NORDVIK

Kilenveien 7

2 soverom | 74 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kilenveien 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
37	Tilstandsrapport
53	Andre vedlegg
249	Kontaktinfo
252	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
255	Forbrukerinformasjon om budgivning
256	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne & stilig 3-roms leilighet på populære Fornebu |
Balkong 21 kvm | Garasjeplass | Varmtvann/fyring inkl. | Heis

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**188 340,-**
Totalpris	**7 678 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 033,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kilenveien 7! Lys og moderne 3-roms leilighet fra 2014 beliggende i et attraktivt og populært området på Fornebu. Boligen har en gjennomgående god planløsning - store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Utgang til en skjermet balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

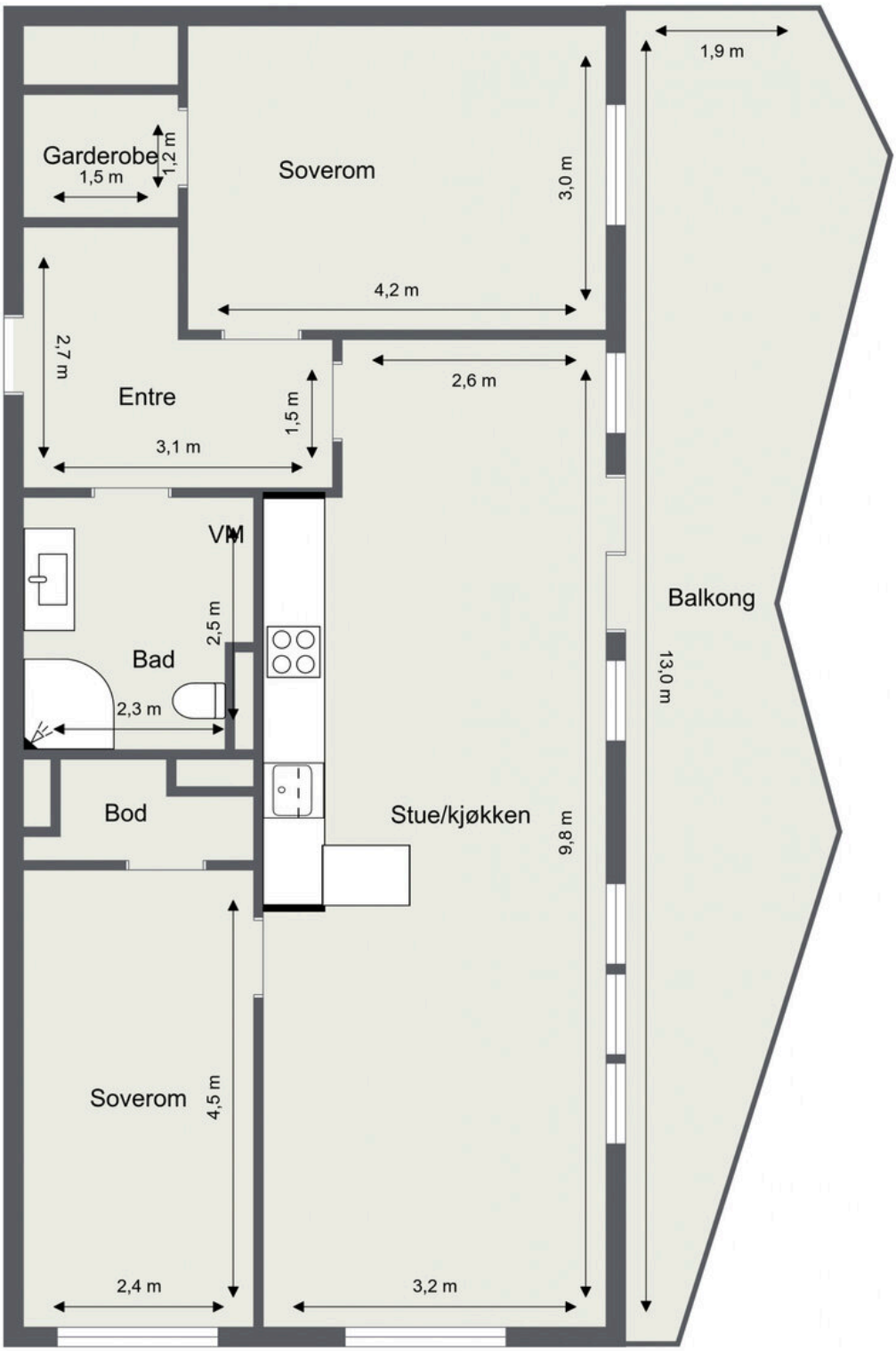
Fremstående kvaliteter:
-Solrikt balkong på 21 kvm
-God planløsning med 2 soverom
Walk-in-closet
-Garasjeplass m/ mulighet for elbillader
-Bolig fra 2014
-Heis

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm

Kilenveien 7

4. etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende





































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kilenveien 7, 1366 LYSAKER
Gnr 41, bnr 128, snr 76 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Madelaine Hundsal
Leiv Petter Mjøs

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
201 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 678 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 691 340,- (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
2014

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken,2 soverom, bod og garderobe.
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
Boligen inneholder bl.a: Entré, bad, stue/kjøkken,2 soverom, bod og garderobe.

Standard
Boligen rom for rom:

Entré:
Lys og romslig entré med lyse overflate - gir en luftig romfølelse. Det er god plass til ytterklær og sko i plassbygd skyvedørsgarderobe med rikelig av oppbevaringsplass.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med glatte fronter, gode arbeidsflater - i tillegg rikelig av oppbevaringsplass i skuffer og skap. Den åpne løsningen mot spiseplassen og stuen skaper en sosial og luftig romfølelse med naturlig lys fra store vindusflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er i tillegg ventilator med avtrekk ut.

Stue:
Stuen oppleves lys, luftig og romslig med store vindusflater fra flere retninger som gir rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Den åpne planløsningen skaper en sosial og moderne romfølelse med naturlig flyt mellom kjøkken, spiseplass og stue. Her er det gode møbleringsmuligheter og god plass til både sofagruppe, stuebord og tilhørende møblement. Stuen har en åpen og innbydende atmosfære med generøse vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Fra stuen er det hyggelig utsyn mot grønne

omgivelser, som sammen med den luftige plasseringen gir en rolig og behagelig atmosfære.

Balkong:
Leiligheten har en hyggelig balkong som skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det god plass til både hagemøbler og grill - perfekt for varme sommerkvelder.

Bad:
Pent bad med flislagte overflater, varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Badet er utstyrt med vegghengt WC, servant med glatt innredning, speil med belysning og dusjhjørnet med glassdører.

Hovedsoverommet:
Hovedsoverommet har en rolig og harmonisk atmosfære med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Soverommet har egen garderobeløsning tilknyttet soverommet, som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom 2:
Soverom nr. 2 har en lun og behagelig atmosfære med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. I tilknytning til soverommet er den en praktisk bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

_____
Diverse:
- Medfølger en bod i første etasje.

Parkering
Medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med nr 82. Mulighet for å sette opp ellbillader.

Modernisering og påkostninger
2022: Malt alle overflater
2025-26: Byttet to vinduer
2026: Beiset balkong

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er årlig vedlikeholdsarbeid på garasjeanlegget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært gjennomført vedlikehold/service av ventilasjonsanlegget i bygget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier la enstavs eikeparkett i leiligheten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg i 2022.

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?
Svar: Ja
Beskriv: Poulssons kvarter bygges ut nå og det skal etableres ny støyskjerming mot E18. Fornebubanen kommer med nytt stopp
ved Fornebuporten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften
/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Måling av vannforbruk, økte felleskostnader ved overskridelse av gjennomsnittsforbruket.

Bygningssakkyndig
Jan-Petter Vie

Byggemåte
Bygning antatt fundamentert med peler til fjell, yttervegger i betong og treverk med plater på fasader, heis, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3-lags glass og flatt tak antatt tekket med folie eller lignende.

- Ingen TG2

- Ingen TG3

Innbo og løsøre
Alle integrerte hvitevarer medfølger.
Følger ikke med handelen:
- Nattbord på soverommet
- Vegghyller på gjesterommet
- Knaggrekke i gangen
- Alle lamper som ikke er innbygde spotter
- Veggfeste til TV
- Vaskemaskin og tørketrommel

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
- Vannbåren varme

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at de har brukt ca. 7000,- i året på strøm.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 033,- pr. mnd.
Inkluderer: - A- konto energi 764,-
- Felleskostnader 2 613,-
- Bredbånd 299,-
- Drift og vedlikehold
- Kommunale avgifter
- Bygningsforsikring
- Garasje 357,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i FK.

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

- Årlig bygningsforsikring (Inkludert i FK).
- Ikke tilknyttet alarm.
- Fiber fra Telenor (Inkludert i FK).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 552 009,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 208 037,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Kilåsen Boligsameie , orgnr. 814066282

Om sameiet
Sameiet består av 88 seksjoner. Kilåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 814066282, og ligger i Bærum kommune. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 082,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 326 737,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 302 134,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig av installasjon av kaldtvannsmålere.
Ventilene i sameiets seksjoner skal byttes grunnet elde og fare for driftsstans. I den forbindelse har styret vurdert muligheten for å installere individuelle målere for

kaldtvann i boligsameiet samtidig. Dette er et tiltak som har blitt aktuelt på grunn av økende vannpriser, nye kommunale krav, og et ønske om rettferdig fordeling av kostnader mellom seksjonseiere. Dersom forslaget blir vedtatt, gjøres dette samtidig med Techems bytte av ventiler i sameiets seksjoner.

Det er gitt et kostnadsoverslag fra Techem på kr 583 000 inkl. mva for installasjonen. Styret foreslår at installasjonen dekkes av oppsparte midler da boligselskapet har god likviditet, og det er ikke behov for å ta opp lån.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder bestemmelser i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85988840

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 515 kvm (Eiertomt)
Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær m.m.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Aktivitet og fritid:
Fra leiligheten har du umiddelbar adkomst til en rekke flotte kyststier for hyggelige spaserturer, hele året igjennom. Fornebu byr på idylliske Holtekilen, Oksenøya Marina, Sjøflyhavna, og naturreservatet ved Storøya og Koksabukta. Hundsund grendesenter har store utearealer med både kunstgress- og kunstisbaner og skatepark. Like ved ligger Snarøya Curlinghall, tennisbaner og svømmehall. Er du golfentusiast, er det kort vei til Fornebu Indoor Golf Center - et av verdens største, samt Ballerud og Haga golfbane som ligger en kort kjøretur unna. Bærumsmarka er også innen rekkevidde med flotte turstier, lysløyper og milevis med preparerte skispor vinterstid.

Servicetilbud:
Fra leiligheten er det nærhet til Fornebu S med en rekke servicetilbud- og forretninger. Her finner du bl.a flere flotte spisesteder, vinmonopol, Meny, Sats treningssenter og et mangfold av butikker. Senteret er et naturlig møtepunkt og handelssted for både store og små. Nærområdet har allerede et godt utvalg spisesteder med blant annet Odonata, Sjøflyhavna kro og hotellene Quality, Scandic og Radisson. På Fornebuporten finner du frisør, treningssenter, apotek, blomsterbutikk, café, samt stor Kiwi-butikk. CC Vest på Lilleaker ligger en kort kjøretur unna med et variert tilbud med butikker som bl.a. post, legesenter, fysioterapeuter, treningssenter, frisør, apotek, kiosk, Baker Hansen og vinmonopol. Her finner du også dagligvarebutikken Meny som har et godt utvalg med stor ferskvaredisk.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass er Oksenøyveien, ca. 5 min gange fra leiligheten. Leiligheten er også ideelt plassert i forhold til Lysaker, ett viktig knutepunkt for buss og tog. Fornebubanen er under arbeid - planlagt utvidelse av Oslo T-banenett fra Majorstuen til Fornebu via Skøyen og Lysaker , noe som vil gjøre veien til sentrum ennå kortere. I tillegg er det bysykkel på Fornebu med sykkelparkering like ved.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Lysaker skole og videre til Hundsund ungdomsskole - alle innen gå avstand fra leiligheten. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Lysaker idrettsbarnehage, barnehagen Vier og Tøffe barnehage m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.10.2015 - Kllenveien 7-9-11 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer overens med dagens bruks.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Lysaker/Fornebu er et området i stadig utvikling, og det er enkelte byggesaker som pågår. Kontakt megler for mer informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3201/41/128/76:
22.05.1939 - Dokumentnr: 2760 - Skjønn
Ekspropr. Snarøyveiens utvidelse
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1969 - Dokumentnr: 305985 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1970 - Dokumentnr: 303421 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1971 - Dokumentnr: 300891 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1971 - Dokumentnr: 302591 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1971 - Dokumentnr: 303782 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.2013 - Dokumentnr: 355437 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og
vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk)
(stedsvarig rett)
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om byggetiltak og beplantning
Overført fra: Knr:3201 Gnr:41 Bnr:128
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2016 - Dokumentnr: 633299 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bærum Kommune
Org.nr: 935 478 715
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt av støttemur på gnr. 300 bnr. 1155 i Bærum kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2026 - Dokumentnr: 286150 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2014 - Dokumentnr: 279115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 76
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 74/6979

01.01.2020 - Dokumentnr: 930404 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:41 Bnr:128 Snr:76

01.01.2024 - Dokumentnr: 56811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:41 Bnr:128 Snr:76

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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 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:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
kostnad foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura tilselger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 775,- 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 16. mai 2026

Megler
Sverre Wiborg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92615943

Megler 2
Vilde Kvam, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47861486

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.

Kilenveien 7

Nabolaget Holtekilen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lysaker skole (1-7 kl.)	222 elever, 13 klasser	11 min / 0.9 km
Oksenøya skole (1-6 kl.)	461 elever, 25 klasser	17 min / 1.3 km
Storøya skole (1-7 kl.)	323 elever, 15 klasser	5 min / 2.4 km
Hundsund ungdomsskole (8-10 kl...	413 elever, 25 klasser	6 min / 2.7 km
Ramstad skole (8-10 kl.)	535 elever, 38 klasser	10 min / 5.3 km
Stabekk videregående skole	450 elever, 19 klasser	13 min / 1 km
Oslo International School	90 elever	12 min / 6.9 km

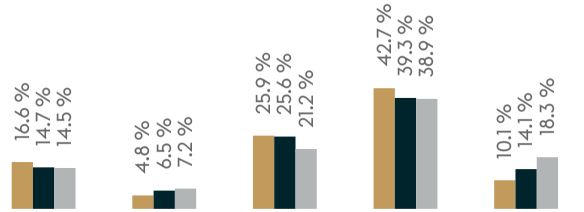
Offentlig transport

Oksenøyveien	Totalt 11 ulike linjer	6 min / 0.4 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	16 min / 1.3 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	5 min / 2.7 km
Lilleaker	Linje 13	6 min / 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 9.6 km

Barnehager

Lysaker idrettsbarnehage (0-5 ...	98 barn	4 min / 0.3 km
Barnehagen Vier (1-5 år)	54 barn	9 min / 0.6 km
Tøffe barnehage (0-5 år)	53 barn	14 min / 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtekilen	2 229	1 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tjernsmyr gressbane	10 min
Lysaker skole	12 min
Lifestyle Fornebuporten/Lifest...	8 min
Lysaker squash og Fitness	15 min

«Fint boområde med nærhet til sjøen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 84/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mjøs, Leiv Petter	9578-5993-4-3420654	2026-02-24 20:05:05
Hundsal, Madelaine	9578-5999-4-3855451	2026-02-24 20:07:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
56-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kilenveien 7, 1366 LYSAKER

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Madelaine Hundsal, Leiv Petter Mjøs

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 85988840
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er årlig vedlikeholdsarbeid på garasjeanlegget.

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

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært gjennomført vedlikehold/service av ventilasjonsanlegget i bygget.

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: Tidligere eier la enstavs eikeparkett i leiligheten.

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

Eventuell kommentar: Vi har observert dødt skjeggkre i første etasje, men aldri sett noen i fjerde etasje.

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra tidligere salg i 2022.

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

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Poulssons kvarter bygges ut nå og det skal etableres ny støyskjerming mot E18. Fornebubanen kommer med nytt stopp ved Fornebuporten.

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Måling av vannforbruk, økte felleskostnader ved overskridelse av gjennomsnittsforbruket.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0050/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hundsal, Madelaine	**2026-02-24**	**Mjøs, Leiv Petter**	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Hundsal, Madelaine

Identifikasjon

bankID Mjøs, Leiv Petter

Signicat

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

Tilstandsrapport

Kilenveien 7, 1366 LYSAKER
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 128, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 08.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2160 **Eiendomsverdi ref nr:** UB7869

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning antatt fundamentert med peler til fjell, yttervegger i betong og treverk med plater på fasader, heis, etasjeskillere i betong, vinduer med 2 og 3-lags glass og flatt tak antatt tekket med folie eller lignende.

Leiligheten har en god standard fra byggeåret med bl.a. fliselagt våtrom, kjøkken med integrerte hvitevarer, radiatorfyring, balkong m.m.

Enstavsparkett er fra ca. 2018, og overflater ble malt opp i 2022.

Det foreligger dokumentasjon fra utbygger på oppbygging av bad, røropplegg, el-anlegg m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2 og 3 lags glass fra byggeåret.
Det er glatt brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass.
Det er balkong med tregulv og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken.
Normal elde og slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt baderom fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet fra utbygger.
Det er fliselagte vegger og plater i himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Det er plastsluk med dokumentet utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra bod, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, komfyr, microovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen.
Rørskap er i vegg i bod.
Det er avløpsrør i plast fra byggeåret innvendig i boligen.
Det er mekanisk ventilasjon i bygningen.
Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.
Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

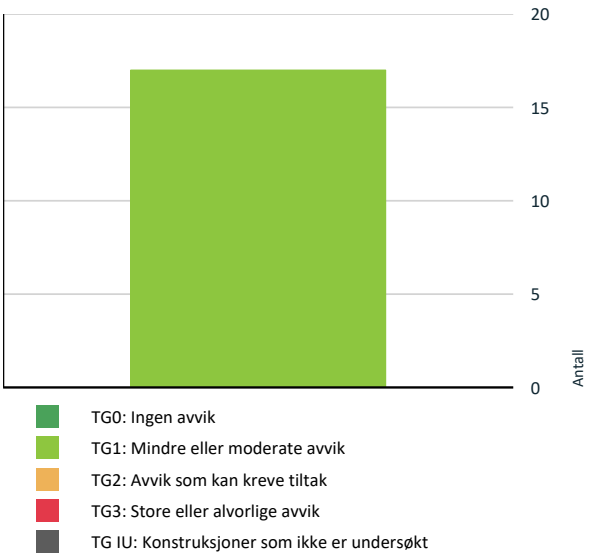
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med 2 og 3 lags glass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Det er glatt brann/lydklassifisert entredør, og balkongdør med glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er balkong med tregulv og rekkverk i glass ut fra stue/kjøkken. Normal elde og slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med enstavsparkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlinger med malte flater og plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskillere med støpt dekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Fliselagt baderom fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av baderommet fra utbygger.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliselagte vegger og plater i himling.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er fliselagt gulv med varmekabler.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk med dokumentet utførelse på membran.



4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er glatt innredning og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra bod, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, komfyr, microovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret i boligen. Rørskap er i vegg i bod.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast fra byggeåret innvendig i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon i bygningen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles fyringsanlegg i bygningen med radiatorfyring.

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.

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra byggeåret i boligen. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		5		5	
4 Etasje	74			74	21
SUM	**74**	**5**			**21**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod	
4 Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod, garderobe		

Kommentar

I tillegg: 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget har bilheis/parkeringsautomatikk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Leiv Petter Mjøs og Madelaine Hundsal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	128		76		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kilenveien 7

Hjemmelshaver
Mjøs Leiv Petter, Hundsal Madelaine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Fornebu.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	20.04.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UB7869

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

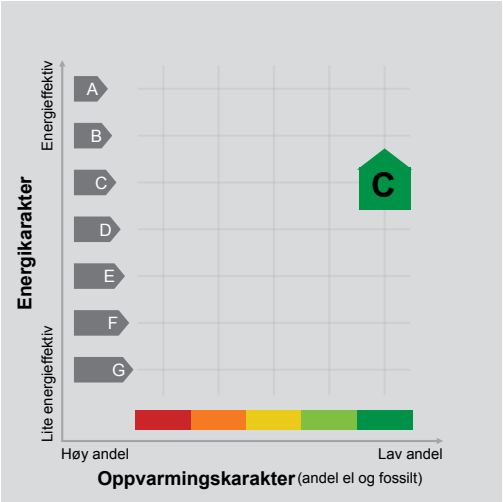
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KILÅSEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300317178
Merkenummer	Energiattest-2025-234304
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kilenveien 11	300317178	H0402	18	0	
Kilenveien 9	300317179	H0402	47	0	
Kilenveien 7	300317182	H0404	76	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2014

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	30 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.1.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	32,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 723 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 867 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 723 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 510 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 213 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 723 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,5 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7261
KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Radisson Blu Park Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Lydmur
8. Lås på søppel og papp
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7261 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7261 Kilåsen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Styrets innstilling

Styret vurderer at godtgjørelsen ligger på et nivå som samsvarer med arbeidsoppgavene og ansvaret styret sitter med.

Styret foreslår at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Lydmur

Forslag fremmet av:
Dino Alisa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dino Alisa

Eier

4. feb. kl. 21.38

Hei,

På forrige årsmøte ble det vedtatt at styret skulle arbeide videre med alternative løsninger for lydmur, og at endelig beslutning skulle legges frem for avstemning. Siden dette årsmøtet har vi beboere ikke mottatt oppdateringer eller forslag knyttet til saken.

Med den nye veien er det dokumentert at støynivået vil øke sammenlignet med tidligere forhold. Dette vil ha direkte negativ innvirkning på bokvalitet og utearealer.

På bakgrunn av dette foreslår vi følgende:

1.Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere lydmur.

2.Det settes et øvre kostnadstak på 1,5 MNOK inkludert prosjektering og gjennomføring.

3.Styret bes vurdere løsninger der deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad, der dette er forsvarlig, for å redusere totale kostnader.

4. Arbeidet skal settes i gang i 2026

Formålet med vedtaket er å sikre fremdrift i saken og redusere støybelastningen for beboerne så raskt som mulig.

Styrets innstilling

I saken ønskes det at årsmøtet skal gi styret fullmakt til å etablere lydmur med et øvre kostnadstak på 1,5 millioner, at arbeidet iverksettes 2026 og inkluderer dugnadsarbeid for kostnadsbesparing.

Fakta om saken:

Ved forrige årsmøte kom dette forslaget og styret har innhentet tilbud fra aktører og hatt befaring på stedet. Der kommer det frem at dette er et særdeles kostbart prosjekt med startpris på over 1 million. Styret delte informasjon på Vibbo 19.01.26 ifbm. ekstraordinært styremøte at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med dette før vi vet hvordan støynivået er når E18 ferdigstilles.

Enkelte leiligheter vil få støydempende tiltak av Statens vegvesen som en konsekvens av målinger de har gjennomført av støy fra E18. Styret har vært i dialog med vegvesenet som sier at de følger med på utviklingen av støy de neste årene for å sikre at de er innenfor lovkravene.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at det å bygge en lydmur ikke bør være oppe til vurdering før E18 er ferdig og før vi reelt vet hvordan støyen vil påvirke vårt boligsameie. Dette er en ekstremt stor kostnad og vil føre til at sameiet må ta opp lån, noe som vil øke felleskostnadene for hver enkelt beboer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Gjelder ikke oppdatere vedtekter.

Sak 8

Lås på søppel og papp

Forslag fremmet av:
Emilie Victoria Jonsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Jeg foreslår at vi får lås på all søppel og avfall. Det er utrolig mange som bor over veien (i det brune bygget) som kaster avfall hos oss daglig siden det er kortere vei dit enn å gå rundt og bort veien til deres egen avfallshåndtering. I samme slengen kan vi innføre bot dersom det blir oppdaget at folk ikke kaster søpla si men setter den vedsidenav. Nå har vi flere eksempler der folk setter fra seg papp med fullt navn. Det er så urimelig at våre papp og avfallsdunker skal være fulle pga naboer som ikke bor her kaster søpla si her. Jeg har sagt fra flere ganger når jeg ser folk kaste feil men får bare kjeft. Mvh Emilie

Styrets innstilling

Vi er i god dialog med våre naboer i sameiene rundt oss angående dette. Det er kun et fåtall av eksempler der vi har hatt utfordringer med søppel(og hver gang er dette tatt tak i av styret umiddelbart) og styret vurderer at dette ikke er et stort problem hos oss. Styret vurderer at det å få lås på søppelkassene vil være mer til bry for våre beboere enn de få utfordringene vi har med dette, samtidig som at det også kan skape nye utfordringer ved at beboere og øvrige i nærområdet legger søppel utenfor søppelkassene istedetfor oppi.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Lås til søppel og avfall

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret har fra forrige årsmøte avholdt 8 ordinære styremøter. Årsmøtet 2025 ble avholdt 23.04 på SAS Radisson Blu Hotel Fornebu. Bettina ble valgt som ny styreleder og Ole nytt styremedlem. I tillegg til styremøter har vi avholdt arbeidsmøter, og vi har omfattende kommunikasjon på e-post og telefon.

Styret har kommunisert primært med seksjonseiere og beboere via Styretavlen og Vibbo. Det er også mulig for beboere å legge ut ting på Styretavlen. Det står oppskrift nederst på skjermene. Der kan man legge ut nabovarsler, utleie av p-plasser, boder etc.

Styret bruker fremdeles en del timer på å rette opp brukerfeil i garasjeanlegget. Det er viktig at alle beboere behandler anlegget med omhu og viser aktsomhet, slik at vi unngår unødvendig utrykning og reparasjoner. Vestpark håndhever gjesteparkeringsreglene, og det har vist seg å være veldig effektivt og gjesteparkeringen benyttes slik intensjonen er. Videre har vi hatt service på anlegget og ting fungerer som det skal. Vi har også hatt årlig rengjøring.

I mai gjennomførte vi sykkelopprydning, noe som var effektivt og ga oss mer sykkelparkeringsplasser. Vi har også byttet alle lampene inne i trappeoppgangene.

