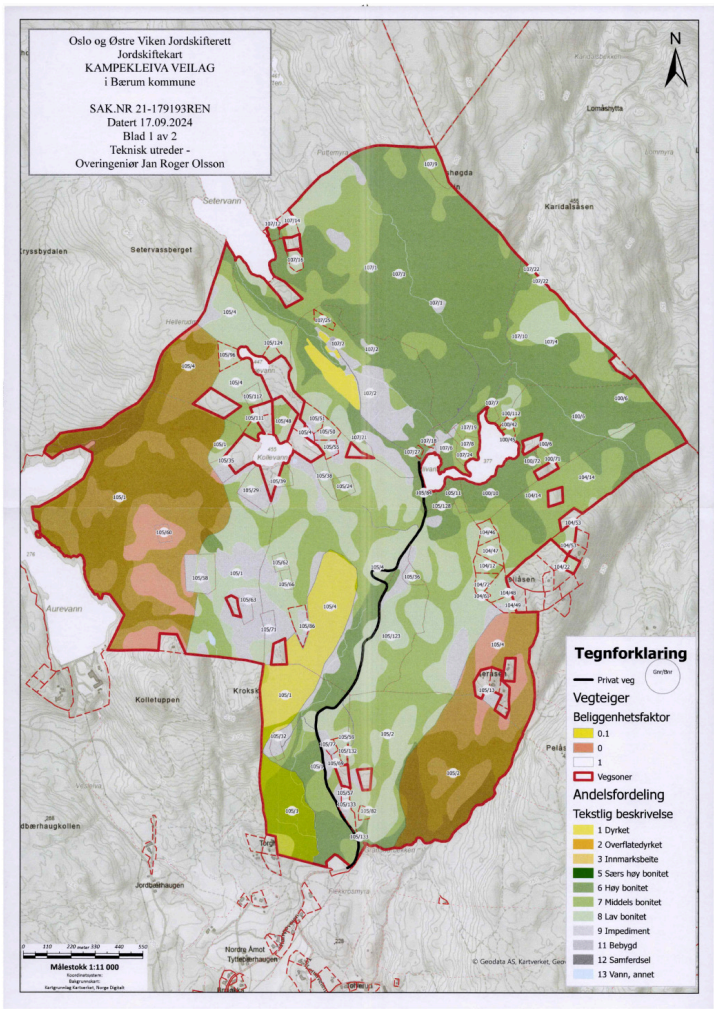
Vivian Schønenberger

Vivian Schønenberger
førstekonsulent

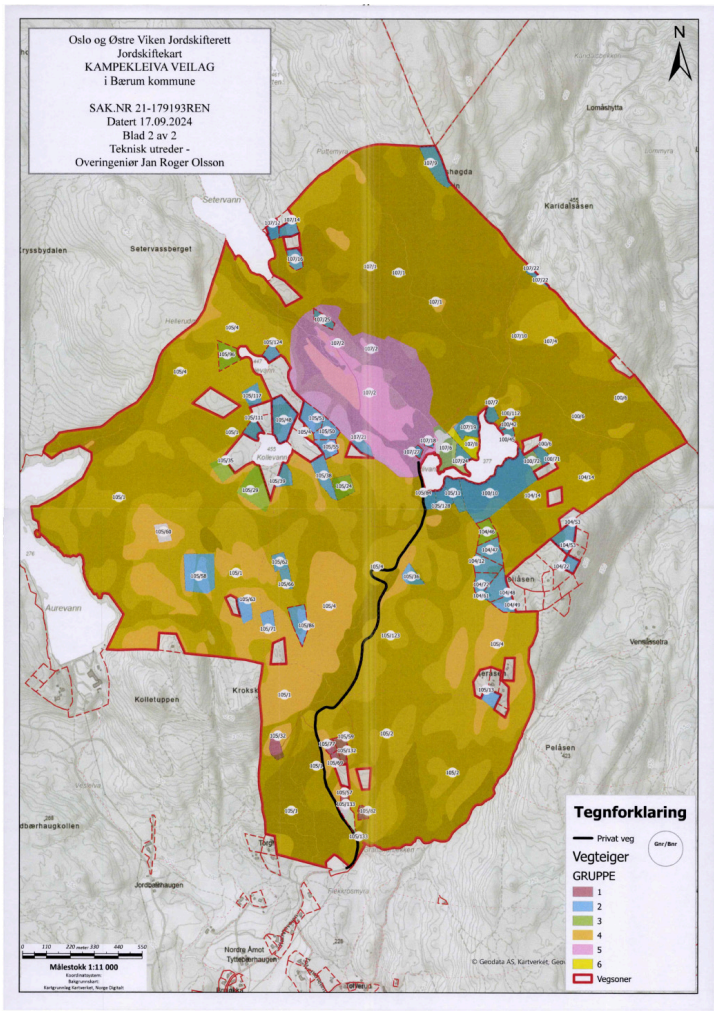
Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes

Side 17 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2025/202305/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:36
Kartverket



Side 18 av 21
Attestert kopi av dok.nr. 2025/202305/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 12:36
Kartverket



OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Dok 2296

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 21-179193REN-JOOV/JLST
Dato: 17.02.2025