Vi gjennomførte 2 dugnader, 13 mai og 7 oktober, og det var stor oppslutning blant beboerne. Arbeid som ble utført var blant annet spyling av innkjørsler og trapper, luking rundt gangstier bak blokkene, og klipping av hekker. Vi luket og plantet i blomsterbeddene mellom blokkene. Det ble også gjort rent i bod områdene og garasjeanlegget. I tillegg ble det hyggelig samvær blant beboerne med brus, kaffe og kaker, og deilig indisk mat. Hagekomiteen fungerer kjempefint, hageanlegget er pent vedlikeholdt. Vi gir en stor takk til hagekomiteen. Vi har også satt ut blomsterkrukker foran hver dør og pyntet med nisser, juletrær og lys til jul for å gjøre det litt hyggeligere.

Vi er fortsatt med i Fornebulandet Vel og å følge med på hva som skjer i nærområdet.

Det ble observert rotter i området rundt oss, og vi har inngått avtale med Anicimex og satt opp rottefellebokser.

Vi inngikk avtale om Norgespris på strøm både for Oslofjord Varme og Gudbrandsdal Energi. Dette har vi spart mye på allerede i 2025. Vi har vært forsiktige økonomisk og har valgt å ikke øke felleskostnadene i 2025. Men vi følger økonomien tett, og ønsker å spare kostnader der det er mulig. Derfor er det viktig at enhver beboer gjør sin plikt, som å ikke legge ut søppel rundt søppelkontainerne. Det koster sameiet dyrt når det må fjernes av eksterne firma. Det er fint om alle passer på og bidrar til at fellesarealene til enhver tid er ryddig og innbydene. Dette gjelder også parkering av sparkesykler. Disse skal parkeres på angitte plasser ved søppelstasjonen.

Hvis dere har forslag til endringer eller forbedringer setter vi stor pris på tilbakemeldinger. Vi håper at året som kommer skal fortsette med å bære preg av hyggelige stunder, og at alle synes at Kilåsen boligsameie er et fint sted å bo.

Hilsen Styret i Kilåsen boligsameie

KILÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 814066282, KLIENTNR. 7261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 622 248	3 639 715	3 625 476	3 656 796
Ladeinntekter elbil		70 409	97 410	100 000	100 000
Andre inntekter	3	1 500	1 063	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 694 157**	**3 738 188**	**3 725 476**	**3 756 796**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 504	-22 560	-23 000	-61 000
Styrehonorar	5	-180 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-12 735	-9 411	-14 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-153 113	-146 118	-154 000	-160 930
Konsulenthonorar		-20 195	-49 248	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-966 920	-1 438 676	-1 544 000	-1 500 000
Forsikringer		-258 054	-227 420	-276 000	-289 000
Kommunale avgifter	8	-527 969	-676 097	-719 000	-744 000
Energi/fyring	9	-450 359	-436 774	-520 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-306 936	-293 410	-300 000	-312 000
Andre driftskostnader	10	-497 516	-464 008	-444 240	-467 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 437 301**	**-3 923 721**	**-4 169 240**	**-4 128 930**
DRIFTSRESULTAT		**256 856**	**-185 533**	**-443 764**	**-372 134**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	69 913	70 142	50 000	70 000
Finanskostnader	12	-33	-212	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 880**	**69 930**	**50 000**	**70 000**
ÅRSRESULTAT		**326 737**	**-115 603**	**-393 764**	**-302 134**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-115 603		
Til opptjent egenkapital:		326 737	0		

KILÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 814066282, KLIENTNR. 7261

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		619	14 520
Forskuddsbetalte kostnader		48 529	34 289
Andre kortsiktige fordringer	13	232 996	0
Energiavregning	14	42 131	2 420
Driftskonto OBOS-banken		675 609	680 992
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 250	0
Sparekonto OBOS-banken		1 289 537	1 246 074
SUM OMLØPSMIDLER		**2 297 671**	**1 978 295**
SUM EIENDELER		**2 297 671**	**1 978 295**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 880 923	1 554 187
SUM EGENKAPITAL		**1 880 923**	**1 554 187**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 291	76 228
Leverandørgjeld		330 233	344 712
Skyldige offentlige avgifter	15	11 593	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 631	3 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		**416 748**	**424 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 297 671**	**1 978 295**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum,05.03.2026
Styret i Kilåsen Boligsameie

Bettina Schultz Seljelid/s/ Mads Eilif Lind/s/ Finn Ivar Clausen/s/

Lilli Gro Aarvik/s/ Ole Kristian Augensens/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 937 660
Garasje	406 980
Bredbånd	277 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 622 248**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 500**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 700
Påløpte feriepenger	-3 713
Arbeidsgiveravgift	-30 091
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 504**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 615

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 735
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 735**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 052
Drift/vedlikehold elektro	-122 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 233
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 019
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 867
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 316
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-487 331
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-966 920**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-176 579
Renovasjonsgebyr	-351 390
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-527 969**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-363 533
Andre fyringskostnader	-86 826
SUM ENERGI / FYRING	**-450 359**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Container	-30 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 175
Annen leiekostnad	-6 180
Håndverktøy	-1 763
Diverse utstyr	-5 982
Annet driftsmateriale	-18 394
Lyspærer og sikringer	-16 486
Vaktmestertjenester	-125 589
Renhold ved firmaer	-198 693
Gressklipping	-21 737
Andre driftskostnader	-20 474
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 615
Andre kontorkostnader	-5 682
Kontingenter	-9 680
Bank- og kortgebyr	-3 537
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-3 518
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-497 516**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	24 153
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 895
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Andre renteinntekter	339
SUM FINANSINNTEKTER	**69 913**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	**-33**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode for vann og avløp i 2025 fra Bærum kommune	232 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**232 996**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-683 830
SUM INNTEKTER	**-683 830**

KOSTNADER

Techem	67 150
Fjernvarme	658 298
SUM KOSTNADER	**725 448**

Uoppgjorte avregninger tidligere år(gjøres opp i 2026)	513
SUM ENERGIAVREGNING	**42 131**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 343
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 593**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 713
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
For mye innkrevd for bredbånd i 2024 (gjøres opp i 2026)	-1 883
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 631**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6XF7I-46FA4-QNMF-1ZLZG-M6MXN-XHPFB

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-10 14:56:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6XF7I-46FA4-QIVMF-1ZLZG-M6MXN-XHPFB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 7261 **Selskapsnavn:** KILÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 814066282
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Radisson Blu Park Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tea Linge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Line Larsen Witzøe og Trond Enger er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Styrets innstilling
Styret vurderer at godtgjørelsen ligger på et nivå som samsvarer med arbeidsoppgavene og ansvaret styret sitter med.

Styret foreslår at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Lydmur

Fremmet av: Dino Alisa

Dino Alisa

Eier

4. feb. kl. 21.38

Hei,

På forrige årsmøte ble det vedtatt at styret skulle arbeide videre med alternative løsninger for lydmur, og at endelig beslutning skulle legges frem for avstemning. Siden dette årsmøtet har vi beboere ikke mottatt oppdateringer eller forslag knyttet til saken.

Med den nye veien er det dokumentert at støynivået vil øke sammenlignet med tidligere forhold. Dette vil ha direkte negativ innvirkning på bokvalitet og utearealer.

På bakgrunn av dette foreslår vi følgende:

1.Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere lydmur.

2.Det settes et øvre kostnadstak på 1,5 MNOK inkludert prosjektering og gjennomføring.

3.Styret bes vurdere løsninger der deler av arbeidet kan gjennomføres på dugnad, der dette er forsvarlig, for å redusere totale kostnader.

4. Arbeidet skal settes i gang i 2026

Formålet med vedtaket er å sikre fremdrift i saken og redusere støybelastningen for beboerne så raskt som mulig.

Styrets innstilling
I saken ønskes det at årsmøtet skal gi styret fullmakt til å etablere lydmur med et øvre kostnadstak på 1,5 millioner, at arbeidet iverksettes 2026 og inkluderer dugnadsarbeid for kostnadsbesparing.

Fakta om saken:

Ved forrige årsmøte kom dette forslaget og styret har innhentet tilbud fra aktører og hatt befaring på stedet. Der kommer det frem at dette er et særdeles kostbart prosjekt med startpris på over 1 million. Styret delte informasjon på Vibbo 19.01.26 ifbm. ekstraordinært styremøte at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med dette før vi vet hvordan støynivået er når E18 ferdigstilles.

Enkelte leiligheter vil få støydempende tiltak av Statens vegvesen som en konsekvens av målinger de har gjennomført av støy fra E18. Styret har vært i dialog med vegvesenet som sier at de følger med på utviklingen av støy de neste årene for å sikre at de er innenfor lovkravene.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at det å bygge en lydmur ikke bør være oppe til vurdering før E18 er ferdig og før vi reelt vet hvordan støyen vil påvirke vårt boligsameie. Dette er en ekstremt stor kostnad og vil føre til at sameiet må ta opp lån, noe som vil øke felleskostnadene for hver enkelt beboer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

8. Lås på søppel og papp

Fremmet av: Emilie Victoria Jonsson

Hei! Jeg foreslår at vi får lås på all søppel og avfall. Det er utrolig mange som bor over veien (i det brune bygget) som kaster avfall hos oss daglig siden det er kortere vei dit enn å gå rundt og bort veien til deres egen avfallshåndtering. I samme slengen kan vi innføre bot dersom det blir oppdaget at folk ikke kaster søpla si men setter den vedsidenav. Nå har vi flere eksempler der folk setter fra seg papp med fullt navn. Det er så urimelig at våre papp og avfallsdunker skal være fulle pga naboer som ikke bor her kaster søpla si her. Jeg har sagt fra flere ganger når jeg ser folk kaste feil men får bare kjeft. Mvh Emilie

Styrets innstilling
Vi er i god dialog med våre naboer i sameiene rundt oss angående dette. Det er kun et fåtall av eksempler der vi har hatt utfordringer med søppel(og hver gang er dette tatt tak i av styret umiddelbart) og styret vurderer at dette ikke er et stort problem hos oss. Styret vurderer at det å få lås på søppelkassene vil være mer til bry for våre beboere enn de få utfordringene vi har med dette, samtidig som at det også kan skape nye utfordringer ved at beboere og øvrige i nærområdet legger søppel utenfor søppelkassene istedetfor oppi.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget forkastes.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bettina Schultz Seljelid

Følgende stilte til valg:
Bettina Schultz Seljelid

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kristian Augensen
Finn Ivar Clausen
Mads Elilif Lind
Lilli Gro Aarvik

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Augensen
Finn Ivar Clausen
Mads Elilif Lind
Lilli Gro Aarvik

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 814066282
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. januar kl. 19:00 til 29. januar kl. 19:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tea Linge fra OBOS er foreslått valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Bettina Seljelid og Finn Ivar Clausen er foreslått valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Installasjon av kaldtvannsmålere

Bakgrunn

Ventilene i sameiets seksjoner skal byttes grunnet elde og fare for driftsstans. I den forbindelse har styret vurdert muligheten for å installere individuelle målere for kaldtvann i boligsameiet samtidig. Dette er et tiltak som har blitt aktuelt på grunn av økende vannpriser, nye kommunale krav, og et ønske om rettferdig fordeling av kostnader mellom seksjonseiere. Dersom forslaget blir vedtatt, gjøres dette samtidig med Techems bytte av ventiler i sameiets seksjoner.

Økonomi

Det er gitt et kostnadsoverslag fra Techem på kr 583 000 inkl. mva for installasjonen. Styret foreslår at installasjonen dekkes av oppsparte midler da boligselskapet har god likviditet, og det er ikke behov for å ta opp lån.

Argumenter for installasjon

1. Rettferdig kostnadsfordeling
Med individuelle målere betaler hver seksjonseier kun for sitt eget vannforbruk. Dette er mer rettferdig enn dagens modell, hvor kostnadene ofte fordeles etter areal eller sameiebrøk, noe som kan slå uheldig ut for både små og store leiligheter.

2. Økt kostnadskontroll og besparelser
Individuell måling gir beboerne bedre oversikt over eget forbruk, noe som øker bevisstheten og kan redusere vannforbruket med opptil 30 %. Erfaringer fra andre sameier viser at dette kan gi betydelige besparelser – i noen tilfeller opptil 45 % reduksjon i vannkostnader.

3. Bedre budsjettering og enklere administrasjon
Digitale løsninger og automatisert fakturering gir styret og forretningsfører full kontroll over vannkostnadene, og forenkler avregning. Dette reduserer administrasjonskostnader og risiko for feil.

4. Avdekking av lekkasjer og tekniske feil
Moderne målesystemer kan oppdage lekkasjer tidlig, noe som forebygger vannskader og reduserer vedlikeholdskostnader. Dette gir økt sikkerhet og lavere risiko for kostbare reparasjoner.

5. Fremtidssikret løsning
Kommunale krav om fakturering basert på reelt vannforbruk er på vei. Ved å montere målere nå, er sameiet i forkant.

6. Insentiv til vannbesparelse
Når beboere ser sitt totale vannforbruk, øker bevisstheten og gir sterke insentiver til å redusere forbruket. Dette betyr lavere kostnader for alle.

7. Kvalitet og regelverk
Leverandøren vi har tilbud fra på installasjon (Techem) tilbyr MID-godkjente målere som oppfyller kommende krav fra Justervesenet. Løsningen er robust og tåler fremtidige regelendringer.

8. Reduserte kostnader ved samtidig installasjon

Å installere kaldtvannsmålere samtidig med bytte av ventiler sparer både rørleggerkostnader og prosjektadministrasjon. Én installasjon gir én samlet faktura.

Styrets innstilling

Document ID 09222115557568625308 Signert TL, BS, FIC

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar installasjon av kaldtvannsmålere for alle seksjoner. Dette vil gi rettferdig fordeling av kostnader, bedre kontroll, og sikre sameiet mot fremtidige krav og kostnader.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør for installasjon av kaldtvannsmålere i hver enkelt seksjon i sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

FOR

KILÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 814 066 282

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 29.8.18 og endret på ordinært årsmøte 3. april 2019. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt ved seksjonering.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Kilåsen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 4. april 2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 87 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 41, bnr. 128 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og private utearealer i 1., 3. og 4. etasje. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Garasjen er fellesareal, og det følger en bruksrett til en fast parkeringsplass i garasjen. Til fellesarealene høres således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, (store deler av) utearealet, stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjons som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal.

(3) For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameierbrøk basert på innbyrdes verdi mellom leiligheter og parkeringsplassene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. For nærmere bestemmelser om dyrehold, se i sameiets husordensregler.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser. Av disse parkeringsplassene ligger 8 plasser i næringsseksjon nr 88. Resten av parkeringsplassene er seksjonert som fellesareal. 11 av parkeringsplassene er avsatt som gjesteparkering. De resterende parkeringsplassene i fellesarealet er seksjonseierne tildelt bruksrett til.

4-2 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser i fellesareal

(1) Enkelte seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplasser på fellesareal.
(2) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelt seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.
(3) Den innbyrdes fordelingen av plasser kan endres av styret
(4) En parkeringsplass kan kun leies eller lånes ut til andre sameiere, etter følgende retningslinjer. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter **overfor** sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie/låneforholdet.
    a. Ønske om utleie/utlån for mer enn én måned av gangen, skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
    b. Styret skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie ut parkeringsplasser
    c. Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
    d. Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

4-3 Rettslig disposisjonsrett for parkeringsplasser i næringsseksjon nr 88

(1) Parkeringsplassene eies av de som til enhver tid er eier av næringssekjon nr 88.
(2) Eierne av næringsseksjon nr 88 kan etablere sine egne vedtekter.
(3) Styret i Kilåsen Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 88, med mindre næringsseksjonen velger sitt eget styre.

4-4 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-5 Kostnadsfordeling

Sameierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne, inkludert eiere av næringsseksjon nr 88.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) I sameiets garasjekjeller er det fem parkeringsplasser som er tilrettelagt for funksjonshemmede. En av disse er avsatt til gjesteparkering. For de fire andre plassene gjelder følgende retningslinjer. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, slik at en av disse plassene blir stilt til disposisjon for den som har et dokumentert behov for slik bredere plass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten følger ikke med ved salg av seksjon.

(2) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(3) De fire ovennevnte parkeringsplassene er utstyrt med ladestasjon for el-bil, og i motsetning til parkeringsplassene i sameiets multiparkeringsanlegg er det ingen vektbegrensning på disse. Det er en forutsetning for å kunne bytte til en av de bredere plassene at plassen i multiparkeringsanlegget som det byttes med, skal ha ladestasjon for el-bil og være forsterket for å tåle tyngre biler enn det anlegget opprinnelig er dimensjonert for.

(4) Når behovet for bredere parkeringsplass faller bort, er utgangspunktet at det opprinnelige byttet reverseres. Styret kan imidlertid etter en konkret vurdering bestemme en annen disponering over den brede plassen, eksempelvis ved at en annen med dokumentert behov for slik plass tilbys denne.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Hekker som avgrenser tilleggsdel for seksjonene på bakkenivå, klippes i toppen og på yttersiden av sameiet. Sidene av hekk mot tilleggsarealet klippes av den enkelte seksjonseier.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Kostnader til kollektiv TV og bredbånd fordeles med lik del på hver tilknyttet seksjon.

(6) Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass. Næringsseksjon 88 skal ikke betale andre felleskostnader, men skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving for garasjesameiet.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(7) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettes av akontobeløp for neste periode.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og

kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7261
KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. januar kl. 19:00 og lukker 29. januar kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7261

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Installasjon av kaldtvannsmålere

Med vennlig hilsen,
Styret i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge fra OBOS er foreslått valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bettina Seljelid og Finn Ivar Clausen er foreslått valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Installasjon av kaldtvannsmålere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Ventilene i sameiets seksjoner skal byttes grunnet elde og fare for driftsstans. I den forbindelse har styret vurdert muligheten for å installere individuelle målere for kaldtvann i boligsameiet samtidig. Dette er et tiltak som har blitt aktuelt på grunn av økende vannpriser, nye kommunale krav, og et ønske om rettferdig fordeling av kostnader mellom seksjonseiere. Dersom forslaget blir vedtatt, gjøres dette samtidig med Techems bytte av ventiler i sameiets seksjoner.

Økonomi

Det er gitt et kostnadsoverslag fra Techem på kr 583 000 inkl. mva for installasjonen. Styret foreslår at installasjonen dekkes av oppsparte midler da boligselskapet har god likviditet, og det er ikke behov for å ta opp lån.

Argumenter for installasjon

1. Rettferdig kostnadsfordeling
Med individuelle målere betaler hver seksjonseier kun for sitt eget vannforbruk. Dette er mer rettferdig enn dagens modell, hvor kostnadene ofte fordeles etter areal eller sameiebrøk, noe som kan slå uheldig ut for både små og store leiligheter.

2. Økt kostnadskontroll og besparelser
Individuell måling gir beboerne bedre oversikt over eget forbruk, noe som øker bevisstheten og kan redusere vannforbruket med opptil 30 %. Erfaringer fra andre sameier viser at dette kan gi betydelige besparelser – i noen tilfeller opptil 45 % reduksjon i vannkostnader.

3. Bedre budsjettering og enklere administrasjon
Digitale løsninger og automatisert fakturering gir styret og forretningsfører full kontroll over vannkostnadene, og forenkler avregning. Dette reduserer administrasjonskostnader og risiko for feil.

4. Avdekking av lekkasjer og tekniske feil
Moderne målesystemer kan oppdage lekkasjer tidlig, noe som forebygger vannskader og reduserer vedlikeholdskostnader. Dette gir økt sikkerhet og lavere risiko for kostbare reparasjoner.

5. Fremtidssikret løsning
Kommunale krav om fakturering basert på reelt vannforbruk er på vei. Ved å montere målere nå, er sameiet i forkant.

6. Insentiv til vannbesparelse
Når beboere ser sitt totale vannforbruk, øker bevisstheten og gir sterke insentiver til å redusere forbruket. Dette betyr lavere kostnader for alle.

7. Kvalitet og regelverk
Leverandøren vi har tilbud fra på installasjon (Techem) tilbyr MID-godkjente målere som oppfyller kommende krav fra Justervesenet. Løsningen er robust og tåler fremtidige regelendringer.

8. Reduserte kostnader ved samtidig installasjon

Å installere kaldtvannsmålere samtidig med bytte av ventiler sparer både rørleggerkostnader og prosjektadministrasjon. Én installasjon gir én samlet faktura.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar installasjon av kaldtvannsmålere for alle seksjoner. Dette vil gi rettferdig fordeling av kostnader, bedre kontroll, og sikre sameiet mot fremtidige krav og kostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør for installasjon av kaldtvannsmålere i hver enkelt seksjon i sameiet.

Vedlegg

1. Ofte stilte spørsmål_vannmålere.pdf

INFORMASJON
til styret/beboer

Elektronisk vannmåler:
Nøyaktig og rettferdig fordeling av vannforbruket

BAKGRUNN

Techem sine vannmålere tilfredsstiller NS/EN- 834:2013. Dette er en etablert standard for individuell måling i Europa, og det er en godkjent metode som tilfredsstiller kravet om individuell måling i tråd med EU sitt Energieffektivitetsdirektiv.

Hvordan fungerer en vannmåler?
I leiligheter er en vannmåler oftest en mengdemåler (mekaniske vingehjulsmålere). Når vannet flyter forbi så vil vingehjulene rotere og således måle vannmengde av varmt tappevann som passerer måleren. Vannmåleren inneholder en radiomodul som fjernavleses av en datainnsamler i byggets oppganger (TSS-modul).

For full innsikt i funksjonalitet og målenøyaktighet henvises det til NS-EN 834:2013. Grunnet opphavsrett kan Techem dessverre ikke dele selve dokumentet, men om man ønsker å vite rent teknisk hvordan måleren fungerer kan NS-EN 834:2013 kjøpes på nett: NS-EN 834:2013 (standard.no).

Hvor finner jeg målerne?
Målerne er plassert forskjellig steder på forskjellig adresser. Typiske steder for plassering av vannmålere er i fordelerskap i gang/bod, under vasket på kjøkkenet/badet, evt. i en luke i taket på badet.

Hvor kan jeg finne målernummeret på vannmåleren min?
Nedenfor ser du hvor du kan finne målernummeret på ulike vannmålere.

Techem AP Radio 4



Techem Multical 21



VIKTIG: Meld fra ved feil og skade på måler, og ved demontering!
Hvis en måler skulle bli skadet, løsner eller man oppdager feil eller mangler er man pliktig til å melde fra umiddelbart. Dette gjelder også hvis en måler må demonteres pga. oppussing eller lignende. Meld ifra til Techem ved å fylle ut skjemaet i følgende link: Bestilling av service.

OFTE STILTE SPØRSMÅL

Hvor nøyaktige er vann- og energimålerne?
Forenklet kan man si at målerne ved normal gjennomstrømning kan ha en feilprosent på ± 2 %, og skal ikke ha mer høyere feilprosent enn ± 5 %. Om man skal ha et helt korrekt svar må man se på nøyaktighet på flow-del, Temperaturfølere og regneverk. Kort oppsummert vil også nøyaktigheten fortløpende og kontinuerlig variere avhengig av vannmengde og temperatur.

Hva er forventet avvik over tid til målerne?
Vann- og energimålere vil kunne påvirkes over tid av blant annet kvaliteten på vannet som tappes eller sirkuleres. Det er vanskelig å si noe mer konkret enn dette, og her handler det bare om å sikre at kvaliteten på vannet og anlegget er best mulig over tid. Dårlig kvalitet på anlegg/vann vil også påvirke anlegget generelt og ha betydelig større konsekvenser enn kun målere som ikke fungerer optimalt.

Hvor ofte kalibreres målerne?
Målerne kalibreres kun før de leveres fra fabrikk og det er ikke definert noen andre krav eller retningslinjer for hvor ofte de burde kalibreres ut over dette. Normalt skiftes de ut i sin helhet før batterilevetiden går ut. Dette vil si normalt hvert tiende år. Dette er for å sikre at målerne ikke skal slutte å fungere midt i en avregningsperiode.

Hva er et normalt vannforbruk?
Det er vanskelig å si hva et normalt vannforbruk er da det påvirkes av mange ulike faktorer. Eksempelvis kan det ha noe å si hvilken fase av livet man er i, hvor mye tid man bruker i boligen, og ikke minst hvor mange personer som bor i husstanden. Teoretisk beregner man at hver person bruker ca. 140 liter vann pr. døgn til drikke, mat/oppvask, personlig hygiene, vasking av hus og klær.

Hvor mye vann brukes når jeg dusjer?
Det er flere faktorer som vil ha innvirkning på forbruket ditt, for eksempel lengden på dusjen, temperaturen på dusjvannet og temperaturen på det kalde vannet som kommer inn i leiligheten. En 10 minutters dusj med ca. 38°C på vannet vil bruke mellom 100 - 150 liter vann. Av dette er ca. 50 % kaldtvann og 50 % varmtvann. Til sammenligning brukes det ca. 200 liter vann for å fylle et badekar (50 %/50 % kaldtvann/varmtvann).

Hvordan beregnes vannforbruket mitt på avregningsvedlegget?
Kostnadsposten "Varmtvann" på avregningsvedlegget ditt referer til energien som brukes til oppvarmingen av vannet, ikke det faktiske tappevannsforbruket. Under "Varmtvann" medregnes også varmtvann til oppvask (for hånd), husvask og håndvask. Forbruk til ordinært tappevann registreres normalt ved bruk av både en kaldtvannsmåler og varmtvannsmåler. Pris pr. kubikk defineres normalt av kommunale kostnader. Dersom det ikke er installert en kaldtvannsmåler faktureres dette forbruket via felleskostnadene. Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner bruker kaldt vann som varmes opp av maskinen, dermed registreres ikke dette på varmtvannsmåleren. En vaskemaskin bruker mellom 10 - 30 liter kaldtvann, og en oppvaskmaskin bruker ca. 9,5 liter kaldtvann.

Ønsker du at vi foretar en kontroll av vannmåleren(e)?
Hvis du ønsker en kontroll kan vi avtale et passende tidspunkt, medgått tid vil bli fakturert iht. Serviceavtalen med boligselskapet dersom det ikke avdekkes feil på installasjon eller målere.
Du kan bestille en kontroll av målere eller service ved å fylle ut bestillingsskjema i følgende link:
Bestilling av service.

6 TIPS FOR Å REDUSERE VANNFORBRUKET DITT

1. **Skru av vannet mens du pusser tenner**
   Lar du vannet renne mens du pusser tenner? Om du pusser tenner i ca. 2 minutter og lar vannet renne imens, sløser du omtrent 2 liter vann hver gang.

2. **Ta en rask dusj istedenfor et bad**
   Vær oppmerksom på at påfylling av et badekar krever nesten dobbelt så vann og energi som en dusj. En gjennomsnittlig dusj bruker ca. 65 liter varmtvann, mens et badekar bruker ca. 150 - 200 liter om gangen.

3. **Ta en kortere dusj**
   Du kan spare mange liter vann ved å halvere tiden du bruker i dusjen. I tillegg kan du spare mye på å skru av vannet imens du såper deg inn eller tar sjampo i håret. Hvis du for eksempel bruker 30 - 60 sekunder på å såpe deg inn, kan du spare 3000 liter vann i året.

4. **Reparer dryppende toalett eller kraner**
   Det antas at kaldt- og varmtvannsforbruk pr. person i Europa ligger på ca. 150 - 300 liter pr. døgn. Et toalett som drypper kan «bruke» ca. 100m³, altså opp mot 100 000 liter pr. år. En kran som drypper kan bruke 7 - 10m³ pr. år, det vil si ca. 7000 - 10 000 liter pr. år.

5. **Oppvaskmaskinen er mer økonomisk enn vanlig oppvask**
   Det er mindre bærekraftig å vaske opp for hånd enn å bruke en oppvaskmaskin. Har du ikke oppvaskmaskin? Da kan et tips være å bruke en balje mens du vasker opp for å unngå at vannet står å renner mens du vasker opp.

6. **Fyll opp oppvaskmaskinen/vaskemaskinen**
   Vent med å sette oppvaskmaskin eller vaskemaskinen til den er helt full. En vanlig vaskemaskin bruker mellom 10 - 30 liter vann pr. vask. Husk at vaskemaskin bruker akkurat like mye vann og energi om du vasker to eller tjue plagg.

Vers. 09.01.25



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 26.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.01.26
Selskapsnummer: 7261 **Selskapsnavn:** KILÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tea Linge fra OBOS er foreslått valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bettina Seljelid og Finn Ivar Clausen er foreslått valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Installasjon av kaldtvannsmålere

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør for installasjon av kaldtvannsmålere i hver enkelt seksjon i sameiet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 814066282
Møtet ble avholdt 23. april kl. 19:00, SAS Radisson Blu hotell, Fornebu.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Tea Linge er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Line Larsen Witzøe foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt med kr 20.000,-

Styrets innstilling
Styrets arbeid har økt betydelig det siste året, både i omfang og kompleksitet. Flere større prosjekter har blitt gjennomført eller er i gang, inkludert forbedringer på fellesområder, tett dialog med kommunen, og oppfølging av vedlikeholds- og driftsoppgaver. I tillegg har styret brukt mer tid på kommunikasjon med beboere og leverandører, samt arbeidet med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i sameiet.

Økningen på kr 20 000 i honorar (fra kr 160.000 til kr 180.000) reflekterer dette økte ansvaret og arbeidsmengden. Det er også i tråd med nivået i sammenlignbare sameier.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Bygge støymur på fellesområdet

Fremmet av: Emilie Victoria Jonsson

Veldig støyende på lekeplassen med motorveien som nærmeste nabo uten noen skjerming. Plagsomt og sjenerende, spesielt når med sterk vind. Da blir det ekstra mye støy. Berører nok beboere i de øvre etasjene ekstra vil jeg tro.

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget om å bygge en støymur på fellesområdet. Styret anerkjenner utfordringen med støy fra motorveien, særlig ved lekeplassen/ utomhusarealene , og ser behovet for bedre skjerming.
En forlengelse av den eksisterende støymuren vil kunne gi betydelig støydemping og bedre trivsel for beboerne, spesielt barn og familier som benytter lekeplassen mye. Tiltaket er sendt inn av flere beboere, som igjen viser et høyt engasjement rundt tiltaket. Styret støtter derfor tiltaket.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår at vi benytter sameiets aktiva på å få bygget en støymur som fortsetter på den som allerede står der. Nå har vi forsøkt gjentatte ganger å få kommunen til å betale uten hell, nå må vi betale selv!

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Styret innhenter tilbud på etablering av støymur. Det innkallels til ekstraordinær generalforsamling for å stemmer over tilbudet. Målet må være å ha ferdig etablert støymur til Juli 2026

✓ **Vedtatt. Det ble enstemmig vedtatt at det ikke stemmes for eller imot støymur. Det ble så stemt over forslag 1 og 2. Forslag 2 ble enstemmig vedtatt.**

8. Innføring av depositumsordning for dugnadsdeltakelse

Styret ønsker å innføre en ordning for å stimulere til økt deltakelse på dugnader for å kunne gjennomføre alle de arbeidsoppgavene som kreves. Sameiet sliter med å holde vedlikeholdet ajour, og det vil kreve større investeringskostnader om ingenting gjøres.

Ordningen innebærer at hver seksjonseier betaler et månedlig depositum på kr 100,-. Depositumet refunderes til de beboere som deltar på dugnad. Seksjonseiere som ikke deltar på dugnad, vil ikke få tilbakebetalt innbetalt depositum. Beløpet som ikke refunderes, vil bli benytte til å dekke kostnader tilknyttet vedlikehold og profesjonell hjelp.

Ordningen skal forvaltes av styret, som også fastsetter kriterier for hva som regnes som gyldig dugnadsdeltakelse.

Styrets innstilling
Styret mener at en ordning med dugnadsdepositum vil være et rettferdig og motiverende tiltak for å øke deltakelsen på fellesdugnader i sameiet. Dugnader er en viktig del av fellesskapet og bidrar til å holde fellesarealer vedlike, redusere behovet for innleie av profesjonell hjelp og styrke det sosiale miljøet i sameiet.

Ved å innføre et månedlig depositum på kr 100,- per seksjon, som tilbakebetales ved deltakelse på dugnad, skapes det et økonomisk insentiv for beboere til å bidra. Samtidig vil midlene fra de som velger å ikke delta kunne benyttes til å dekke utgifter til eksterne tjenester.

Styret anbefaler derfor at sameiermøtet vedtar ordningen som skissert, og at styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder kriterier for dugnadsoppmøte og refusjon.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Styret kommer tilbake med et nytt forslag for å skape bedre dugnadsdeltakelse i ekstraordinært årsmøte.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bettina Schultz Seljelid

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Bettina Schultz Seljelid

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Kristian Augensen

Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:

Ole Kristian Augensen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge/s/
Protokollvitne: Line Larsen Witzøe /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Bettina Schultz Seljelid	2025 - 2026
Styremedlem Ole Kristian Augensen	2025 - 2026
Styremedlem Mads Eilif Lind	2024 - 2026
Styremedlem Lilli Gro Aarvik	2024 - 2026
Styremedlem Finn Ivar Clausen	2024 - 2026

HUSORDENSREGLER
FOR
KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i ordinært sameiermøte 5. mars 2015
Endret på ordinært årsmøte 26. april 2017 og 10. april 2018, sist endret på ekstraordinært årsmøte 29.august 2018

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.
Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen, bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i boligen.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Uteområdene står til beboernes felles benyttelse, med unntak av private utearealer tilhørende enkelte av seksjonene som ligger mot terreng. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser i første etasje så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 PARKERING*SANLEGGET*

4.1 GJESTEPARKERING
Det er 11 gjesteplasser i garasjeanlegget. De er forbeholdt gjester og kan ikke brukes over lengre tid av gangen. Maksimalt 7 dager sammenhengende, uavhengig om bilen er flyttet i mellomtiden eller ikke. Det er utdelt tre gjesteparkeringsskilt til hver seksjon. Dette må legges i bilens frontrute. Biler uten gjesteparkeringsskilt kan borttaues uten varsel og for eiers regning og risiko.

Det er en handicap plass i garasjeanlegget. Denne kan kun brukes mot gyldig HC-skilt i frontvinduet.

4.2 PARKERINGSPLASS FOR BEBOERE MED FORFLYTNINGSHEMNING (HC-PLASSER)
Garasjeanlegget har i utgangspunktet fire parkeringsplasser planlagt for beboere med forflytningshemning, men disse plassene har Skanska fordelt til beboere ved salg av leiligheter. Disse plassene skal imidlertid til enhver tid kunne omfordeles mellom rettighetshaverne, slik at disse gjøres tilgjengelig for seksjonseiere med nedsatt forflytningsevne.
Beboer må sende styret en formell søknad og vedlegge relevant dokumentasjon og beskrivelse av behovet for HC plass.
Styret avgjør til enhver tid hvem som skal kunne tildeles HC-plass med bakgrunn i mottatt søknad, og det må vises forståelse for at det i disse saker må utvises en stor grad av skjønn fra styrets side.
Styret er ansvarlig for omfordeling av plassene mellom rettighetshaverne ved behov, og kan ved bortfall av behov fritt gjennomføre ny omfordeling mellom rettighetshaverne.
Omfordeling av de plasser som må avgis, skjer ved loddtrekning.

4.3 UTLEIE
Ved utleie/lån er utleier ansvarlig ovenfor sameiet for utleverte fjernkontroller og brikker og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

4.4 SKADE PÅ ANLEGGET
Oppstår en skade som skyldes feil bruk av anlegget, påkjørsler av porter og annet, står den som forvolder skaden ansvarlig for denne. Andelseier holdes ansvarlig dersom leieboer forårsaker skade.

4.5 LADBARE BILER
Multiparking tilbyr ladesøyler til ladbare biler. Det må søkes Styret om tillatelse til å bestille og få montert ladesøyle. Kapasitetshensyn gjør at

styret må ha oversikt til enhver tid. Tilkobling skal skje av Ø. Wiig som har montert alt elektrisk i byggene. Veier den ladbare bilen mer enn 2 tonn, må plattformen forsterkes. Dette gjøres av Multiparking.
Alle kostnader skjer for rettighetshaver av plattformen sin regning.

4.6 RENHOLD
Parkeringsanlegget vil bli rengjort hver vår og høst i forbindelse med service. Andelseier plikter så sant dette er mulig å flytte bilen ut av parkeringsanlegget når renhold pågår. Dette blir varslet ca 14 dager før av styret.

4.7 HENSETTING AV GJENSTANDER
Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i garasjen. Bildekk skal plasseres i egen bod eller i dekkhotell, ski og akebrett i egen bod, og sy kler skal plasseres på oppmerkede plasser eller i sykkelbod.

4.8 SYKLER
Sykler kan bare plasseres på merkede plasser.

4.9 MOTORSYKLER
Det settes av tre parkeringsplasser innerst ved gjesteparkeringen. Disse kan leies ved å kontakte Styret.

4.10 FYSISK BRUK AV GARASJEN
Bruken av garasjen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller l ulempe for andre sameiere. All ferdsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres, eller skade unødig forvoldes.
Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser/plattformer.
Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter på biler som er parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillatt å parkere tilhenger på gjesteparkeringen.

§ 5 DYREHOLD
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
- Sameiets dyreholdserklæring må signeres.
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med Politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer tilhørende de forskjellige sameiene.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

§ 6 ANTENNER, PERSIENNER MED MER

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

Sameiet bestemmer utforming og plassering av eventuelle persienner, markiser, vind/solavskjerming, utebelysning på balkong og lignende.

§ 7 EGNE TERRASSER OG BALKONGER

Beplanting bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasser og balkonger. Utvendige blomsterkasser på terrassegelenderet er ikke tillatt.
Elektriske- eller gassgriller kan brukes. Vis hensyn.
Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene eller balkonger. Synlig tørking av tøy på terrassene eller balkonger over gelenderhøyde bør unngås.

Sigarettstumper/tobakk skal ikke kastes på fellesområdet.

§ 8 BOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann/eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Eierne frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Døren til bodrommet skal alltid være låst.

§ 9 SØPPEL

Avfallshåndtering er kun beregnet til husholdningsavfall. Poser til matavfall vil bli tildelt. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen.
Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel ved nedkastene.

Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i kommunens egne containere til dette formål. Alt annet må bringes til egnede avfallsdepoter.

§ 10 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å hensette private gjenstander foruten dørmatter i sameiets fellesarealer. Sykler, ski og annet sportsutstyr på settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst eller er til hinder for rømming ved brann. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

§ 11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres på sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7261
KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 19:00, SAS Radisson Blu hotell, Fornebu.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bygge støymur på fellesområdet
8. Innføring av depositumsordning for dugnadsdeltakelse
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7261 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7261 Kilåsen Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt med kr 20.000,-

Styrets innstilling

Styrets arbeid har økt betydelig det siste året, både i omfang og kompleksitet. Flere større prosjekter har blitt gjennomført eller er i gang, inkludert forbedringer på fellesområder, tett dialog med kommunen, og oppfølging av vedlikeholds- og driftsoppgaver. I tillegg har styret brukt mer tid på kommunikasjon med beboere og leverandører, samt arbeidet med å forbedre bomiljøet og sikkerheten i sameiet.

Økningen på kr 20 000 i honorar (fra kr 160.000 til kr 180.000) reflekterer dette økte ansvaret og arbeidsmengden. Det er også i tråd med nivået i sammenlignbare sameier.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 7

Bygge støymur på fellesområdet

Forslag fremmet av:
Emilie Victoria Jonsson

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Veldig støyende på lekeplassen med motorveien som nærmeste nabo uten noen skjerming. Plagsomt og sjenerende, spesielt når med sterk vind. Da blir det ekstra mye støy. Berører nok beboere i de øvre etasjene ekstra vil jeg tro.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget om å bygge en støymur på fellesområdet. Styret anerkjenner utfordringen med støy fra motorveien, særlig ved lekeplassen/ utomhusarealene , og ser behovet for bedre skjerming.
En forlengelse av den eksisterende støymuren vil kunne gi betydelig støydemping og bedre trivsel for beboerne, spesielt barn og familier som benytter lekeplassen mye. Tiltaket er sendt inn av flere beboere, som igjen viser et høyt engasjement rundt tiltaket. Styret støtter derfor tiltaket.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bygge støymur på fellesområdet
- Mot Bygge støymur på fellesområdet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslår at vi benytter sameiets aktiva på å få bygget en støymur som fortsetter på den som allerede står der. Nå har vi forsøkt gjentatte ganger å få kommunen til å betale uten hell, nå må vi betale selv!

2. Styret innhenter tilbud på etablering av støymur. Det innkallels til ekstraordinær generalforsamling for å stemmer over tilbudet. Målet må være å ha ferdig etablert støymur til Juli 2026

Sak 8

Innføring av depositumsordning for dugnadsdeltakelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å innføre en ordning for å stimulere til økt deltakelse på dugnader for å kunne gjennomføre alle de arbeidsoppgavene som kreves. Sameiet sliter med å holde vedlikeholdet ajour, og det vil kreve større investeringskostnader om ingenting gjøres.

Ordningen innebærer at hver seksjonseier betaler et månedlig depositum på kr 100,-. Depositumet refunderes til de beboere som deltar på dugnad. Seksjonseiere som ikke deltar på dugnad, vil ikke få tilbakebetalt innbetalt depositum. Beløpet som ikke refunderes, vil bli benytte til å dekke kostnader tilknyttet vedlikehold og profesjonell hjelp.

Ordningen skal forvaltes av styret, som også fastsetter kriterier for hva som regnes som gyldig dugnadsdeltakelse.

Styrets innstilling
Styret mener at en ordning med dugnadsdepositum vil være et rettferdig og motiverende tiltak for å øke deltakelsen på fellesdugnader i sameiet. Dugnader er en viktig del av fellesskapet og bidrar til å holde fellesarealer vedlike, redusere behovet for innleie av profesjonell hjelp og styrke det sosiale miljøet i sameiet.

Ved å innføre et månedlig depositum på kr 100,- per seksjon, som tilbakebetales ved deltakelse på dugnad, skapes det et økonomisk insentiv for beboere til å bidra. Samtidig vil midlene fra de som velger å ikke delta kunne benyttes til å dekke utgifter til eksterne tjenester.

Styret anbefaler derfor at sameiermøtet vedtar ordningen som skissert, og at styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for praktisk gjennomføring, herunder kriterier for dugnadsoppmøte og refusjon.

Forslag til vedtak
Sameiermøtet vedtar å innføre en ordning med dugnadsdepositum. Hver seksjonseier skal betale inn kr 100,- per måned. Med virkning fra 1.Mai 2025. Styret gis mandat til å administrere ordningen, herunder fastsette retningslinjer for refusjon av depositum til beboere som deltar på dugnad.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bettina Schultz Seljelid

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Styret har fra forrige generalforsamling/årsmøte avholdt 10 ordinære styremøter. Årsmøtet 2024 ble avholdt 24.04 i Kilentunet. I tillegg har det vært avholdt arbeidsmøter samt omfattende kommunikasjon per e-post og telefon.

Styret har kommunisert primært med seksjonseiere og beboere via Styretavlen og Vibbo. Det er også mulig for beboere å legge ut ting på Styretavlen. Det står oppskrift nederst på skjermene. Der kan man legge ut nabovarsler, utleie av p-plasser, boder etc.

Styret bruker fremdeles en del timer på å rette opp brukerfeil i garasjeanlegget. Det er viktig at alle beboere behandler anlegget med omhu og viser aktsomhet, slik at vi unngår unødvendig utrykning og reparasjoner. Vi har inngått en avtale med Vestpark som håndhever gjesteparkeringsreglene. Det har vist seg å være veldig effektivt og gjesteparkeringen benyttes slik intensjonen er. Videre har vi hatt service på anlegget og ting fungerer som det skal. Vi har også hatt årlig rengjøring. Alle gjesteparkeringsplassene er nå pusset opp.

Vi gjennomførte 2 dugnader, 29 april og 4 september, og det var stor oppslutning blant beboerne. Arbeid som ble utført var blant annet spyling av innkjørsler og trapper, luking rundt gangstier bak blokkene, og klipping av hekker. Vi luket og plantet i blomsterbeddene mellom blokkene. Det ble også gjort rent i bod områdene og garasjeanlegget. I tillegg ble det hyggelig samvær blant beboerne med brus, kaffe og kaker, og deilig indisk mat. Hagekomiteen fungerer kjempefint, hageanlegget er pent vedlikeholdt. Vi gir en stor takk til hagekomiteen. Vi har også satt ut blomsterkrukker foran hver dør og pyntet med nisser, juletrær og lys til jul for å gjøre det litt hyggeligere. Det ble også arrangert Halloween feiring for barna i uteområdet bak blokkene, og dette var et veldig vellykket arrangement.

Vi har laget en velkomstmelding som vi sender til nye beboere, slik at de får relevant informasjon allerede ved innflytting. Videre å har vi meldt oss inn i Fornebulandet Vel for å følge med på hva som skjer i nærområdet. Vi har fått renset ventilasjonsanlegget i alle leilighetene og byttet ut alle brannslukningsapparater. Det har blitt startet omfattende HMS arbeider for å følge Internkontrollforskriften, og vi utfører jevnlinge HMS kontroller. Vi har redusert innetemperatur og oppvarmingsforbruket i garasjen og fellesareal for å redusere felles kostnadene.

Vi har vært forsiktige økonomisk og har valgt å ikke øke felleskostnadene i 2024. Men vi følger økonomien tett, og ønsker å spare kostnader der det er mulig. Derfor er det viktig at enhver beboer gjør sin plikt, som å ikke legge ut søppel rundt søppelkontainerne. Det koster sameiet dyrt når det må fjernes av eksterne firma. Det er fint om alle passer på og bidrar til at fellesarealene til enhver tid er ryddig og innbydene.

Hvis dere har forslag til endringer eller forbedringer setter vi stor pris på tilbakemeldinger.Vi håper at året som kommer skal fortsette med å bære preg av hyggelige stunder, og at alle synes at Kilåsen boligsameie er et fint sted å bo.

Hilsen Styret i Kilåsen boligsameie

KILÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 814 066 282, KUNDENR. 7261

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 639 715	3 577 278	3 700 000	3 625 476
Ladeinntekter EL-bil		97 410	115 605	180 000	100 000
Andre inntekter	3	1 063	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 738 188**	**3 692 883**	**3 880 000**	**3 725 476**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 920	-22 560	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-120 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-9 411	-11 201	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-146 118	-138 958	-147 000	-154 000
Konsulenthonorar	7	-49 248	-14 100	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 438 676	-966 051	-1 439 000	-1 544 000
Forsikringer		-227 420	-209 051	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-676 097	-566 462	-625 000	-719 000
Energi/fyring	10	-436 774	-525 857	-620 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 410	-324 979	-475 000	-300 000
Andre driftskostnader	11	-464 008	-475 988	-437 000	-444 240
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 923 721**	**-3 369 566**	**-4 183 560**	**-4 169 240**
DRIFTSRESULTAT		**-185 533**	**323 317**	**-303 560**	**-443 764**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 142	50 784	50 000	50 000
Finanskostnader	13	-212	-1	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**69 930**	**50 783**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**-115 603**	**374 100**	**-253 560**	**-393 764**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	374 100		
Fra opptjent egenkapital		-115 603	0		

KILÅSEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 814 066 282, KUNDENR. 7261

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 520	7 196
Forskuddsbetalte kostnader		34 289	45 860
Andre kortsiktige fordringer		0	219
Underregnskap	14	2 420	96 468
Driftskonto OBOS-banken		680 992	420 837
Sparekonto OBOS-banken		1 246 074	1 438 841
SUM OMLØPSMIDLER		**1 978 295**	**2 009 421**
SUM EIENDELER		**1 978 295**	**2 009 421**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 554 187	1 669 790
SUM EGENKAPITAL		**1 554 187**	**1 669 790**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 228	59 242
Leverandørgjeld		344 712	280 389
Annen kortsiktig gjeld	15	3 168	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**424 108**	**339 631**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 978 295**	**2 009 421**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 28.03.2025
Styret i Kilåsen Boligsameie

Mats Reisæter Buøen/s/ Mads Eilif Lind/s/ Finn Ivar Clausen/s/

Lilli Gro Aarvik/s/ Bettina Schultz Seljelid/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 937 660
Garasje	406 980
Bredbånd	242 701
TV	52 374
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 639 715**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 063
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 063**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 4 982, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 411.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL Advokatene i OBOS	-10 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 373
Viscenario AS	-20 313
SUM KONSULENTHONORAR	**-49 248**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 014
Drift/vedlikehold VVS	-19 796
Drift/vedlikehold elektro	-39 436
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-195 621
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 185
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 768
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-266 305
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-757 670
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 438 676**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-392 947
Renovasjonsavgift	-283 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-676 097**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-327 030
Andre fyringskostnader	-109 744
SUM ENERGI / FYRING	**-436 774**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Container	-21 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 323
Annen leiekostnad	-6 000
Håndverktøy	-27 598
Annet driftsmateriale	-6 823
Lyspærer og sikringer	-3 153
Vaktmestertjenester	-119 607
Renhold ved firmaer	-188 300
Gressklipping	-20 801
Andre fremmede tjenester	-21 205
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 982

Andre kontorkostnader	-5 646
Kontingenter	-8 800
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 285
Bank- og kortgebyr	-3 604
Velferdskostnader	-1 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-464 008**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	47 738
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	263
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 135
Andre renteinntekter	6
SUM FINANSINNTEKTER	**70 142**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	**-212**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-722 768
SUM INNTEKTER	**-722 768**

KOSTNADER

Techem	65 055
Fjernvarme	660 646
SUM KOSTNADER	**725 701**

Uoppgjorte avregninger tidligere år(gjøres opp i 2025)	-514
SUM ENERGIAVREGNING	**2 420**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye innkrevd for bredbånd i 2024 (gjøres opp i 2025)	-1 883
Utlegg gjort i 2024 (oppgjort 2025)	-1 285
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 168**

Resultatanalyse 2024
Kilåsen Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 639 715	3 700 000	60 285	2 %
Ladeinntekter EL-bil	97 410	180 000	82 590	46 %
Andre inntekter	1 063	0	-1 063	100 %
Sum driftsinntekter	**3 738 188**	**3 880 000**	**141 812**	**4 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-22 560	-22 560	0	0 %
Styrehonorar	-160 000	-160 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 411	-13 000	-3 589	28 %
Forretningsførerhonorar	-146 118	-147 000	-882	1 %
Konsulenthonorar	-49 248	-15 000	34 248	-228 %
Drift og vedlikehold	-1 438 676	-1 439 000	-324	0 %
Forsikringer	-227 420	-230 000	-2 580	1 %
Kommunale avgifter	-676 097	-625 000	51 097	-8 %
Energi/fyring	-436 774	-620 000	-183 226	30 %
TV-anlegg/bredbånd	-293 410	-475 000	-181 590	38 %
Andre driftskostnader	-464 008	-437 000	27 008	-6 %
Sum driftskostnader	**-3 923 721**	**-4 183 560**	**-259 839**	**6 %**
Driftsresultat	**-185 533**	**-303 560**	**-118 027**	**39 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	70 142	50 000	-20 142	-40 %
Finanskostnader	-212	0	212	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**69 930**	**50 000**	**-19 930**	**-40 %**
Årsresultat	**-115 603**	**-253 560**	**-137 957**	**54 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILÅSEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILÅSEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VO7SJ-8YLU4-O0CXN-C8YXP-EGAJ2-06E6N

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-01 13:27:04 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VO7SJ-8YLU4-O0CXN-C8YXP-EGAJ2-06E6N

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 7261 **Selskapsnavn:** KILÅSEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/15679**
J.post ID: 14/232523

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	28.11.2014	3763/14

Adresse - Tiltak: Kilenveien 7 - 9 - 11 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 41/136
Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker: SKANSKA NORGE AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
BLOKK 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1, jf. også forskrift om byggesak, kap.14 § 14-8 i saker der det er gitt ansvarsrett for kontroll.

I søknaden oppgis at gjenstående arbeider (rekkverk balkonger) til hinder for at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå vil bli utført innen 01.12.14. Bygningssjefen presiserer at brukstillatelsen først trer i kraft etter at disse gjenstående arbeidene er utført.