Tinglysing
Sak 21-179193REN-JOOV/JLST Kampekleiva veilag

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Bærum (3201)	100	6
Bærum (3201)	100	10
Bærum (3201)	100	42
Bærum (3201)	100	45
Bærum (3201)	100	71
Bærum (3201)	100	72
Bærum (3201)	100	112
Bærum (3201)	104	12
Bærum (3201)	104	14
Bærum (3201)	104	22
Bærum (3201)	104	46
Bærum (3201)	104	47
Bærum (3201)	104	48
Bærum (3201)	104	49
Bærum (3201)	104	53
Bærum (3201)	104	61
Bærum (3201)	104	72
Bærum (3201)	105	1
Bærum (3201)	105	2
Bærum (3201)	105	4
Bærum (3201)	105	11
Bærum (3201)	105	13
Bærum (3201)	105	24
Bærum (3201)	105	29
Bærum (3201)	105	32

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Storttorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
925726439

Bærum (3201)	105	35
Bærum (3201)	105	36
Bærum (3201)	105	38
Bærum (3201)	105	39
Bærum (3201)	105	48
Bærum (3201)	105	50
Bærum (3201)	105	51
Bærum (3201)	105	55
Bærum (3201)	105	57
Bærum (3201)	105	58
Bærum (3201)	105	59
Bærum (3201)	105	60
Bærum (3201)	105	62
Bærum (3201)	105	63
Bærum (3201)	105	66
Bærum (3201)	105	69
Bærum (3201)	105	71
Bærum (3201)	105	77
Bærum (3201)	105	82
Bærum (3201)	105	84
Bærum (3201)	105	86
Bærum (3201)	105	96
Bærum (3201)	105	111
Bærum (3201)	105	117
Bærum (3201)	105	123
Bærum (3201)	105	124
Bærum (3201)	105	128
Bærum (3201)	105	132
Bærum (3201)	105	133
Bærum (3201)	107	1
Bærum (3201)	107	2
Bærum (3201)	107	3
Bærum (3201)	107	4
Bærum (3201)	107	6
Bærum (3201)	107	7
Bærum (3201)	107	8
Bærum (3201)	107	9
Bærum (3201)	107	10
Bærum (3201)	107	12
Bærum (3201)	107	14
Bærum (3201)	107	16
Bærum (3201)	107	18
Bærum (3201)	107	19
Bærum (3201)	107	21
Bærum (3201)	107	22
Bærum (3201)	107	24
Bærum (3201)	107	25
Bærum (3201)	107	27

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Vivian Schønenberger

Vivian Schønenberger
førstekonsulent

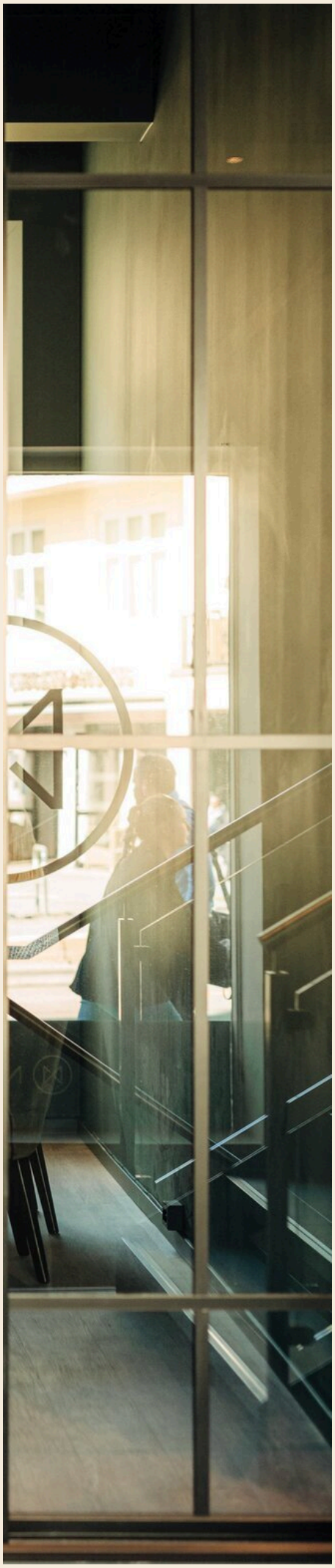
Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

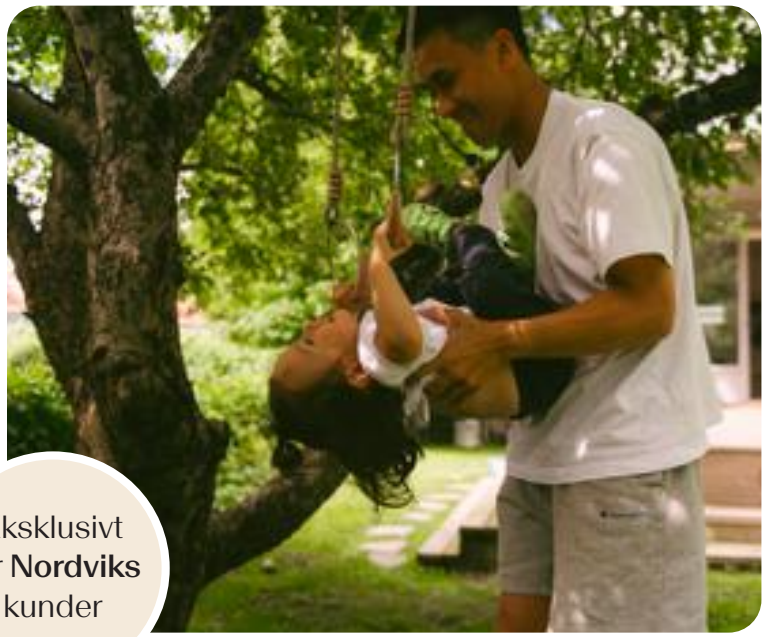


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0243/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kampeveien 132 1350 LOMMEDALEN
Matrikkel: Gnr 105, bnr 50 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
r.moen@nordvikbolig.no
950 80 751