Brukstillatelsen gjelder for Blokk 1 slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Søker har dokumentert at følgende krav i tillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Fortau langs Kilenveien skal være ferdig opparbeidet innenfor regulert veiareal fra østre del av eiendommen gnr 41/bnr 320 fra til Arnstein Arnebergs vei. Fortauet skal ha bredde på 2,0 meter, og det skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.	Rekkefølgekrav i reguleringsbest. (§ 11.5)	Bekreftet
Brukstillatelse kan ikke gis før avkjørsel er ferdig opparbeidet og før offentlig vei med fortau for det tilliggende trinn er ferdig opparbeidet	Vilkår i rammetillatelse. Endret i j.post 14/27221.	Bekreftet
Det må sendes inn revidert målsatt utomhusplan med muren	Vilkår i	X

inntegnet før det kan gis brukstillatelse for neste fase. *Bygningssjefens kommentar: Utomhusplan er innsendt jf. dokument 2576760.*	endringstillatelse 9.10.2014	

Driftstillatelse for heis er gitt i eget vedtak.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Frist for å rette de mangler/gjenstående arbeider som framgår av søknaden dok. 2576756 settes til 15.12.2014. Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Kjersti Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

SKANSKA NORGE AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Deres ref.:	Vår ref:	Dato:
	15/50965 - 15/231434/JKN	29.10.2015

Adresse - Tiltak:	Kilenveien 7 - 9 - 11 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller
Gnr/Bnr:	41/128
Tiltakshaver:	SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker:	SKANSKA NORGE AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

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

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold
Haukelandspl. 10
1304 SANDVIKA

Org. nr:
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 128, Seksjonsnr 76	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kilenveien 7, gatenr 1155	**Grunnkrets:**	703	Lysaker 03
(fra bruksenhet)	1366 Lysaker	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.04.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	74/6 979
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 515,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
557	04 - Kommune	Kilenveien 7, 9 og 11	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	05.04.2017	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=557	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/128/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/42	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/60	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/61	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/62	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/63	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/64	0,0

			Mottaker	3201/41/128/0/65	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/66	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/67	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/68	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/69	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/70	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/71	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/72	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/73	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/74	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/75	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/76	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/77	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/78	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/79	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/80	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/81	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/82	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/83	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/84	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/85	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/86	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/87	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/88	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/128	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/128/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/42	0,0

			Mottaker	3201/41/128/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/60	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/61	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/62	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/63	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/64	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/65	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/66	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/67	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/68	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/69	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/70	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/71	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/72	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/73	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/74	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/75	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/76	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/77	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/78	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/79	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/80	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/81	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/82	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/83	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/84	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/85	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/86	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/87	0,0
			Mottaker	3201/41/128/0/88	0,0
Seksjonering	Forretning:	07.03.2014	Avgiver	3201/41/128	-578,1
	Matrikkelført:	07.03.2014	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	0219/41/130	0,0
			Berørt	0219/41/326	0,0
			Berørt	3201/41/247	0,0
			Berørt	3201/41/320	0,0
			Berørt	3201/41/644	0,0
			Berørt	3201/41/645	0,0
			Berørt	3201/41/711	0,0
			Berørt	3201/41/712	0,0
			Berørt	3201/300/2422	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/128/0/14	0,0

Etablert/Endret	3201/41/128/0/15	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/16	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/17	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/18	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/19	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/20	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/23	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/24	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/25	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/26	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/27	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/28	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/29	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/34	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/35	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/36	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/37	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/38	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/39	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/40	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/41	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/42	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/43	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/44	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/45	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/46	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/47	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/48	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/49	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/52	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/53	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/54	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/55	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/41/128/0/88	0,0
Mottaker	3201/41/128/0/1	18,8
Mottaker	3201/41/128/0/2	43,3
Mottaker	3201/41/128/0/3	58,7
Mottaker	3201/41/128/0/4	25,4
Mottaker	3201/41/128/0/21	30,8
Mottaker	3201/41/128/0/22	17,8
Mottaker	3201/41/128/0/30	11,4
Mottaker	3201/41/128/0/31	47,4

Mottaker	3201/41/128/0/32	57,3
Mottaker	3201/41/128/0/33	40,9
Mottaker	3201/41/128/0/50	15,6
Mottaker	3201/41/128/0/51	19,8
Mottaker	3201/41/128/0/59	28,5
Mottaker	3201/41/128/0/60	42,6
Mottaker	3201/41/128/0/61	59,1
Mottaker	3201/41/128/0/62	24,2
Mottaker	3201/41/128/0/74	18,8
Mottaker	3201/41/128/0/79	17,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kilenveien 7	H0404	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	06.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 770,0	Igangset.till.:	27.02.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.10.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	2 770,0	Midl. brukstil.:	15.08.2014
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	29
Bygningsnr:	300317182			Antall etasjer:	6

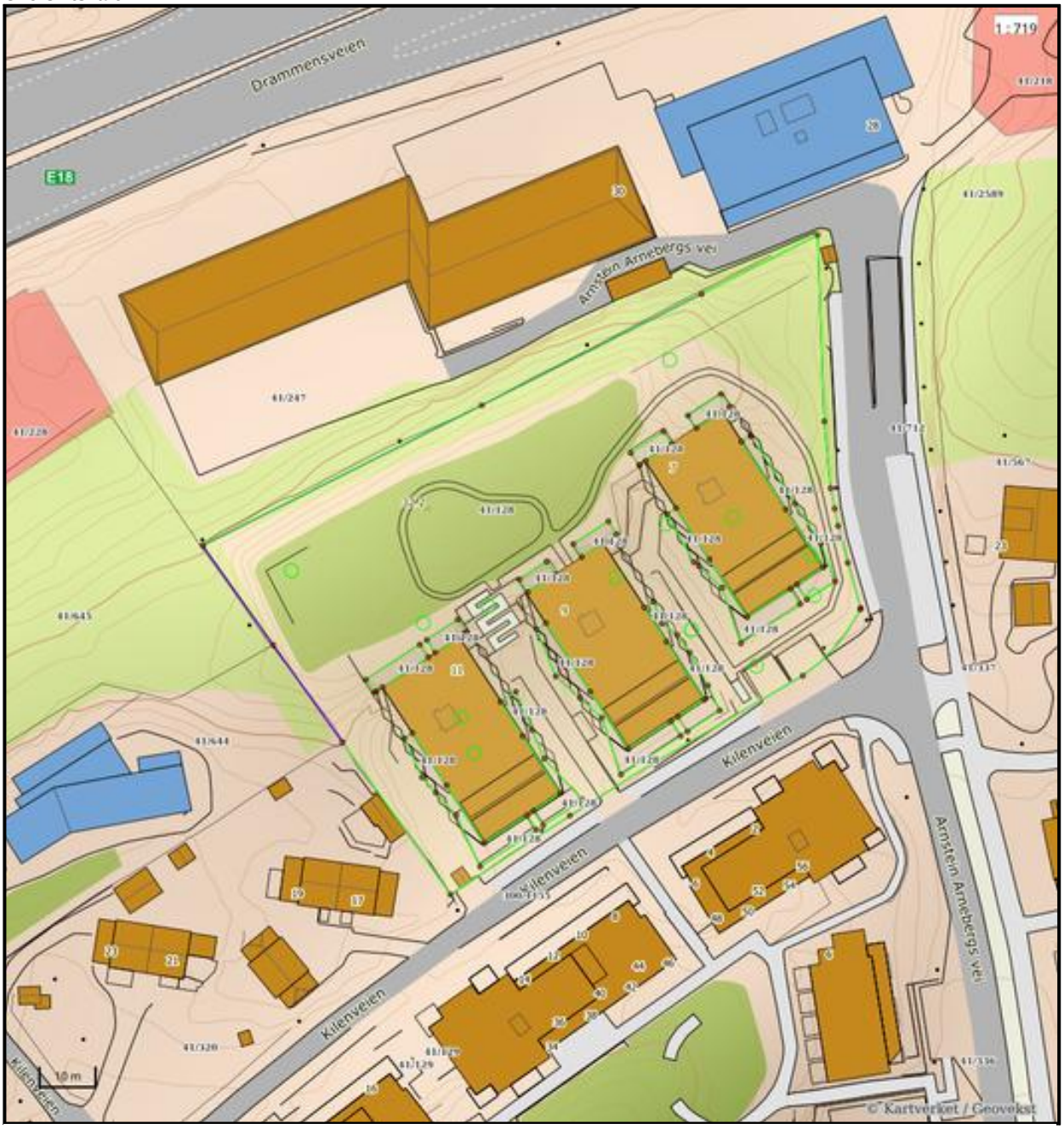
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H04	6		491,0		491,0				

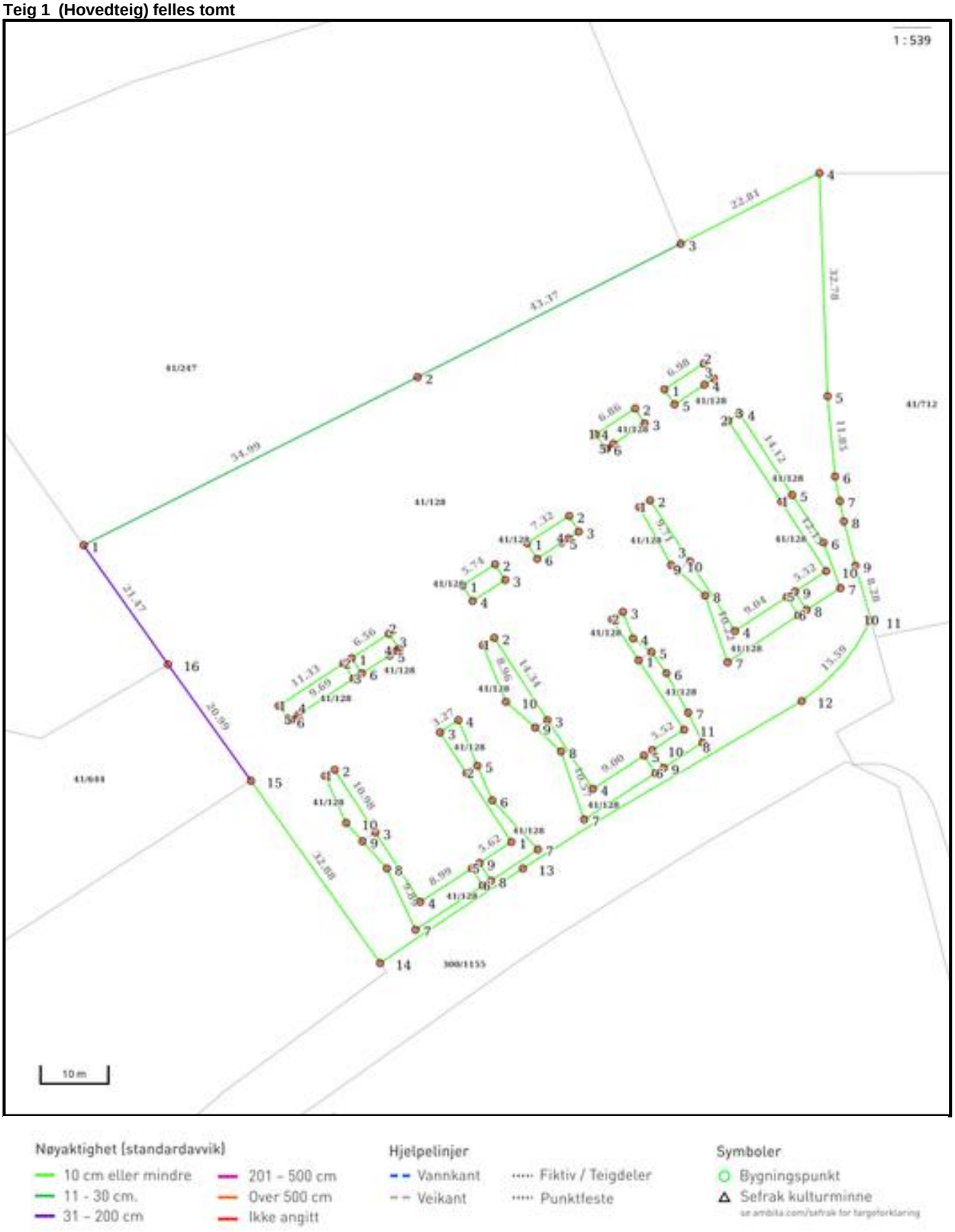
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 515,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 245,02	590 742,08	54,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 274,07	590 788,77	43,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 297,08	590 825,53	22,81m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 642 309,19	590 844,86	32,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 276,67	590 848,97	11,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 265,02	590 851,16	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 261,55	590 852,21	3,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 258,60	590 853,09	6,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 252,28	590 855,37	8,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 244,54	590 858,32	0,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 244,35	590 858,25	15,59m	Terrengmålt	10	30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 231,81	590 849,28	47,85m	Terrengmålt	10	-708,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 203,54	590 810,68	25,12m	Terrengmålt	10	-539,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 187,81	590 791,10	32,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 212,78	590 769,71	20,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 228,72	590 756,05	21,47m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 232,09	590 782,84	6,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 236,16	590 787,99	2,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 234,03	590 789,67	0,51m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 233,72	590 789,27	1,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 232,99	590 788,35	4,88m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 229,96	590 784,52	2,71m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 235,66	590 801,88	1,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 236,88	590 803,43	14,34m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 225,64	590 812,33	12,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 216,12	590 819,86	9,00m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 221,70	590 826,92	3,06m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 219,30	590 828,82	12,50m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 642 211,54	590 819,02	10,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 221,21	590 814,76	5,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 224,29	590 810,63	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 227,72	590 806,03	8,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 214,48	590 780,53	1,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 215,48	590 781,79	10,98m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 206,87	590 788,60	12,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 197,34	590 796,14	8,99m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 202,92	590 803,19	3,07m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 200,52	590 805,10	11,88m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 642 193,15	590 795,78	9,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 201,72	590 790,85	5,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

9	6 642 205,46	590 786,82	3,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 207,90	590 784,20	7,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 275,53	590 825,04	6,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 279,86	590 830,51	2,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 277,75	590 832,19	1,68m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 276,71	590 830,87	5,30m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 273,42	590 826,71	2,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 251,20	590 807,00	7,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 255,74	590 812,74	2,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 253,62	590 814,42	1,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 252,49	590 812,99	1,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 251,76	590 812,07	4,32m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 249,08	590 808,68	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 244,13	590 798,07	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 247,70	590 802,57	2,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 245,57	590 804,25	5,74m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 242,01	590 799,75	2,70m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 257,93	590 822,91	1,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 259,12	590 824,40	10,76m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 250,69	590 831,08	12,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 241,16	590 838,62	9,04m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 246,77	590 845,71	3,20m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 244,26	590 847,69	12,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 236,49	590 837,87	10,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 245,86	590 833,78	5,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 249,27	590 829,28	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 249,93	590 828,41	9,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 224,14	590 772,80	11,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 231,17	590 781,68	2,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 229,04	590 783,37	9,69m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 223,03	590 775,77	1,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 222,30	590 774,85	0,47m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 222,01	590 774,48	2,71m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 260,61	590 843,61	14,26m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 642 271,79	590 834,76	1,93m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 272,99	590 836,27	0,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 272,93	590 836,43	14,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 261,84	590 845,17	8,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

6	6 642 255,27	590 850,38	7,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 248,82	590 853,43	5,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 245,15	590 848,80	3,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 247,65	590 846,82	5,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 642 251,08	590 851,15	12,15m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 207,26	590 808,68	12,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 642 216,78	590 801,14	7,16m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 222,40	590 796,70	3,27m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 224,43	590 799,26	7,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 218,02	590 802,70	5,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 213,09	590 805,34	9,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 206,52	590 812,68	8,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 201,37	590 806,17	3,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 203,77	590 804,27	5,62m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 268,07	590 815,62	6,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 272,32	590 821,00	2,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 270,29	590 822,60	5,55m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 266,85	590 818,25	1,17m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 642 266,13	590 817,33	0,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 642 266,04	590 817,22	2,58m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 235,56	590 824,86	7,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 642 241,16	590 820,43	1,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 642 242,39	590 821,97	4,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 238,66	590 823,81	3,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 236,95	590 826,61	3,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 233,99	590 829,09	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 228,57	590 832,77	4,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 224,39	590 835,33	6,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 220,17	590 829,99	3,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 222,61	590 828,07	5,52m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 642 226,04	590 832,40	12,14m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/15679**
J.post ID: 14/199140

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Delegert for plansaker	10.10.2014	3220/14

Adresse - Tiltak: Kilenveien 7 - 9 - 11 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 41/136
Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker: SKANSKA NORGE AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – HUS 2

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Midlertidig brukstillatelse gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1, jf. også forskrift om byggesak, kap.14 § 14-8 i saker der det er gitt ansvarsrett for kontroll.

Brukstillatelsen gjelder for hus 2 med tilhørende parkering slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse med senere tillegg>.

Søker har dokumentert at følgende krav iht. rammetillatelse/reg.bestemmelser er oppfylt:

Spesielle krav/ vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Fortau langs Kilenveien skal være ferdig opparbeidet innenfor regulert veiareal fra østre del av eiendommen gnr 41/bnr 320 fra til Arnstein Arnebergs vei. Fortauet skal ha bredde på 2,0 meter, og det skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse.	Rekkefølgekrav i reguleringsbest. (§ 11.5)	Bekreftet
Brukstillatelse kan ikke gis før avkjørsel er ferdig opparbeidet og før offentlig vei med fortau for det tilliggende trinn er ferdig opparbeidet	Vilkår i rammetillatelse. Endret i j.post 14/27221.	Bekreftet

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt for brukstillatelse.

Frist for å rette de mangler/gjenstående arbeider som framgår av søknaden settes til **13.10.2014**.
Søknad om ferdigattest med nødvendige vedlegg må sendes kommunen innen fristen.
Balkongskillevegg i 4 og 5 etasje.

Fullskalatest brann		Bekreftet 10.10.2014
Branntetting trapp hus 2		Bekreftet 10.10.2014

For ordens skyld gjøres oppmerksom på plan- og bygningslovens kap. 32 som gir kommunen anledning til å anvende tvangsmidler for å gjennomføre nødvendig retting av tiltaket.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **11/15679**
J.post ID: 14/27221

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	26.02.2014	555/14

Adresse - Tiltak: Kilenveien 7-9-13 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller
Gnr/Bnr: 41/136
Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS
Ansvarlig søker: SKANSKA NORGE AS

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Søknad om endring av vilkår i rammetillatelse for brukstillatelse godkjennes:

Brukstillatelse kan ikke gis før avkjørsel er ferdig opparbeidet og før offentlig vei med fortau for det tilliggende trinn er ferdig opparbeidet. Veien skal opparbeides iht. den oppdeling som er vist på landskapsplan med dokID 2249386.

Vilkår for endret tillatelse:
Det forutsettes at utbygger påtar seg ansvar for drift og vedlikehold av de trinnvise strekningene frem til hele prosjektet er gjennomført.

For øvrig vises til vilkår for igangsettingstillatelse og brukstillatelse ihht. reguleringsbestemmelser for Kilenveien 7, 9 og 13.

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 06.06.2012 med senere tillegg.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden
Det søkes om endring av vilkår i rammetillatelse for brukstillatelse hvor «brukstillatelsen ikke kan gis før avkjørsel er ferdig opparbeidet og før offentlig vei med fortau og privat avkjørsel er opparbeidet».
Vilkåret søkes endret til trinnvis opparbeidelse slik at veien opparbeides etter hvert som boligene ferdigstilles og hvor det kan søkes om brukstillatelse for boligene.

Nytt vilkår: «Brukstillatelse kan ikke gis før avkjørsel er ferdig opparbeidet og før offentlig vei med fortau for det tilliggende trinn er ferdig opparbeidet».

Med gjeldende vilkår for bruksttillatelse kan ingen av byggene ferdigstilles før siste bygg er ferdig i november/desember 2014. Det er nå ønskelig å søke om brukstillatelse for første byggetrinn i løpet av juni 2014, 2 byggetrinn i september og siste byggetrinn i november/desember. Ferdigattest vil omsøkes i desember 2014/januar 2015.
Veien er i dag helt avstengt og en trinnvis overlevering vil kun representere en forbedring av situasjonen. Veien skal uansett ferdigstilles i løpet av november/desember 2014 iht avtale med Vei- og trafikk.

Det vises videre til endrede forhold ved redusert tilgjengelighet til kollen og krav om trinnfri adkomst til boligene som er betinget av adkomst via byggetrinn 2 som forventes innflyttet i september 2014.
Iht. vilkår i reguleringsplan er tilgjengelighet knyttet til ferdigattest for boligene mens trinnfri adkomst sikres midlertidig via heis fra parkeringskjeller inntil det søkes om brukstillatelse for trinn2.

Uttalelser:
Vei og trafikk har uttalt seg 24.02.2014. Vei og trafikk vil ikke motsette seg søknaden, men ber om at utbygger bekrefter at de påtar seg ansvar for drift og vedlikehold av de trinnvise veistrekningene frem til prosjektet er gjennomført.

Bygningssjefens vurdering
Søknaden er knyttet til vilkår for brukstillatelse hvor offentlig vei skal opparbeides langs planområdet. Veien kan iht. rammetillatelsen opparbeides iht. reguleringsplan, uten egen søknad. Denne del av Kilenveien som berøres er i dag stengt for gjennomkjøring og benyttes som anleggsområde i forbindelse med oppføring av blokkene.
Søker argumenterer med at deler av blokkene kan overleveres hvis det tillates en gradvis opparbeiding av veien, alternativt må alle tre blokkene overleveres samtidig på et mye senere tidspunkt.
Bygningssjefen mener at forutsetningen ved behandling av søknaden var at blokkene skulle ferdigstilles samtidig og at det derfor ikke var tatt stilling til en gradvis opparbeiding av veistrekningen langs planområdet.
Bygningssjefen kan ikke se at endring av vilkåret vil medføre vesentlige negative konsekvenser for området ved at veien ikke opparbeides i sin helhet før ved siste byggetrinn som forventes ferdigstilt i november/desember 2014. Dette forutsetter at veistrekningene driftes og vedlikeholdes av tiltakshaver inntil hele veistrekningen er gjennomført og overtatt av kommunen.
Da det foreligger en avtale med Vei og trafikk om ferdigstillelse av veien senest i desember 2014 mener bygningssjefen at søknad om endring av vilkår for brukstillatelse kan godkjennes. Se vedtaket.

GEBYR
Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 5000,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 24 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

KLAGERETT
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Hanne Høybach
bygningssjef

Anne Berit Raae
saksbehandler

Vedlegg:
Liste over godkjente dokumenter

Dokumentet er godkjent elektronisk

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 11/15679

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; selvbetjening; postlister og dokumenter; plan/byggesak. Søk på saksnummer (arkivsakID) angitt i vedtaket. Godkjente dokumenter er elektroniske vedlegg til vedtaket, men papirutgaver legges ikke ved tillatelsen ved utsendelse av vedtaket.

Situasjonsplan VA	1994185
Ansvarsrett - Firesafe AS	2189296
Ansvarsrett - Hesselberg tak AS	1967193
Ansvarsrett - Contiga AS	1967192
Ansvarsrett - Ingeniørfirmaet L S Solland AS	1967191
Ansvarsrett - Roar Jørgensen AS	1967190
Ansvarsrett - Sweco Norge AS	1967189
Ansvarsrett - Asker Oppmåling AS	1981889
Ansvarsrett - ISACHSEN ENTREPRENØR AS	1948427
Ansvarsrett - Asplan Viak AS	1871205
Ansvarsrett - Ingeniør Sverre Hollie AS	1864620
Ansvarsrett - Sweco Norge AS	1864626
Ansvarsrett - Sweco Norge AS	1864619
Ansvarsrett - Ing. Seim & Hultgreen AS	1864618
Ansvarsrett - Contiga AS	1864617
Ansvarsrett - Skanska Norge AS	1864615
Plan 7 hus 3	1722447
Plan 6 hus 3	1722446
Plan 5 hus 3	1722445
Plan 4 hus 3	1722444
Plan 3 hus 3	1722443
Plan 2 hus 3	1722442
Plan 1 hus 3	1722441
Plan 7 hus 2	1722440
Plan 6 hus 2	1722439
Plan 4 hus 2	1722438
Plan 4 hus 2	1722437
Plan 3 hus 2	1722436
Plan 2 hus 2	1722435
Plan 1 hus 2	1722434
Plan 7 hus 1	1722433
Plan 6 hus 1	1722432
Plan 5 hus 1	1722431
Plan 4 hus 1	1722430
Plan 3 hus 1	1722429
Plan 2 hus 1	1722427
Plan 1 hus 1	1722426

Fasade øst hus 3	1722419
Fasade vest hus 3	1722418
Fasade sør hus 3	1722417
Fasade nord hus 3	1722416
Fasade øst hus 2	1722415
Fasade vest hus 2	1722414
Fasade sør hus 2	1722413
Fasade nord hus 2	1722412
Fasade øst hus 1	1722411
Fasade vest hus 1	1722410
Fasade sør hus 1	1722409
Fasade nord hus 1	1722408
Rev. mindre endring av plan Kilenveien 7 - 9 og 13 - oppføring av tre boligblokker med felles parkeringskjeller	1819286
Ansvarsrett - Tag Arkitekter AS	1474368
Ansvarsrett - Skanska Norge AS	1474367
Ansvarsrett - Asplan Viak AS	1474366
Ansvarsrett - Multiconsult AS	1474365
Ansvarsrett - Rambøll Norge AS	1474364
Situasjonsplan	1474370
Rammesøknad	1474361
Landskapsplan	2249386

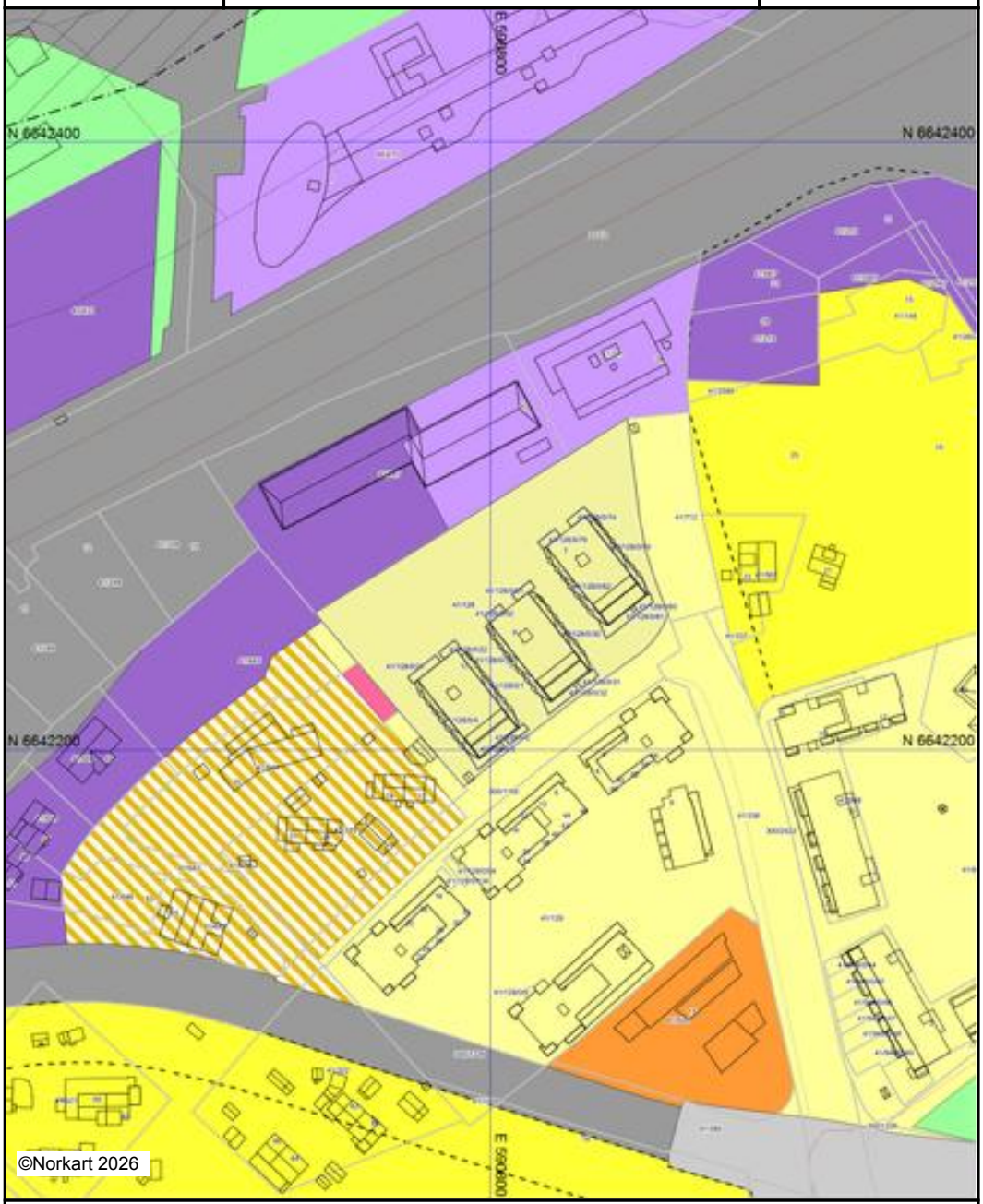
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7
Utskriftsdato: 20.02.2026
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.

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7
Dato: 20.02.2026
Målestokk: 1:750

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.

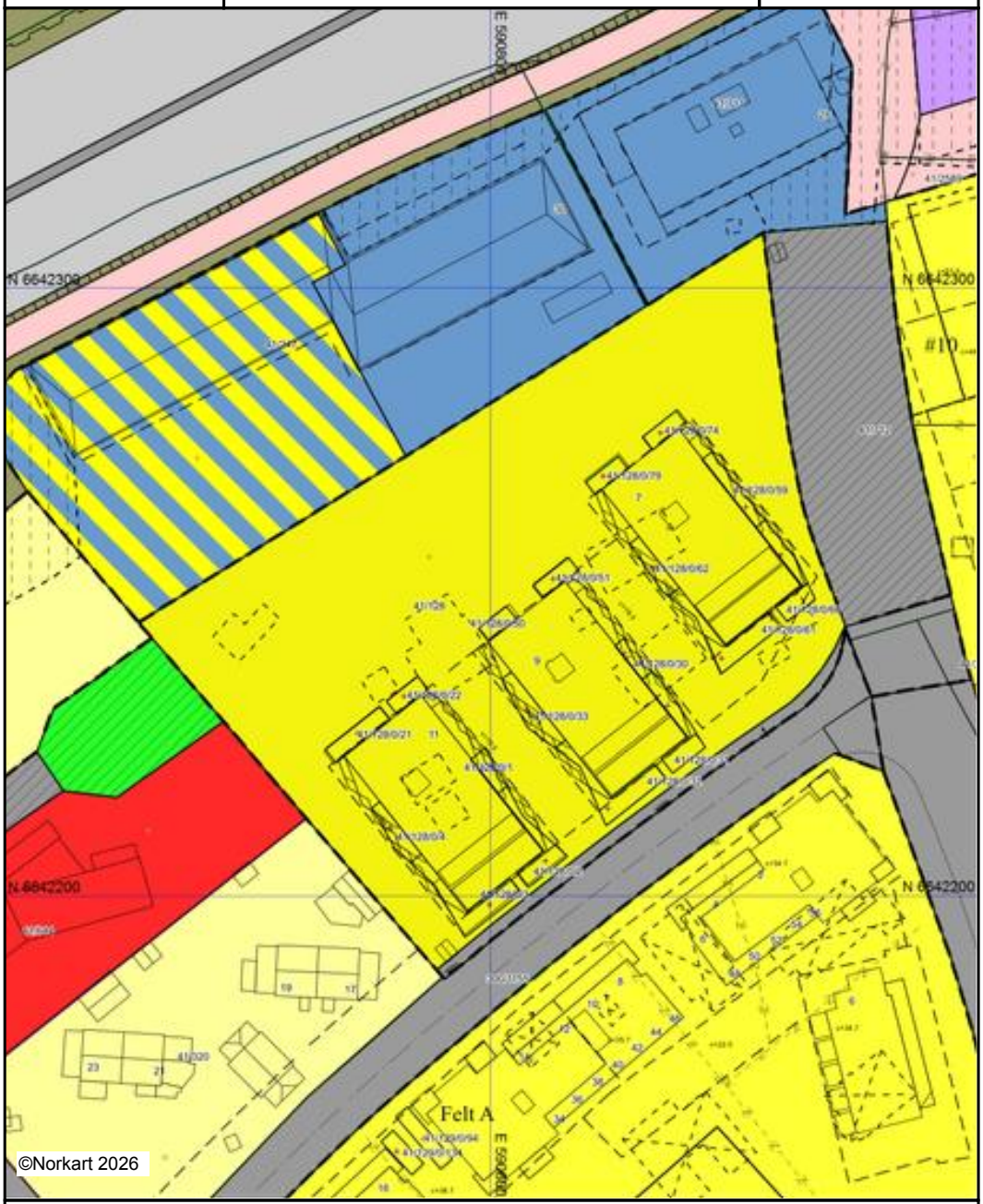
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7
Dato: 20.02.2026
Målestokk: 1:1000

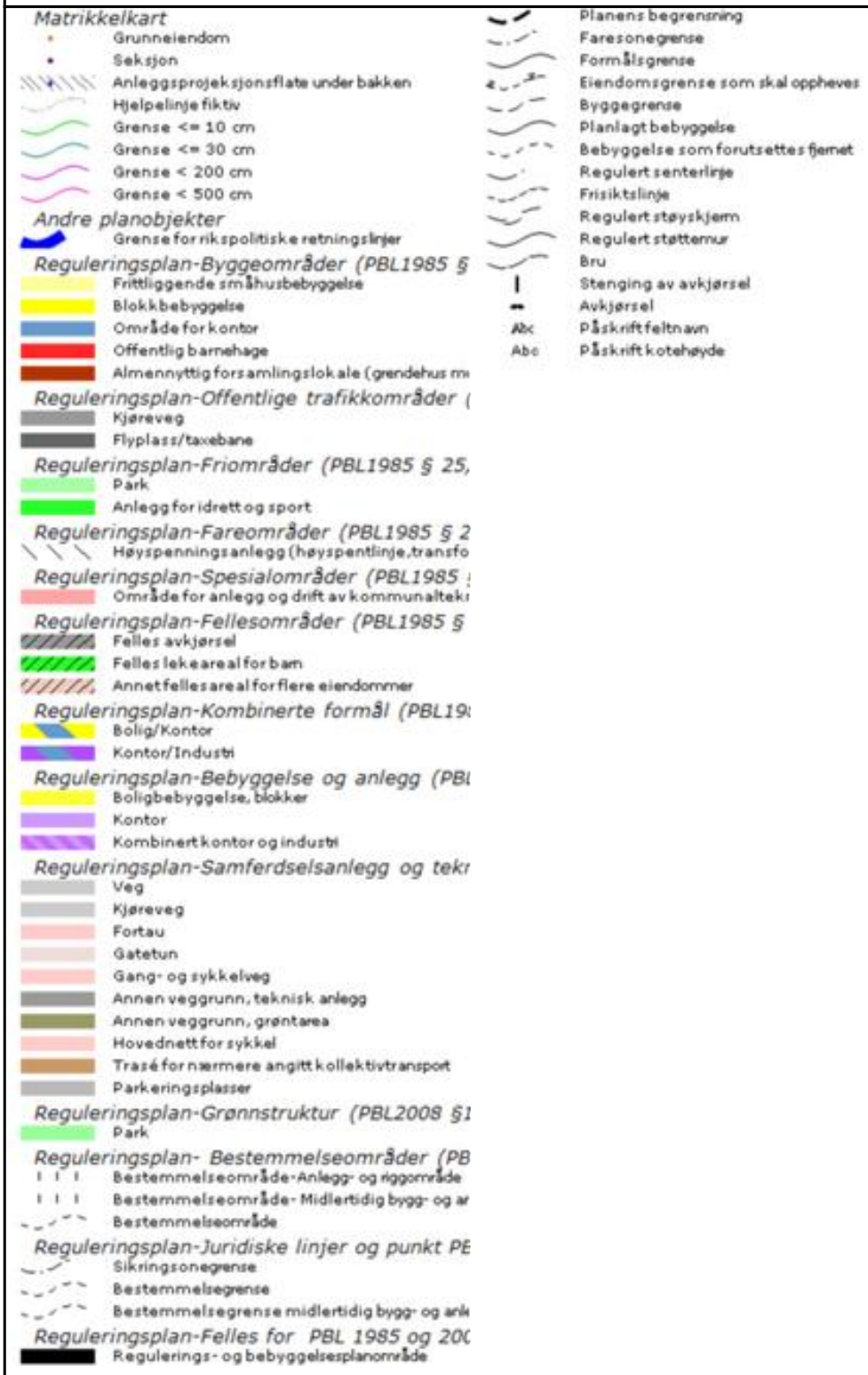
N

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.

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

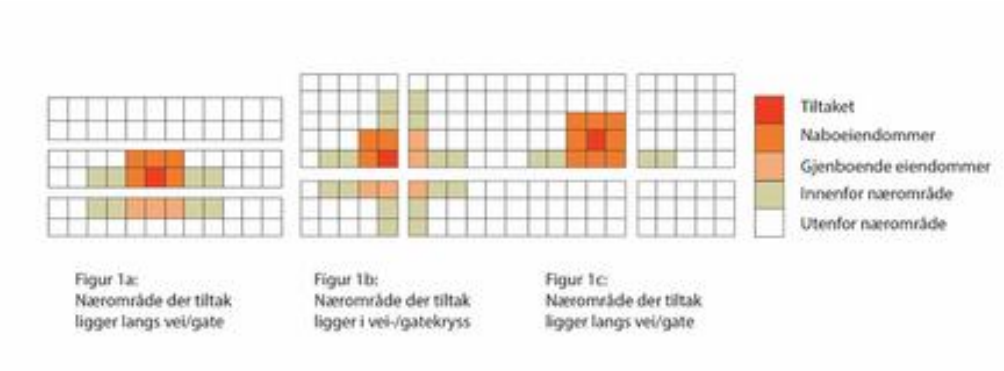
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

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

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

28.2.5. Adkomst

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

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

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

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

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

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

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

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

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7
Utskriftsdato: 20.02.2026
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.

Tegnforklaring

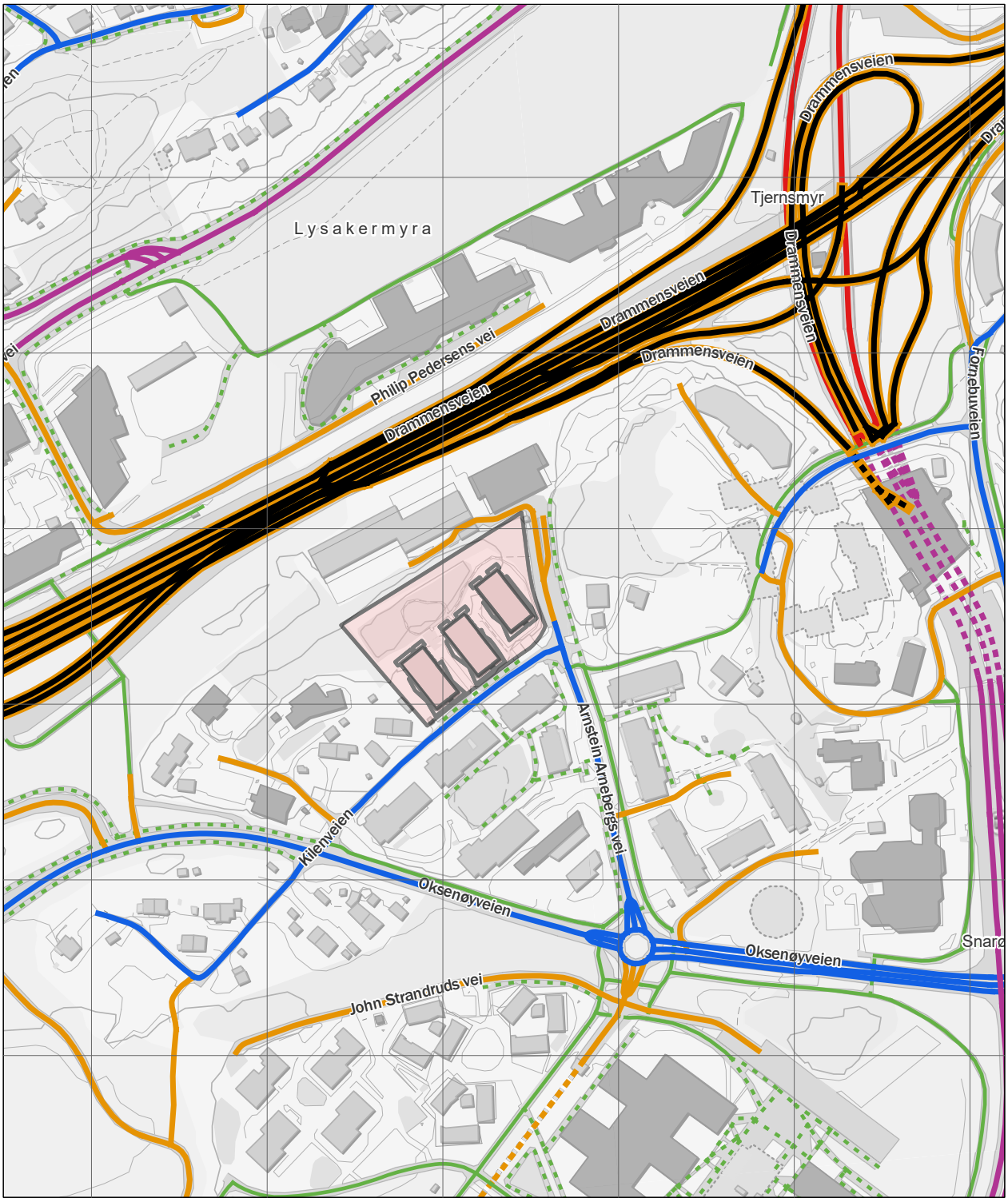


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:20/02/2026



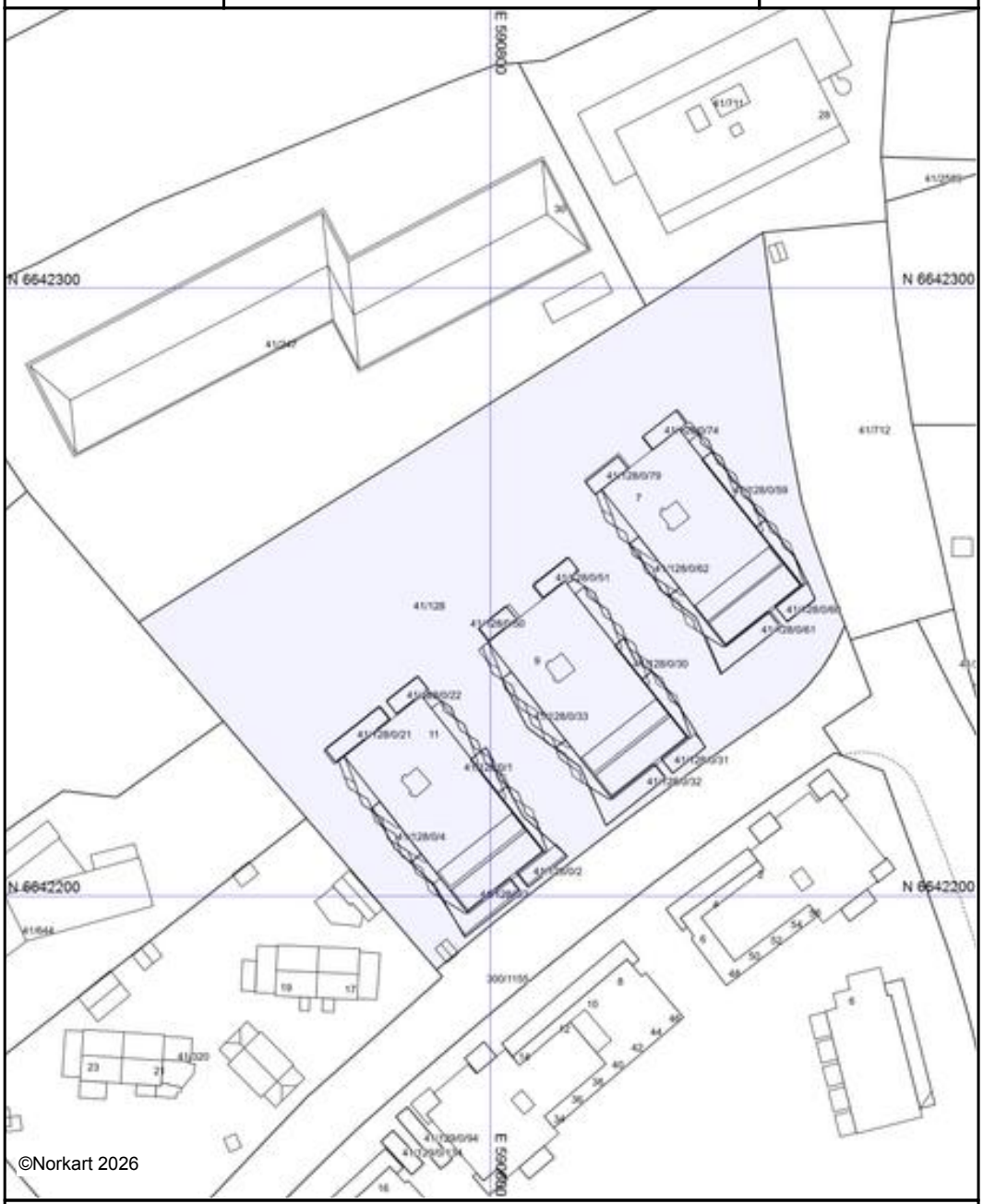
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/128/0/76
Adresse: Kilenveien 7
Utskriftsdato: 20.02.2026
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.

Tegnforklaring

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2008026

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har Bærum kommunestyre i møte 24.03.2010 godkjent disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KILENVEIEN 7, 9 OG 13

§1 Hensikt

1.1 Planens hensikt er å legge til rette for en mer konsentrert boligbebyggelse, i tråd med retningslinjene for området Oksenøyveien Nord.

1.2 Planen ønsker å sikre kvaliteten til en fremtidig utbygging.

1.3 Planen omhandler del av området Oksenøyveien Nords felt B vist i dokument 84974.

§ 2 Byggeområder (PBL § 25. 1.ledd nr. 1)

Området reguleres til byggeområde for bolig - blokker.

§ 4 Grad av utnytting (BYA)

Grad av utnytting skal ikke samlet overstige 25 % BYA.

§ 5 Plassering og gesimshøyder

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Maksimal tillatt gesimshøyde for er satt til C + 39,5m. For byggene skal 5 etasje ha et innryk i fasaden fra byggegrense sør med minimum 5 meter, og 6 etasje ha et innryk i fasaden fra byggegrense sør med minimum 4 meter

Det tillates oppbygg for ventilasjonsanlegg, heis og lignende på inntil 1/10 av takflaten inntil 2,2 meter over maksimal gesimshøyde.

§ 6 Minste uteoppholdsareal

Utomhusarealer som er beregningsverdige skal ikke være brattere enn 1:3 og tilfredsstille kravene til støy og luftforurensning.

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig skal være 50m^2, dersom det opparbeides et sammenhengende grøntareal på minimum 1500 m^2. Hvis ikke skal MUA være minimum 80m² pr. bolig.

Innenfor det beregningsverdige uteoppholdsarealet skal det avsettes lekeplass.
Deler av fellesarealet skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 7 Parkering og avkjøring

Biloppstillingsplasser skal anlegges som parkering i kjeller, og avsettes som felles parkeringsanlegg for blokkbebyggelsen i planområdet. Parkeringskjeller skal ha høyde tilpasset minibuss/ ambulanse frem til heis og inngangsparti med snu mulighet.

Antall plasser beregnes etter følgende norm:
- 1 roms leilighet og hybel: 0,6 parkeringsplass
- 2 roms leilighet: 0,9 parkeringsplass

- 3 roms leilighet: 1,1 parkeringsplass
- 4 roms leilighet 1,3 parkeringsplass
- 5 roms leilighet eller mer: 1,5 parkeringsplass

For hver boenhet skal det være avsatt minimum 1 oppstillingsplass.
Det skal settes av 10 % HC- plasser av totalt antall biloppstilingsplasser. HC- plassene skal plasseres nærmest mulig heis og inngangsparti.

§ 8 Utforming
Bebyggelse, anlegg og utearealer skal utformes slik at området samlet sett fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med en god fjernvirkning. Det skal dokumenteres tilpassning til tilliggende bebyggelse. Bygningselementer over maksimal gesims- eller mønehøyde skal utformes som en harmonisk del av arkitekturen.

Øverste etasje skal gis en mørk farge (brun eller mørk grå farge). Øvrige etasjer skal ha et lyst preg (med komplementære nøytrale farger). Det kan tillates begrenset bruk kontraster til understreking av fasadeelement. Fasadeutrykket skal legge vekt på en vertikal orientering, foruten øverste etasje. Hovedinntrykket skal utformes i tråd med illustrasjonsmaterialet dokument: 769298, 769299, 769300, og 769301.

Leiligheter og utomhusarealer skal, så langt det er mulig, utformes med universell utforming i henhold til rundskriv T-5/99 ”Tilgjengelighet for alle”.

Areal for avfallsoppsamling skal være skjermet fra bebyggelse og uteoppholdsareal.

Belysning inne og ute skal være tilpasset kriteriene for universell utforming og samtidig legge vekt på å skape trygghet for beboerne.

Utrykningskjøretøy inkludert stigebil skal kunne ha tilfredsstillende atkomst til bebyggelsen. Nevnte atkomst skal vises med riktig dimensjonert i utomhusplan.

Heis i bebyggelsen skal være dimensjonert for transport av sykebåre.

§ 9 Utomhusplan
Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge godkjent plan for den ubebygde del av feltet.

Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye koter, atkomstforhold, bruken og utforming av felles utearealer med evt. bakkeparkering/sykkelparkering, lekeplasser, beplantning, materialbruk, sittegrupper, gangveier og avfallsoppsamling. Vegetasjon som skal bevares skal avmerkes. Planen skal redegjøre for hvordan krav til universell utforming er oppnådd.

Hele kollen nord i planområdet skal i størst mulig grad benyttes som felles uteareal. Det skal settes av vegetasjonsbelte (trebeplantning) langs grensen i nord og med en bredde på med gjennomsnitt på 15 meter.

Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

§ 10 Miljø
Det skal ved opparbeidelsen av området legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning.

Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Bebyggelsen skal før brukstillatelse gis være tilknyttet fjernvarmenettet i konsesjonsområdet for Fornebu.

Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse. Muligheten for bruk av gjenbruksmaterialer skal vurderes.

Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal skje på en for miljøet god måte. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Støy
Før det gis igangsettingstillatelse skal det være redegjort for at støyforholdene tilfredsstiller krav i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter de pr. dags dato gjeldende skriv. Bl.a. retningslinjer i skriv T-1442, kapittel 3.

Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, jfr. Rundskriv T-1442 og T-1/86, legges til grunn for gjennomføringen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at ovenstående krav kan oppfylles, eventuelt ved støyskjermingstiltak. Dokumentasjonen skal forelegges Statens Vegvesen til vurdering før det gis igangsettingstillatelse.

Ved rammesøknad skal det vises detaljerte støybergninger som følges opp ved støytiltak vist i plan- og fasadetegninger. Fasadetiltak og øvrige støytiltak på bygg skal være utført i tråd med dokumentasjonen før brukstillatelse gis.

Tiltakene skal være utført før det kan gis brukstillatelse.

Støyskjermens plassering og utforming tas det endelig stilling til i forbindelse med rammetillatelse og utomhusplan.

11.2 Luftforurensning
Før det gis rammetillatelse skal det være redegjort for at luftforurensning ligger innenfor de anbefalte grenseverdiene gitt i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter den pr. dags dato gjeldende rapport og Folkehelsas rapport ”Anbefalte faglige normer for inneklima” (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter den pr. dags dato gjeldende rapport.

Redegjørelsen for luftforurensning skal forelegges Statens Vegvesen til vurdering før det gis igangsettingstillatelse.

11.3 Forurensning i grunnen

Før det gis rammetillatelse skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i reguleringsområdet. Dersom det foreligger forurensning skal forurensningsmyndigheten varsles, jfr. Forurensningslovens § 7 om plikt til å unngå forurensning.

11.4 Radon
I forbindelse med innsending av rammesøknad for ny bebyggelse må det undersøkes om det er radonfare.

11.5 Infrastruktur
Før det gis rammetillatelse for boliger innen planområdet må teknisk infrastruktur, helse- og sosialtjenester (jfr. Plan- og bygningslovens § 20-4, pkt. 6b) herunder nødvendig barnehage- og skolekapasitet, for å ivareta planområdets behov som bestemt av de til enhver tid gjeldende krav i Bærum Kommune, være etablert eller sikret.

Fortau langs Kilenveien skal være ferdig opparbeidet innenfor regulert veiareal fra østre del av eiendommen Gbr: 41/320 frem til Arnstein Arnebergs vei. Fortauet skal ha en bredde på 2,0 meter, og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

11.6 Geotekniske undersøkelser
Før søknad om rammetillatelse skal geotekniske undersøkelser være gjennomført med hensikt å avdekke eventuell ustabil fjellgrunn. Eventuelle avbøtende tiltak/sikring skal fremgå i rammesøknaden.

Nye bygg og eller anlegg skal ikke plasseres innenfor sikkerhetssonen rundt ny E18. Rammesøknad som beskriver byggedybde og geotekniske undersøkelser skal sendes inn til Statens vegvesen til vurdering før kommunen gir igangsettingstillatelse.

0

Utskriftsdato: 20.02.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Kilenveien 7, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
44341959	30927	10.03.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3541	10.03.2025
07225332	2289	15.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	3541	-
44344021	40004	17.03.2025	Årsavlesning - målt	-760	17.03.2025
07225321	4129	15.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	-760	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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: 20.02.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Kilenveien 7, 1366 LYSAKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	220 635,16 kr
Renovasjon	351 389,64 kr
Vann	190 940,72 kr
Sum	**762 965,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-3242.5 m3	27.84	1/1	0 %	-90 276,07 kr	-90 276,08 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-3242.5 m3	32.44	1/1	0 %	-105 191,57 kr	-105 191,53 kr
Forbruk vann 2025	15%	1390.5 m3	27.84	1/1	0 %	38 713,61 kr	38 713,60 kr
Forbruk avløp 2025	15%	1390.5 m3	32.44	1/1	0 %	45 109,91 kr	45 109,90 kr
Forbruk vann 2025	25%	1390.5 m3	30.26	1/1	0 %	42 080,01 kr	42 080,00 kr
Forbruk avløp 2025	25%	1390.5 m3	35.26	1/1	0 %	49 032,51 kr	49 032,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann 2025	25%	-3242.5 m3	30.26	1/1	0 %	-98 126,16 kr	-98 126,18 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-3242.5 m3	35.26	1/1	0 %	-114 338,66 kr	-114 338,63 kr
5A - Blokk og fellesløsning nedgravde - frekv 2	25%	87 stk	4038.96	1/1	0 %	351 389,73 kr	29 282,47 kr
Målerleie 1"-2"	15%	2 stk	1019.83	1/1	0 %	2 039,66 kr	169,97 kr
Forskudd vann 2026	15%	7347 m3	30.61	1/1	0 %	224 913,72 kr	18 742,81 kr
Forskudd avløp 2026	15%	7347 m3	34.82	1/1	0 %	255 837,25 kr	21 319,77 kr
					Sum	**601 183,94 kr**	**-163 481,40 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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 41/128		
Utskriftsdato	20.02.2026	**Antall datasett**	6

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	02.02.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17161873	flere originale bygningsdeler. mur med innstøpt naturstein. flere funkis. trekk. ? bygget har beholdt sitt opprinnelige preg. I Kilenveien ligger det flere funkisbygninger fra denne perioden. flere typiske funkis-trekk.	*	Saltak
-	17161881	påbygget i 1969. noen vinduer byttet, men ellers ingen endringer siden da.	*	Flatt
-	17163302	*	*	*

Utskriftsdato: 20.02.2026

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.**	41	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Kilenveien 7, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 094 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008026 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008026)
Navn	KILENVEIEN 7, 9 OG 13
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.03.2010	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9354/2008026.pdf	
Delarealer	**Delareal**	7 094 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 20.02.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	128	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	76
Adresse	Kilenveien 7, 1366 LYSAKER								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/279115/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 10:25

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601571636
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA BOLIG AS		Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

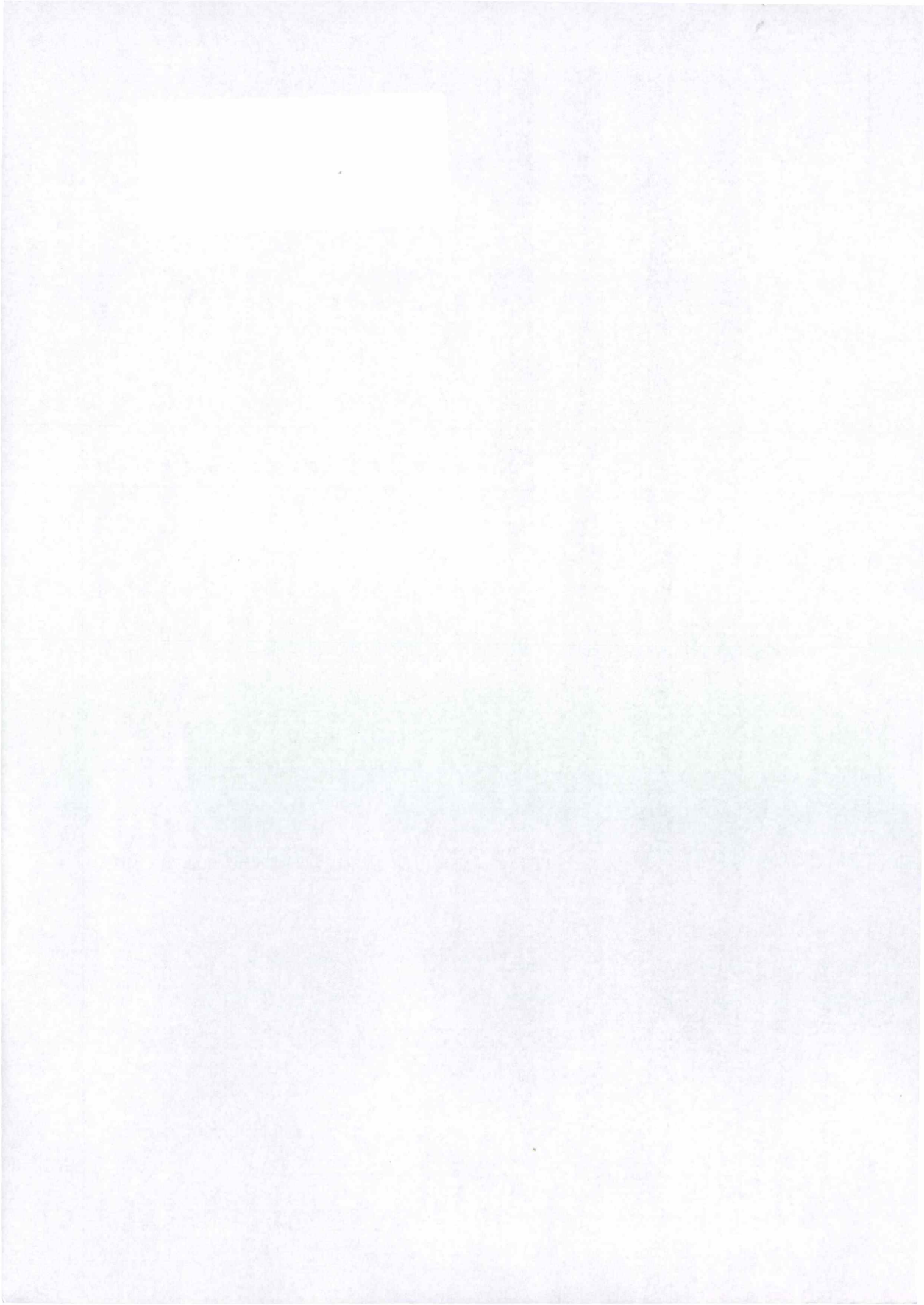
Knr	Gnr	Bnr
0219	41	128

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	128	0	1	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	2	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	3	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	4	89 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	5	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	6	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	7	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	8	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	9	96 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	10	63 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	11	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	12	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	13	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	14	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	15	93 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	16	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	17	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	18	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	19	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 279115 Tinglyst: 04.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

07.03.2014 13.40 Kopi



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	128	0	20	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	21	94 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	22	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	23	88 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	24	132 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	25	94 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	26	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	27	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	28	116 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	29	137 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	30	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	31	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	32	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	33	89 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	34	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	35	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	36	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	37	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	38	96 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	39	63 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	40	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	41	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	42	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	43	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	44	93 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	45	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	46	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	47	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	48	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	49	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	50	81 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	51	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	52	88 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei

07.03.2014 13.40 KOPI.

Side 2 av 4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/279115/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 10:25

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	128	0	53	132 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	54	93 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	55	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	56	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	57	116 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	58	136 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	59	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	60	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	61	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	62	68 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	63	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	64	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	65	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	66	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	67	96 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	68	63 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	69	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	70	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	71	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	72	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	73	93 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	74	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	75	40 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	76	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	77	113 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	78	53 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	79	94 / 6979	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	128	0	80	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	81	88 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	82	132 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	83	93 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	84	60 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	85	74 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	128	0	86	116 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	87	136 / 6979	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	128	0	88	48 / 6979	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/279115/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-23 10:25

Dok: 2194734

VEDLEGG 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[x] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	128		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
979476256	Skanska Bolig	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	SE VEDLEGG			16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 0 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 0

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Lars Clausen
LARS CLAUSEN

Tanja K Guettler
TANJA K. GUETTLER

side 1 av 4

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner[7]
Oslo 10/12-13	Lars Clausen LARS CLAUSEN Tanja K Quettier TANJA K. QUETTIER	

side 2 av 4

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

Vedlegg til: Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	B	40	bg	24	B	132	b	47	B	74	b	70	B	74	b
2	B	74	bg	25	B	94	b	48	B	113	b	71	B	113	b
3	B	113	bg	26	B	60	b	49	B	53	b	72	B	53	b
4	B	89	bg	27	B	74	b	50	B	81	bg	73	B	93	b
5	B	40	b	28	B	116	b	51	B	60	bg	74	B	60	bg
6	B	74	b	29	B	137	b	52	B	88	b	75	B	40	b
7	B	113	b	30	B	40	bg	53	B	132	b	76	B	74	b
8	B	53	b	31	B	74	bg	54	B	93	b	77	B	113	b
9	B	96	b	32	B	113	bg	55	B	60	b	78	B	53	b
10	B	63	b	33	B	89	bg	56	B	74	b	79	B	94	bg
11	B	40	b	34	B	40	b	57	B	116	b	80	B	60	b
12	B	74	b	35	B	74	b	58	B	136	b	81	B	88	b
13	B	113	b	36	B	113	b	59	B	40	bg	82	B	132	b
14	B	53	b	37	B	53	b	60	B	74	bg	83	B	93	b
15	B	93	b	38	B	96	b	61	B	113	bg	84	B	60	b
16	B	60	b	39	B	63	b	62	B	68	bg	85	B	74	b
17	B	40	b	40	B	40	b	63	B	40	b	86	B	116	b
18	B	74	b	41	B	74	b	64	B	74	b	87	B	136	b
19	B	113	b	42	B	113	b	65	B	113	b	88	B	48	N
20	B	53	b	43	B	53	b	66	B	53	b	89	B		
21	B	94	bg	44	B	93	b	67	B	96	b	90	B		
22	B	60	bg	45	B	60	b	68	B	63	b	91	B		
23	B	88	b	46		40	b	69	B	40	b	92	B		

SUM TELLERE 6979 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 6979

STATENS KARTVERK

side 4 av 4

Seksjoneringsbegjæring Bærum kommune blu jan 2008

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [8)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
41	128			i Bærum kommune

Dato	Stempel og underskrift	
21/3-2014	Ingvild L. Andersen	BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

Lars Clausen
Tanjeck Qvistad

Kari Berntsen

Fra: Kjell Berge [kjell.berge@baerum.kommune.no]
Sendt: 10. april 2014 08:37
Til: Kari Berntsen
Kopi: Inghild L. Andersen
Emne: SV: Seksjonering gnr. 41 bnr. 128 i Bærum kommune

Takk for henvendelsen og for at feilene kan rettes opp på en slik rask og effektiv måte.

Seksjon 88 skal ha formål næring og tilleggsareal bygning.

Korrekt gnr. i samtykkeerklæringen skal være 41.

Vennlig hilsen

Kjell Berge

Bærum kommune, Geodata, 1304 Sandvika
Tlf.: 67 50 43 20
E-post: Kjell.berge@baerum.kommune.no
>>> Kari Berntsen <Kari.Berntsen@kartverket.no> 09.04.2014 15:42 >>>
Vi viser til hyggelig telefonsamtale nå nettopp.

Din referanse: 13/36655-14/64916/IANDE

Det er en skrivefeil i vedlegget til begjæringen når det gjelder snr. 88. Vi mener det skal være formål næring og tilleggsareal bygning, dette fremgår av tegningene.

I samtykkeerklæringen fra Megleroppgjør AS er det oppgitt feil gnr. Riktig gnr. iht. alle de innsendte dokumentene skal være gnr. 41.

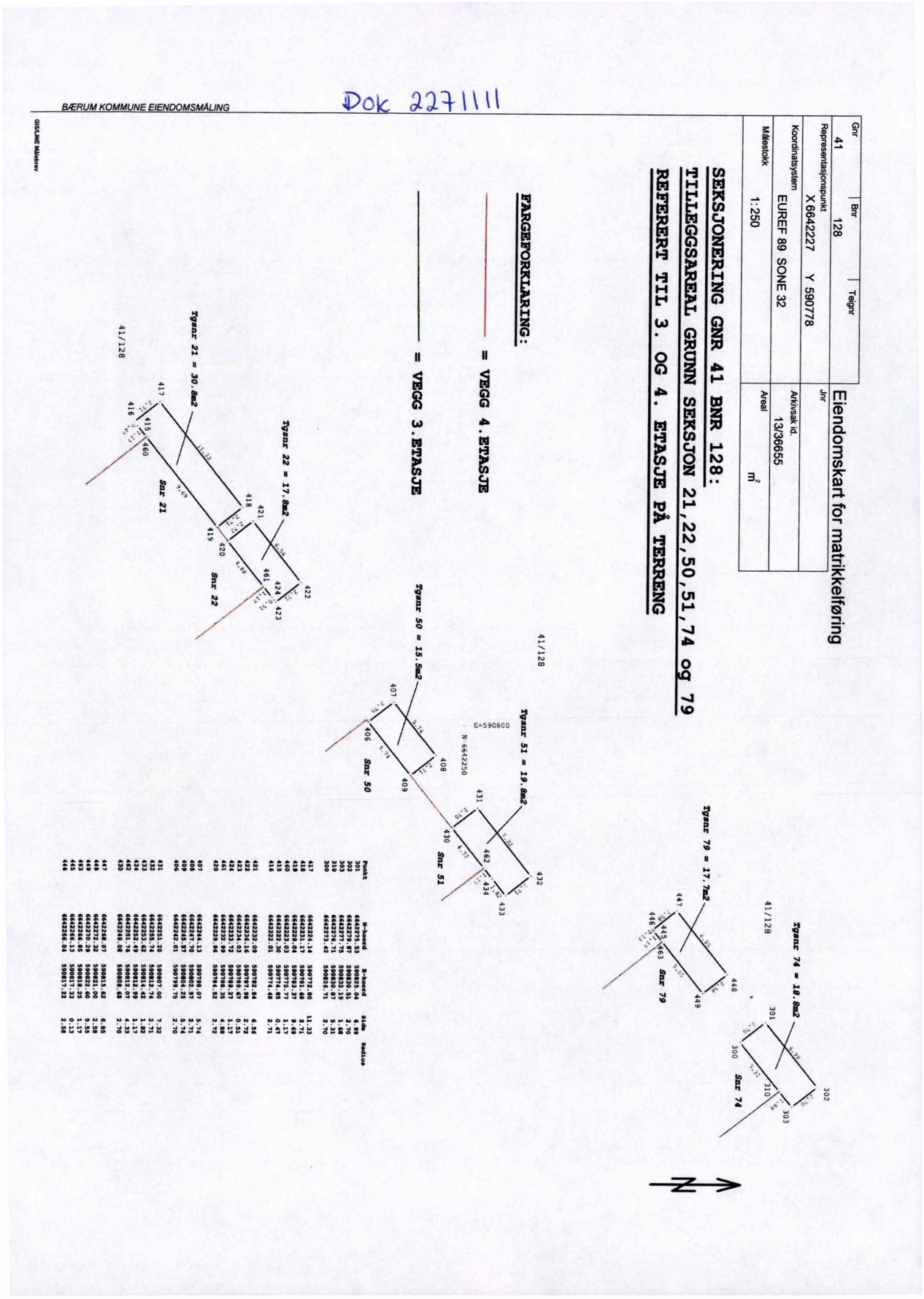
Vi ber deg gå gjennom saken og bekrefte til oss at ovenstående er riktig.

Med vennlig hilsen

Kartverket
Kari Berntsen
Saksbehandler
Tinglysingsdivisjonen
Tlf.: 32 11 88 36
E-post: kari.berntsen@kartverket.no
Tlf. sentralbord: 32 11 88 00
Kundesenter: 08700
www.kartverket.no

1


VEDLEGG 4.1
Dok: 2194736
TEGNFORKLARING
Nyttre
Busker
Gress
Barrløsdekke
Asfalt
Flat gus
Utekjøsser av trediekke
Ny pumihøyde
Punkthøyde Hullslekker
Nye koter
Belysning - master og bollarder - veggmontert
Beskyttelsesgjerde
Helleid
Støyskjerm
Støttemur
Elvegrus inntil husliv
Takstein heller
N
asplan viak
SKANSKA
Kilenveien K1
Salgsplan
L_0_0_PL_04
HUS 3
HUS 2
HUS 1
TS 34
TS 59
TS 60
TS 61
TS 62
TS 37
TS 51
TS 30
TS 31
TS 32
TS 33
TS 80
TS 1
TS 22
TS 21
TS 2
TS 3
TS 4
6890
y=1212460


Eiendomskart for matrikkelføring
Gnr 41
Bnr 128
Teignr
Jnr
Representasjonspunkt X 6642227 Y 590778
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32
Målestokk 1:250
Arkivsak id. 13/36655
Areal m²
SEKSJONERING GNR 41 BNR 128:
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 21,22,50,51,74 og 79
REFERERT TIL 3. OG 4. ETASJE PÅ TERRENG
BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING
Dok 2271111
FARGEFORKLARING:
= VEGG 4.ETASJE
= VEGG 3.ETASJE
Tgnr 21 = 30.8m2
Tgnr 22 = 17.8m2
Tgnr 50 = 15.5m2
Tgnr 51 = 19.8m2
Tgnr 79 = 17.7m2
Tgnr 74 = 18.8m2
Snr 21
Snr 22
Snr 50
Snr 51
Snr 79
Snr 74
41/128
E=590800
N 6642250

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING Dok: 227 1110

GISLINE Målebrev

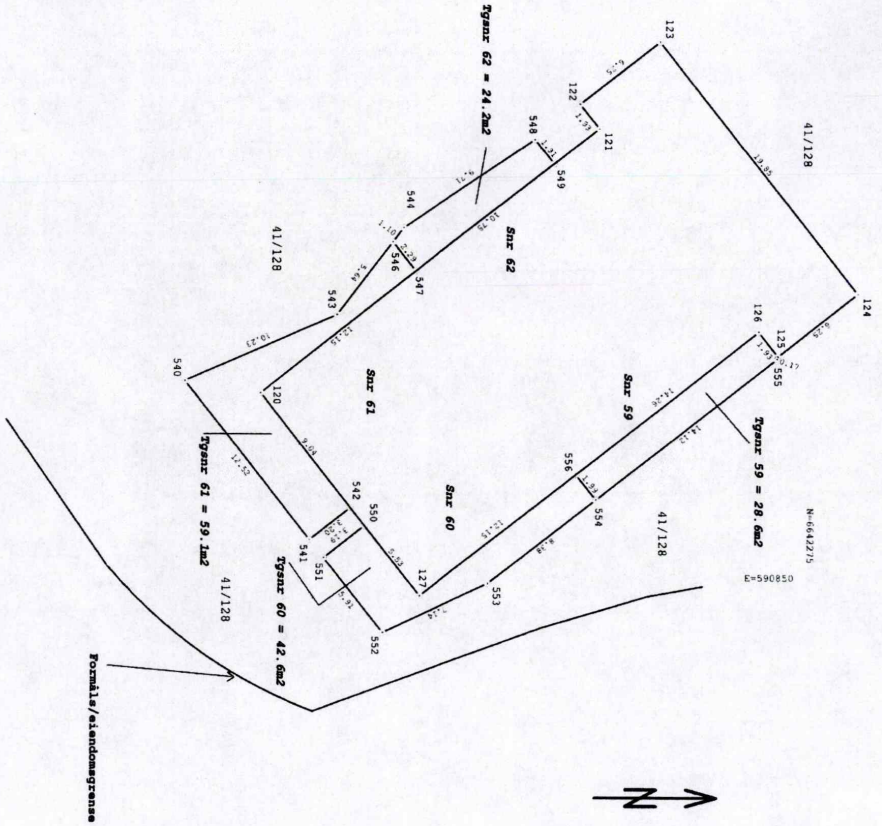
Gnr	Bnr	Teignr
41	128	59-62

Eiendomskart for matrikkelføring

Representasjonspunkt	Jnr
X 6642260 Y 590834	
Koordinatsystem	Arkivsak id.
EUREF 89 SONE 32	13/36655
Målestokk	Areal
1:250	m²

SEKSJONERING GNR 41 BNR 128 -

TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 59 - 62:



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
121	6642261.67	590822.23	1.93	
122	6642260.67	590820.71	6.25	
123	6642266.93	590815.93	14.55	
124	6642277.80	590833.40	1.93	
125	6642273.39	590836.27	1.93	
126	6642271.79	590834.76	26.41	
127	6642251.08	590851.15	15.99	
128	6642241.14	590838.62	26.41	
554	6642261.84	590845.17	1.99	
555	6642260.61	590843.61	14.26	
556	6642272.39	590834.27	0.17	
553	6642272.53	590834.43	14.12	
554	6642250.41	590843.61	1.99	
555	6642261.84	590845.17	1.99	
553	6642255.27	590850.37	7.14	
552	6642248.02	590853.43	5.01	
551	6642245.13	590848.80	3.19	
127	6642251.08	590851.15	12.15	
544	6642246.77	590848.70	1.20	
545	6642247.69	590847.47	12.23	
540	6642234.48	590857.87	10.23	
543	6642245.86	590853.78	5.64	
546	6642249.27	590859.28	2.29	
547	6642250.68	590861.08	12.15	
120	6642241.14	590838.62	9.04	
548	6642257.93	590822.91	1.91	
549	6642259.13	590824.41	10.75	
550	6642250.27	590829.30	2.29	
541	6642249.27	590829.28	8.71	
542	6642249.53	590820.41		

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

Dok: 227 1109

GISLINE Målebrev

Eiendomskart for matrikkelføring

Gnr	Bnr	Teignr	Jnr
41	128	30-33	

Representasjonspunkt: X 6642234 Y 590815

Koordinatsystem: EUREF 89 SONE 32

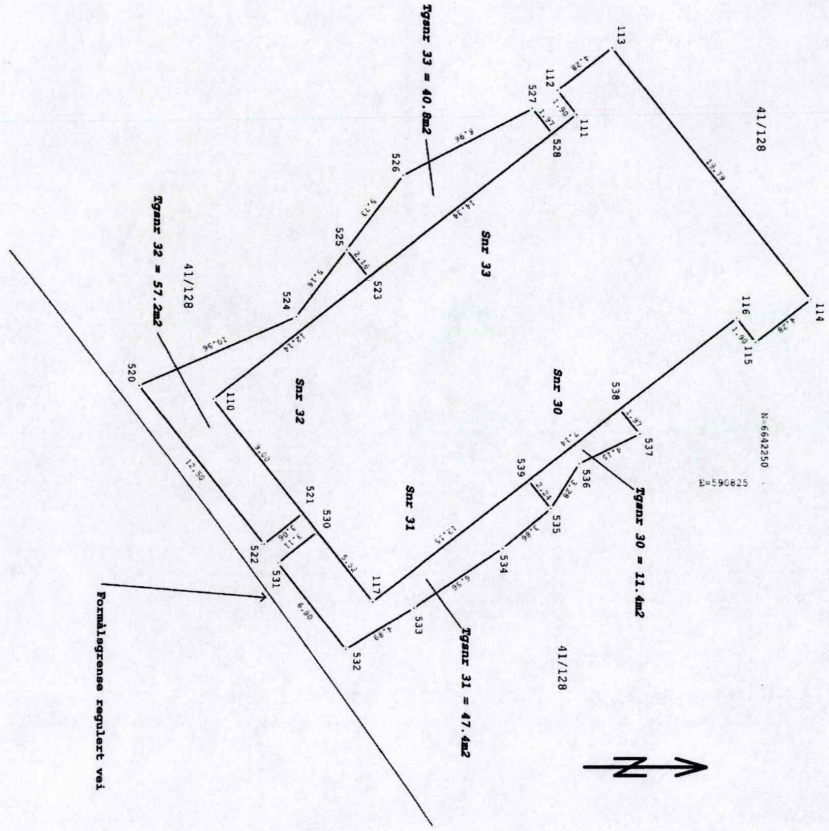
Målestokk: 1:250

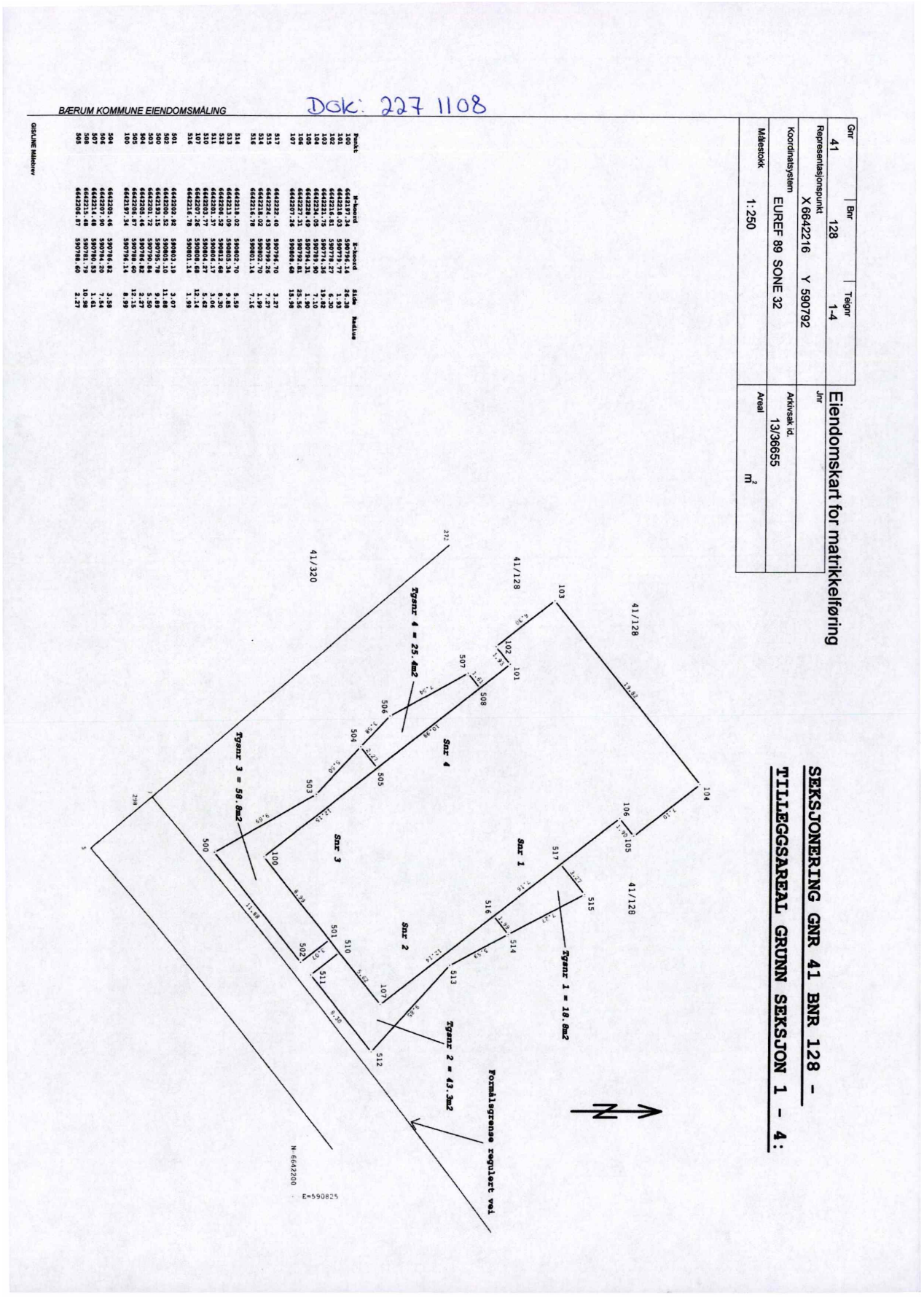
Arkivsak id.: 13/36655

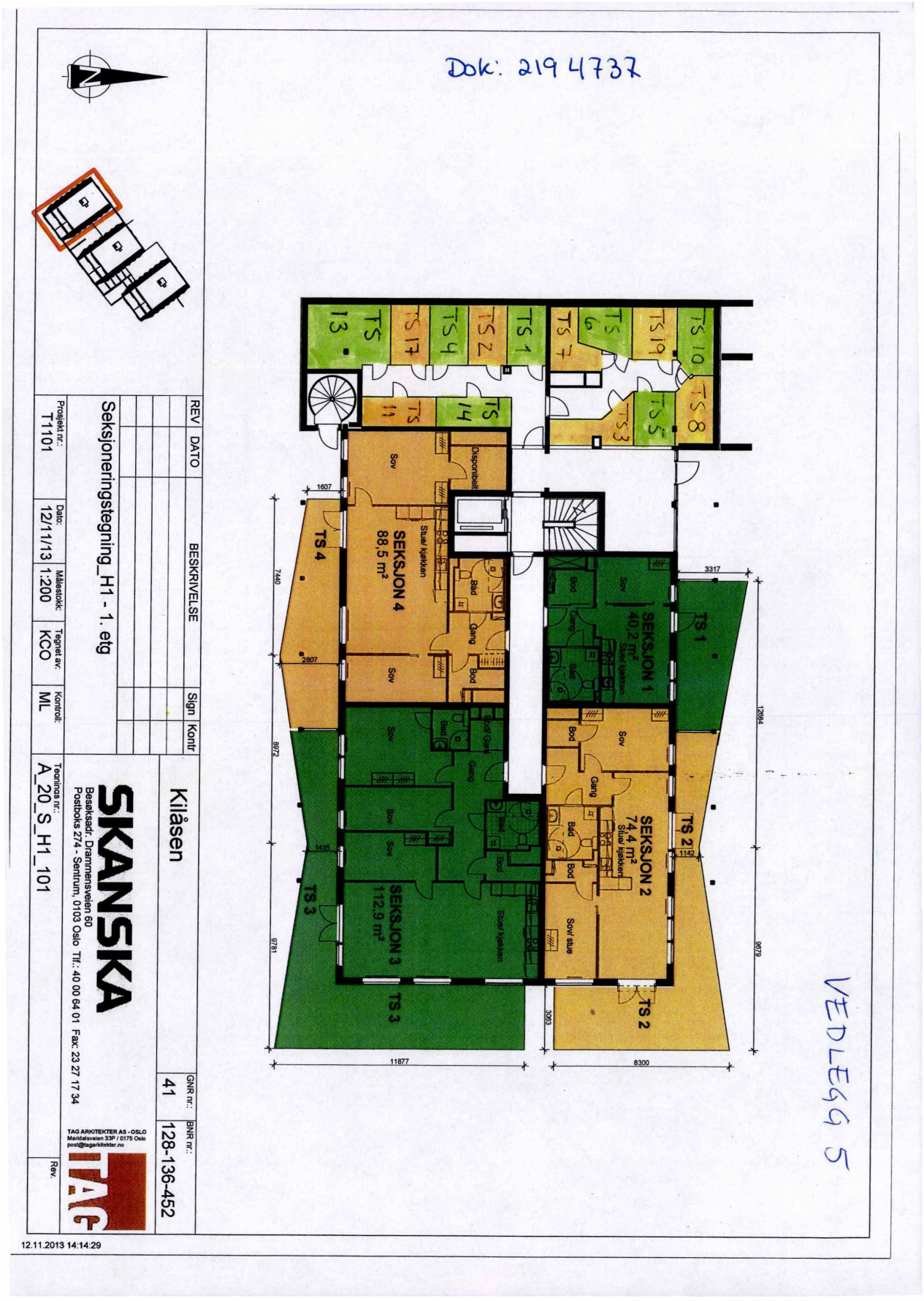
Areal: m²

SEKSJONERING GNR 41 BNR 128 - TILLEGSAREAL GRUNN SEKSJON 30 - 33:

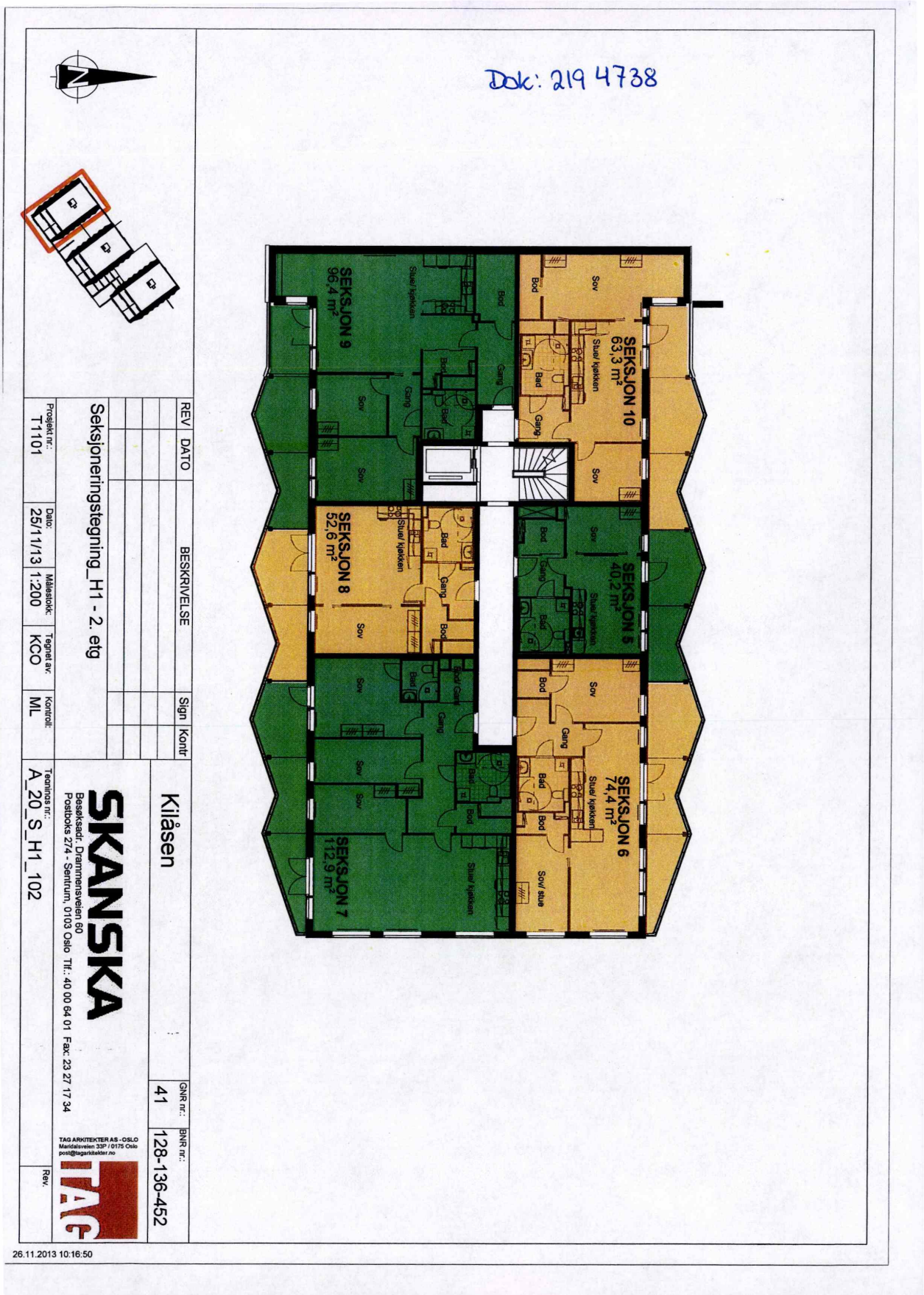
Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
110	6642216.12	590819.86	28.38	
111	6642215.32	590812.25	7.80	
112	6642217.19	590800.75	4.28	
113	6642240.54	590798.10	19.79	
114	6642252.83	590813.62	4.28	
115	6642249.37	590814.70	1.90	
116	6642246.04	590832.40	15.99	
117	6642240.27	590814.70	17.30	
538	6642234.95	590826.61	3.06	
534	6642233.99	590829.08	6.56	
533	6642228.57	590832.77	4.89	
532	6642224.19	590835.33	6.80	
531	6642221.54	590829.82	6.80	
530	6642222.61	590820.07	5.52	
117	6642226.04	590832.40	12.15	
539	6642235.56	590824.86	2.24	
538	6642234.95	590826.61	3.06	
526	6642241.16	590830.43	1.97	
527	6642239.66	590823.81	3.25	
528	6642236.04	590823.81	2.24	
539	6642235.56	590824.86	7.14	
521	6642231.71	590826.92	3.06	
522	6642230.30	590829.82	12.90	
520	6642211.54	590819.02	10.56	
523	6642221.21	590816.73	5.16	
524	6642221.21	590811.57	5.16	
110	6642216.12	590819.86	9.00	
523	6642225.64	590812.33	2.16	
525	6642224.29	590810.43	5.73	
526	6642227.73	590804.03	8.96	
527	6642235.66	590803.18	1.97	
528	6642236.88	590803.43	14.34	



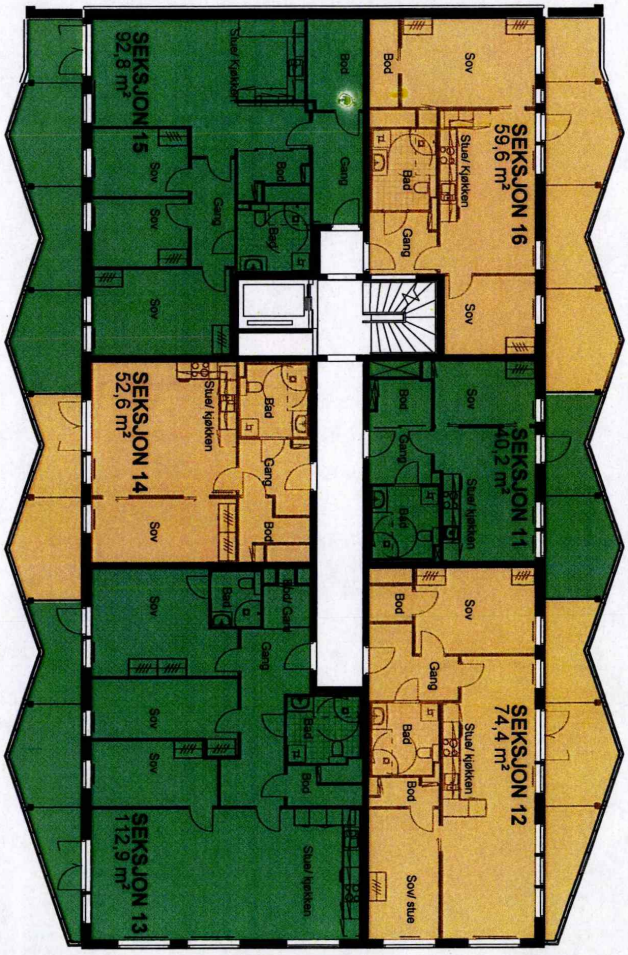

Dok: 227 1108
BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING
Eiendomskart for matrikkelføring
Gnr 41
Bnr 128
Tegnr 1-4
Representasjonspunkt
X 6642216 Y 590792
Koordinatsystem
EUREF 89 SONE 32
Målestokk
1:250
Jnr
Arkivsak id.
13/36655
Areal
m²
SEKSJONERING GNR 41 BNR 128 -
TILLEGGSAREAL GRUNN SEKSJON 1 - 4:
Tgnr 1 = 10.6m2
Tgnr 2 = 43.3m2
Tgnr 3 = 58.8m2
Tgnr 4 = 25.4m2
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
41/128
41/320
Formålsgrense regulert vei
N 6642200
E=590825


Dok: 219 4737
VEDLEGG 5
SEKSJON 1
40,2 m²
SEKSJON 2
74,4 m²
SEKSJON 3
112,9 m²
SEKSJON 4
88,5 m²
TS 1
TS 2
TS 3
TS 4
TS 5
TS 6
TS 7
TS 8
TS 10
TS 11
TS 13
TS 14
TS 17
TS 19
Sov
Bad
Gang
Bod
Stue/ kjøkken
Sov/ stue
Disponibelt
Teknisk Gang
11877
8300
12684
9979
9781
8972
7440
3317
3063
2807
1607
1435
1142
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
Seksjoneringstegning_H1 - 1. etg
Prosjekt nr.:
T1101
Dato:
12/11/13
Målestokk:
1:200
Tegnet av:
KCO
Kontroll:
ML
Tegnings nr.:
A_20_S_H1_101
Rev.
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG
Kilåsen
GNR nr.:
41
BNR nr.:
128-136-452
12.11.2013 14:14:29

Dok: 219 4738


SEKSJON 10
63,3 m²
SEKSJON 9
96,4 m²
SEKSJON 8
52,6 m²
SEKSJON 5
40,2 m²
SEKSJON 6
74,4 m²
SEKSJON 7
112,9 m²
Sov
Bod
Bad
Gang
Stue/ kjøkken
Sov/ stue
Seksjoneringstegning_H1 - 2. etg
Kilåsen
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mandalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H1_102
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
Rev.
26.11.2013 10:16:50

Dok: 219 4739



Seksjoneringstegning_H1 - 3. etg

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1101	25/11/13	1:200	KCO	ML

REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Kilåsen

GNR nr.:	BNR nr.:
41	128-136-452

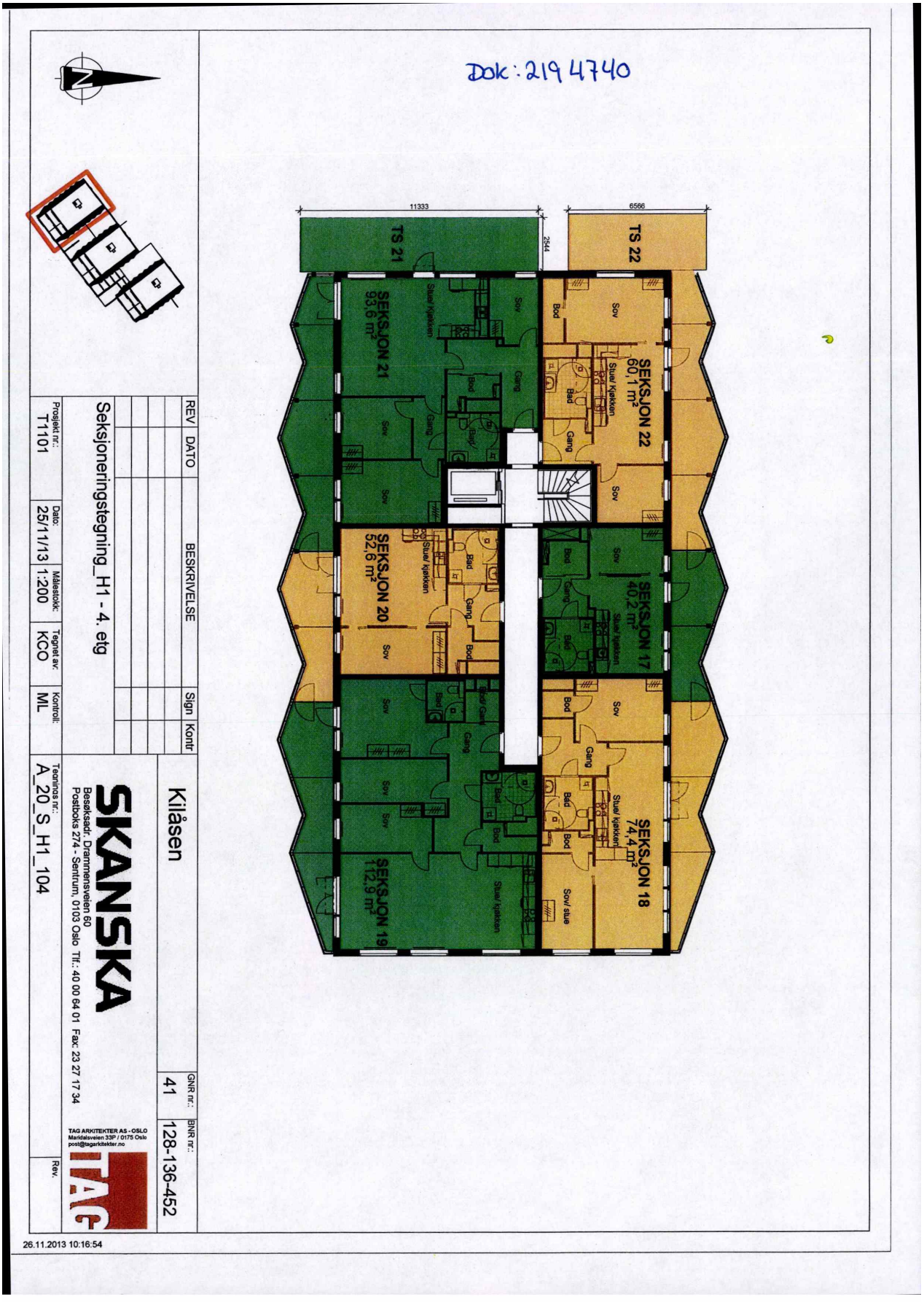
Tegnings nr.: A_20_S_H1_103

Rev.

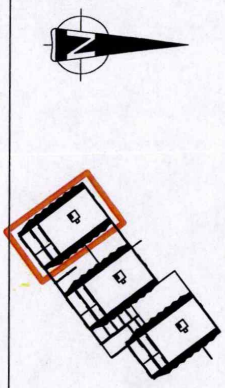
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

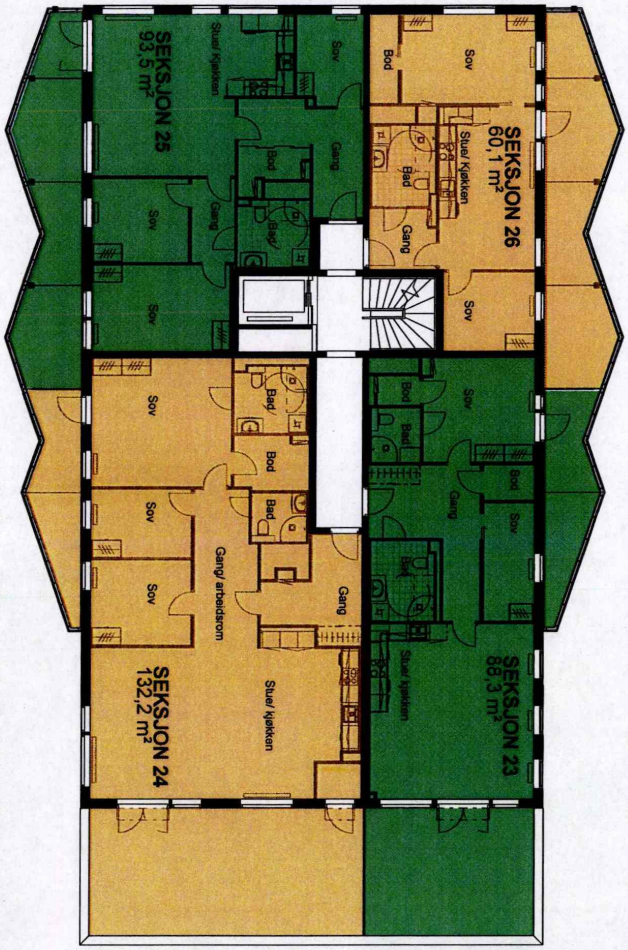
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no

26.11.2013 10:16:52


Dok: 2194740
11333
2544
6566
TS 21
TS 22
SEKSJON 21
93,6 m²
SEKSJON 22
60,1 m²
SEKSJON 20
52,6 m²
SEKSJON 17
40,2 m²
SEKSJON 18
74,4 m²
SEKSJON 19
112,9 m²
Stue/ Kjøkken
Sov
Bad
Gang
Bod
Sov/ stue
Seksjoneringstegning_H1 - 4. etg
Kilåsen
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H1_104
Rev.
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452
26.11.2013 10:16:54

Dok: 2194741





REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Seksjoneringstegning_H1 - 5. etg

Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_20_S_H1_105
Rev.

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

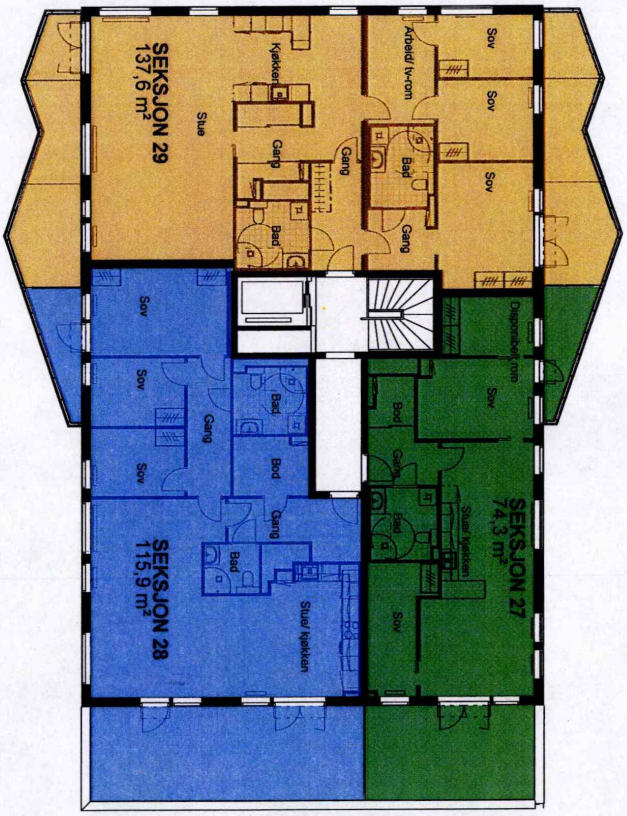
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG

Kiløsen

GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452

26.11.2013 10:16:55

Dok: 219 4742



REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Seksjoneringstegning_H1 - 6. etg

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1101	25/11/13	1:200	KCO	ML

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

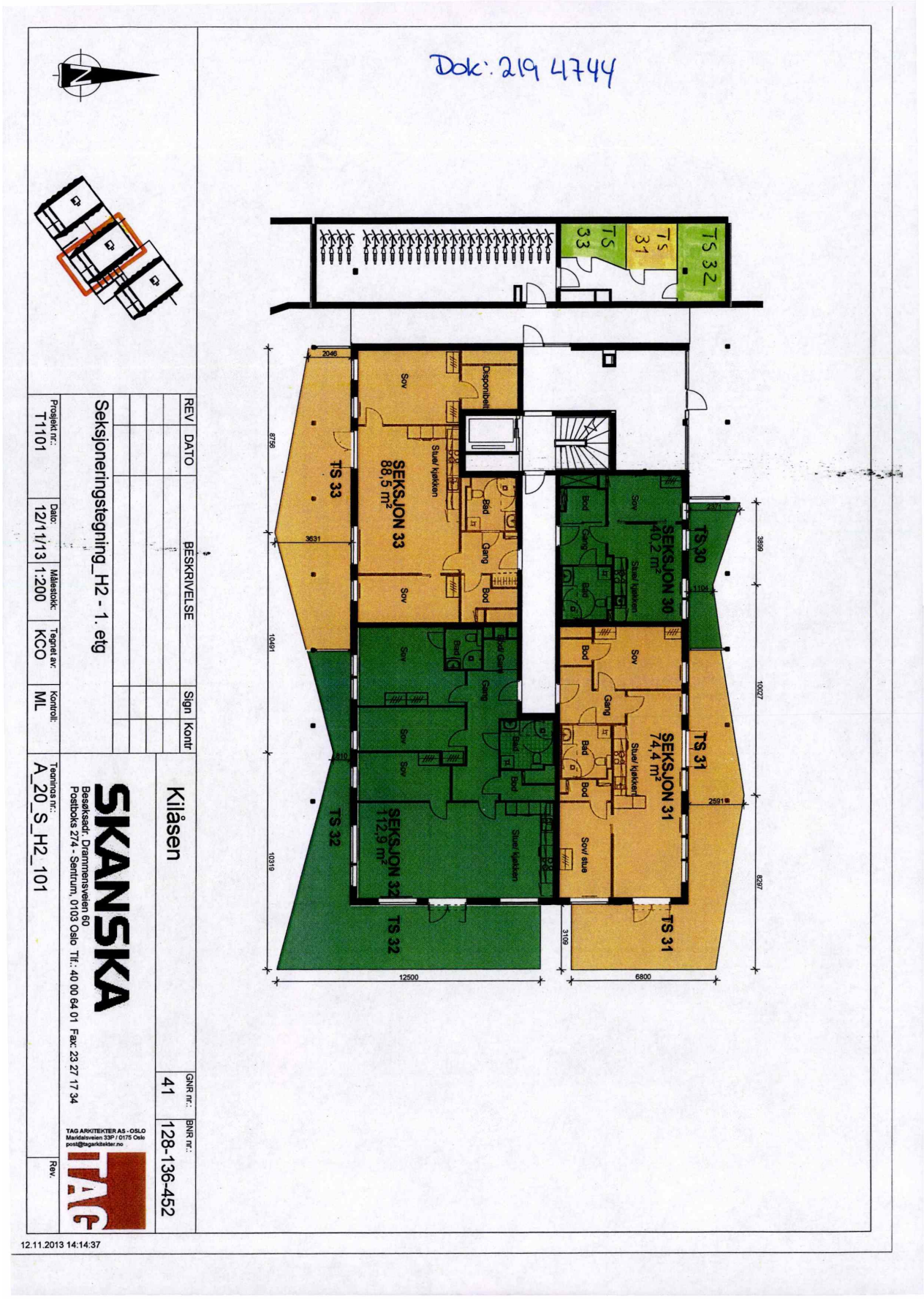
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no

Teamnos nr.:	Rev.
A_20_S_H1_106	

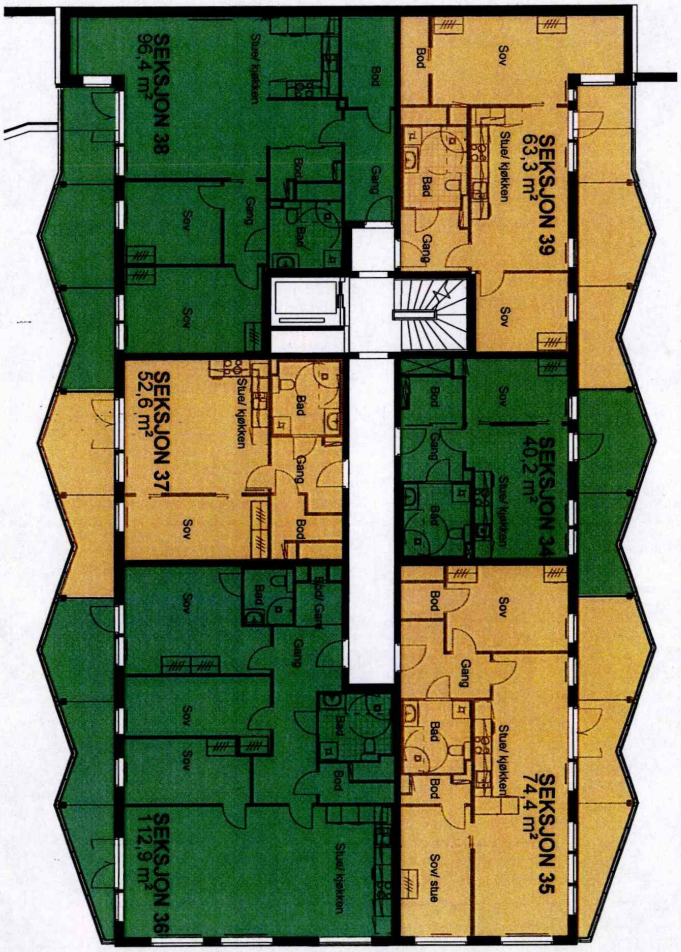
Kiåsen

GNR nr.:	BNR nr.:
41	128-136-452

26.11.2013 10:16:56


Dok: 219 4744
TS 32
TS 31
TS 33
SEKSJON 33
88,5 m²
SEKSJON 30
40,2 m²
SEKSJON 31
74,4 m²
SEKSJON 32
112,9 m²
TS 33
TS 30
TS 31
TS 32
Sov
Bad
Gang
Bod
Stue/ kjøkken
Disponibelt
Sov/ stue
2046
8756
3631
10491
10319
810
12500
3109
6800
2591
10327
8297
3999
1104
Seksjoneringstegning_H2 - 1. etg
Kilåsen
41
128-136-452
A_20_S_H2_101
1:200
12/11/13
KCO
ML
T1101
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
Prosjekt nr.:
Dato:
Målestokk:
Tegnet av:
Kontroll:
Teamnos nr.:
GNR nr.:
BNR nr.:
Rev.
12.11.2013 14:14:37

Dok: 2194745



Seksjoneringstegning_H2 - 2. etg

REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teknisk nr.: A_20_S_H2_102
Rev.

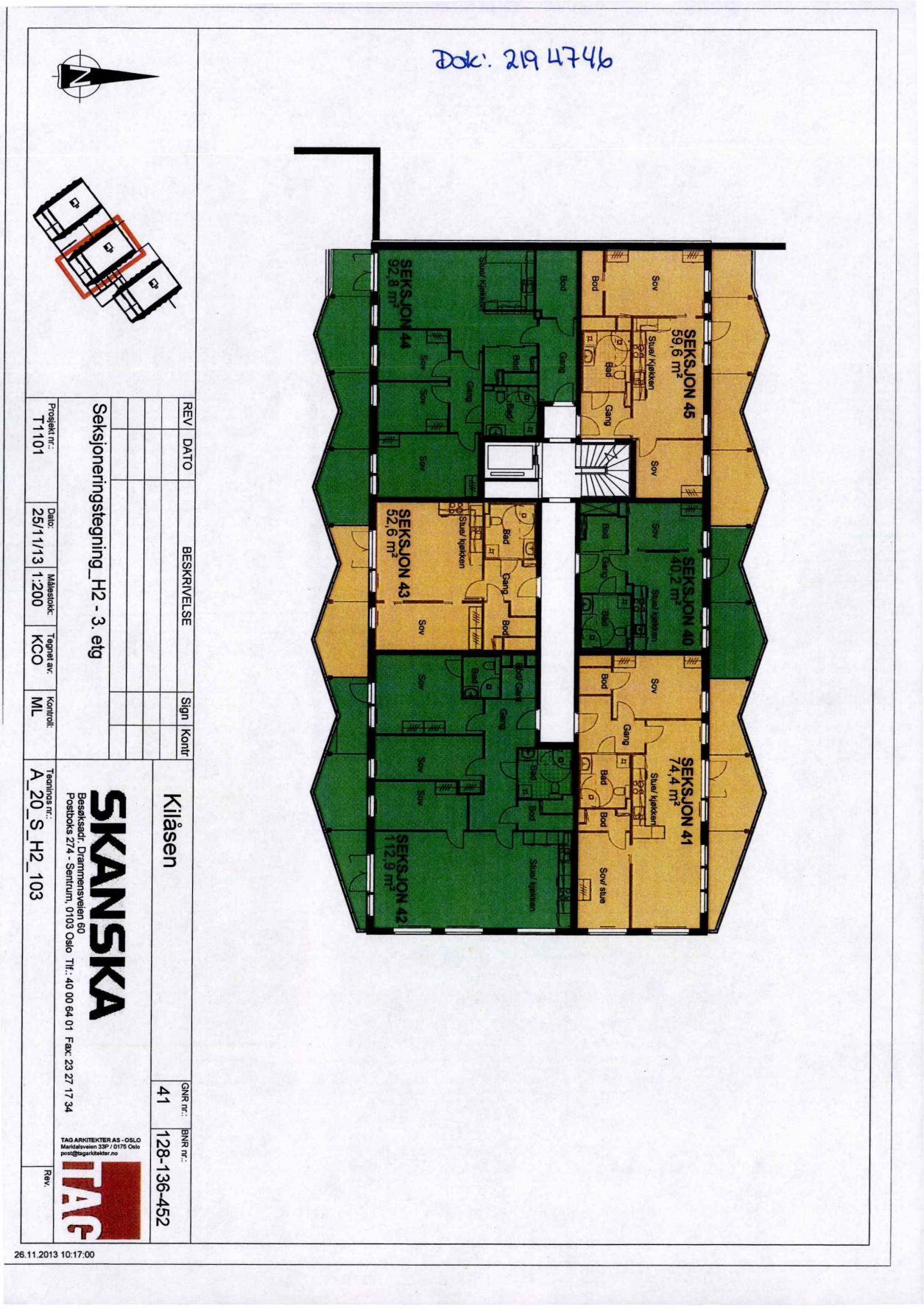
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

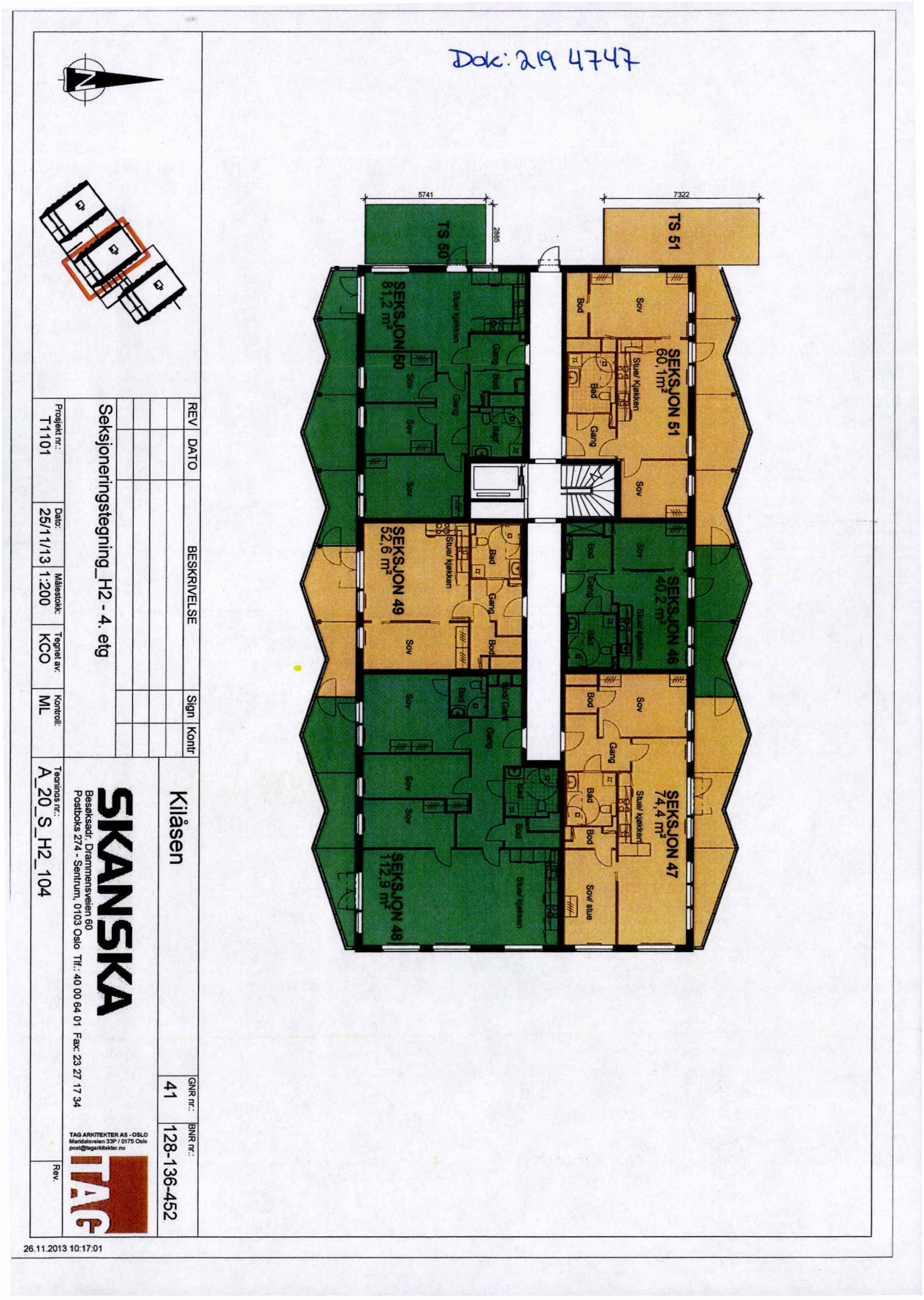
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Markaveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG

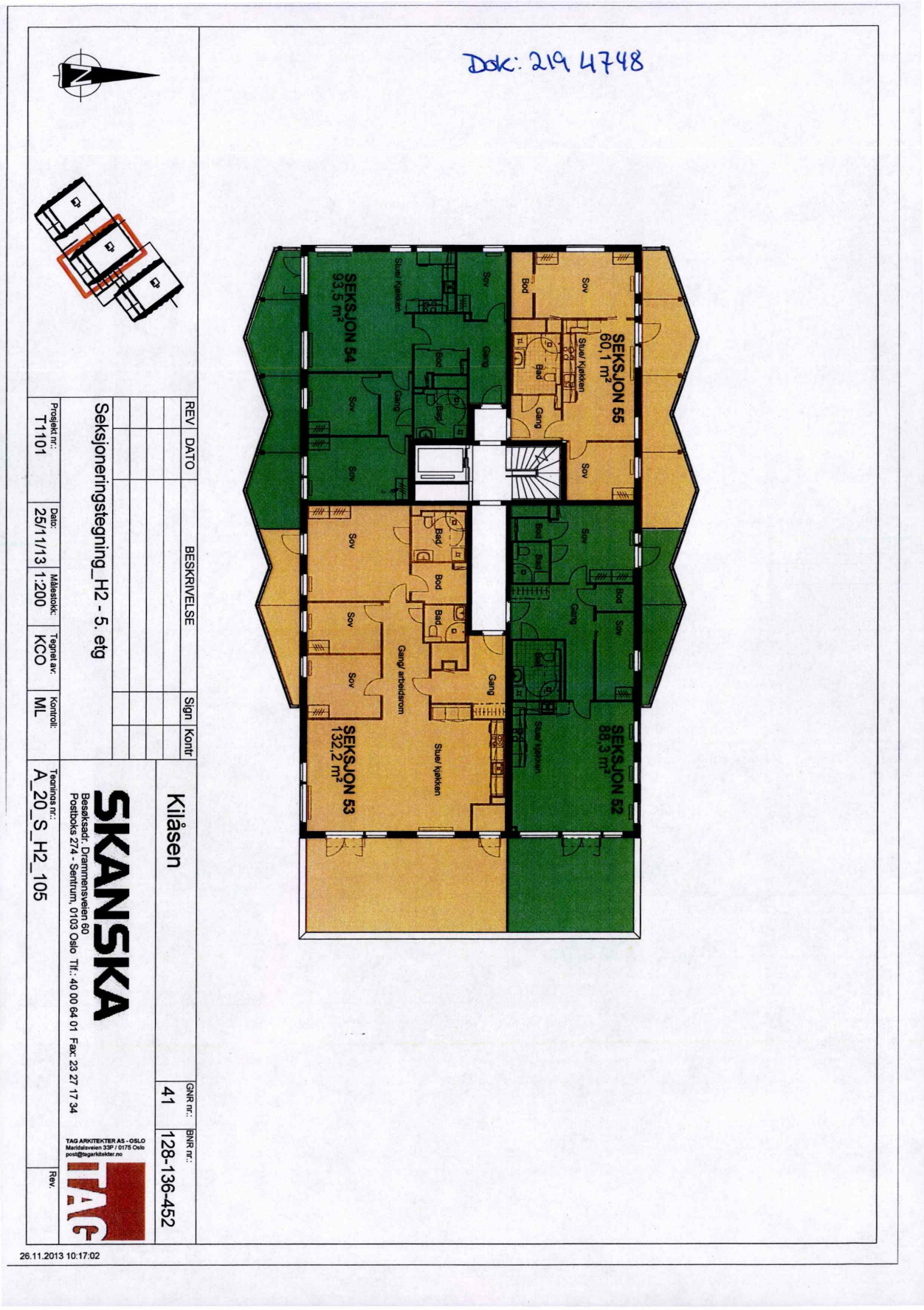
Kiåsen

GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452

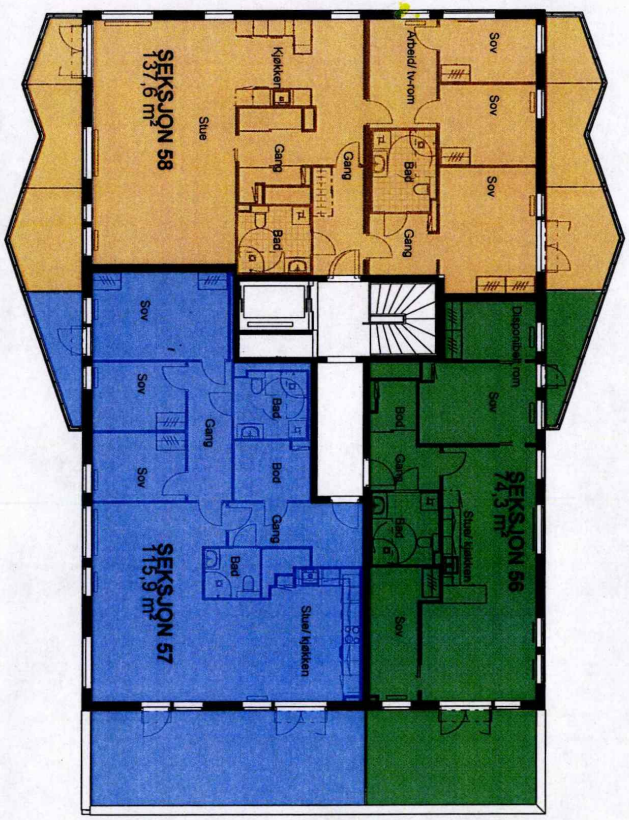
26.11.2013 10:16:58


Dok: 219 4746
SEKSJON 45
59,6 m²
SEKSJON 44
92,8 m²
SEKSJON 43
52,6 m²
SEKSJON 40
40,2 m²
SEKSJON 41
74,4 m²
SEKSJON 42
112,9 m²
Sov
Bad
Bod
Gang
Stue/ kjøkken
Sov/ stue
Seksjoneringstegning_H2 - 3. etg
Kilåsen
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H2_103
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
Rev.
26.11.2013 10:17:00


Dok: 219 4747
TS 50
TS 51
5741
7322
2885
SEKSJON 50
81,2 m²
SEKSJON 51
60,1m²
SEKSJON 49
52,6 m²
SEKSJON 46
40,2 m²
SEKSJON 47
74,4 m²
SEKSJON 48
112,9 m²
Stue/ kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
Sov stue
Seksjoneringstegning_H2 - 4. etg
Kilåsen
41
128-136-452
A_20_S_H2_104
T1101
25/11/13
1:200
KCO
ML
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
26.11.2013 10:17:01


Dok: 219 4748
SEKSJON 54
93,5 m²
SEKSJON 55
60,1 m²
SEKSJON 53
132,2 m²
SEKSJON 52
88,3 m²
Sov
Bod
Gang
Bad
Stue/ kjøkken
Gang/ arbeidsrom
Seksjoneringstegning_H2 - 5. etg
Kiåsen
SKANSKA
Besøksadr.: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_20_S_H2_105
Rev.
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452
26.11.2013 10:17:02

Dok.: 2194749



REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Seksjoneringstegning_H2 - 6. etg

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
T1101	25/11/13	1:200	KCO	ML

Teamnrs nr.: A_20_S_H2_106

Rev.

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Møllergata 39B / 0179 Oslo
post@tagarkitekter.no

Kiløsen

GNR nr.: 41

BNR nr.: 128-136-452

26.11.2013 10:17:03



REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Seksjoneringstegning_H3 - 1. etg

Prosjekt nr.: T1101
Dato: 12/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H3_101
Rev.

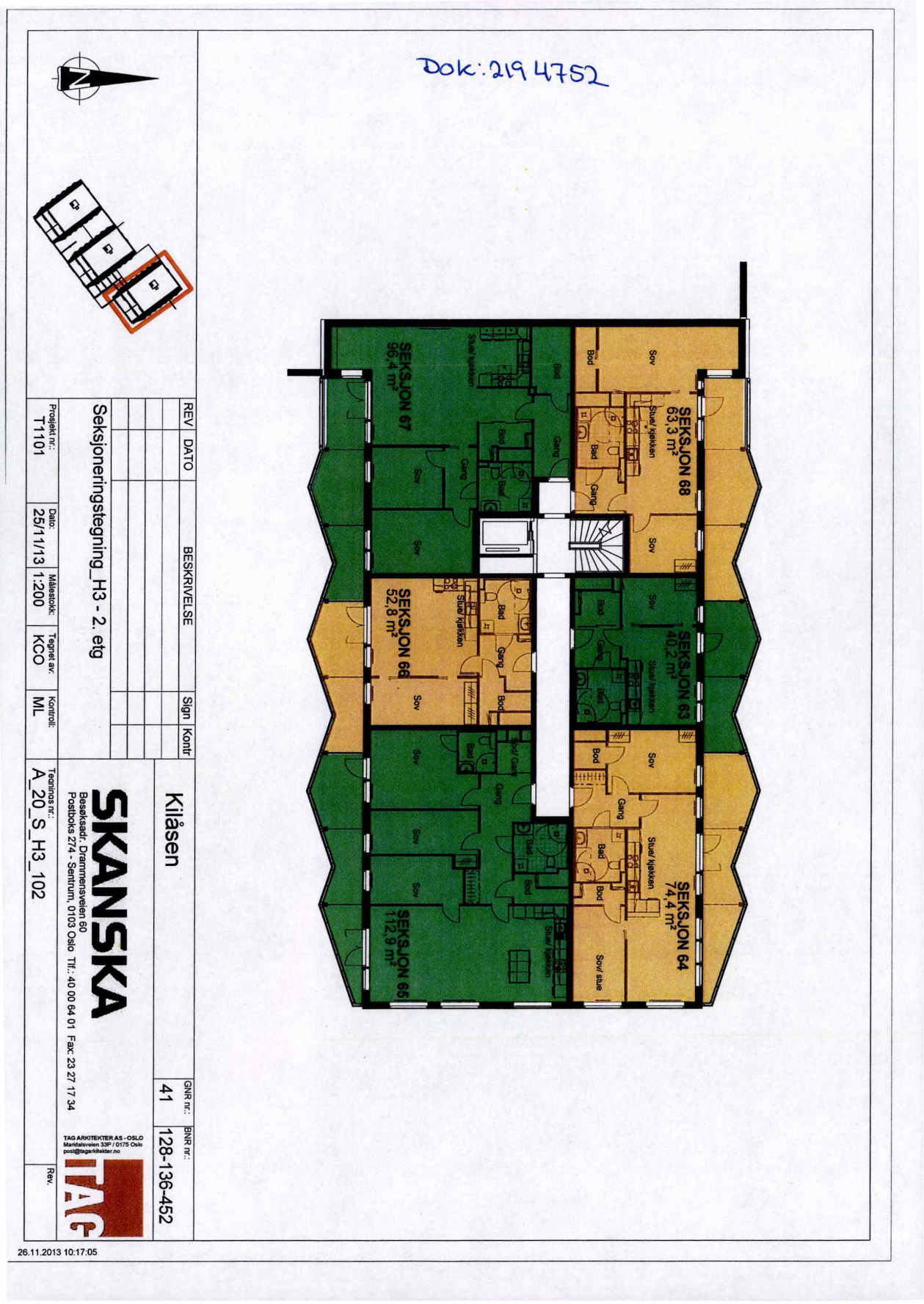
SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33F / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG

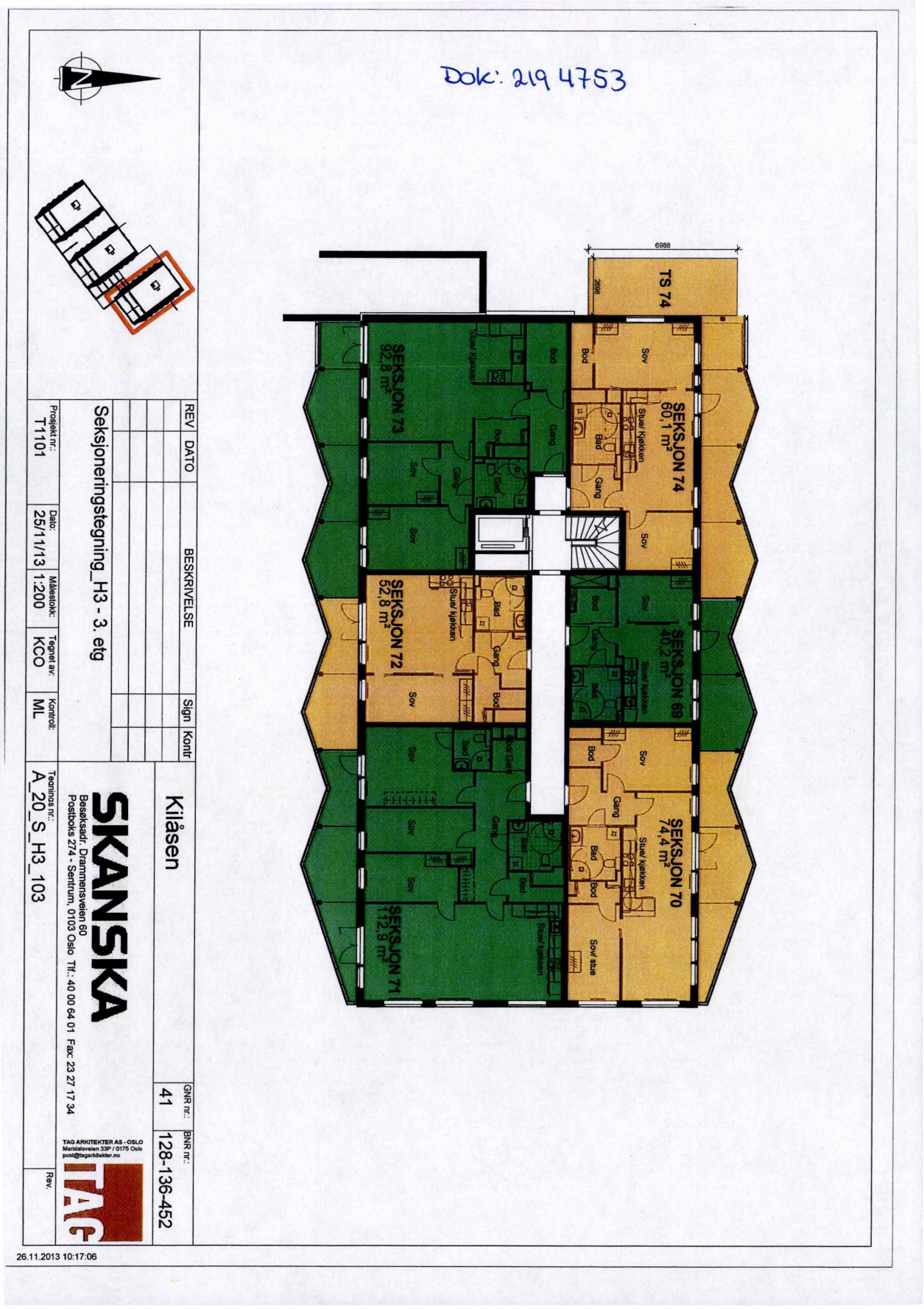
Kiløsen

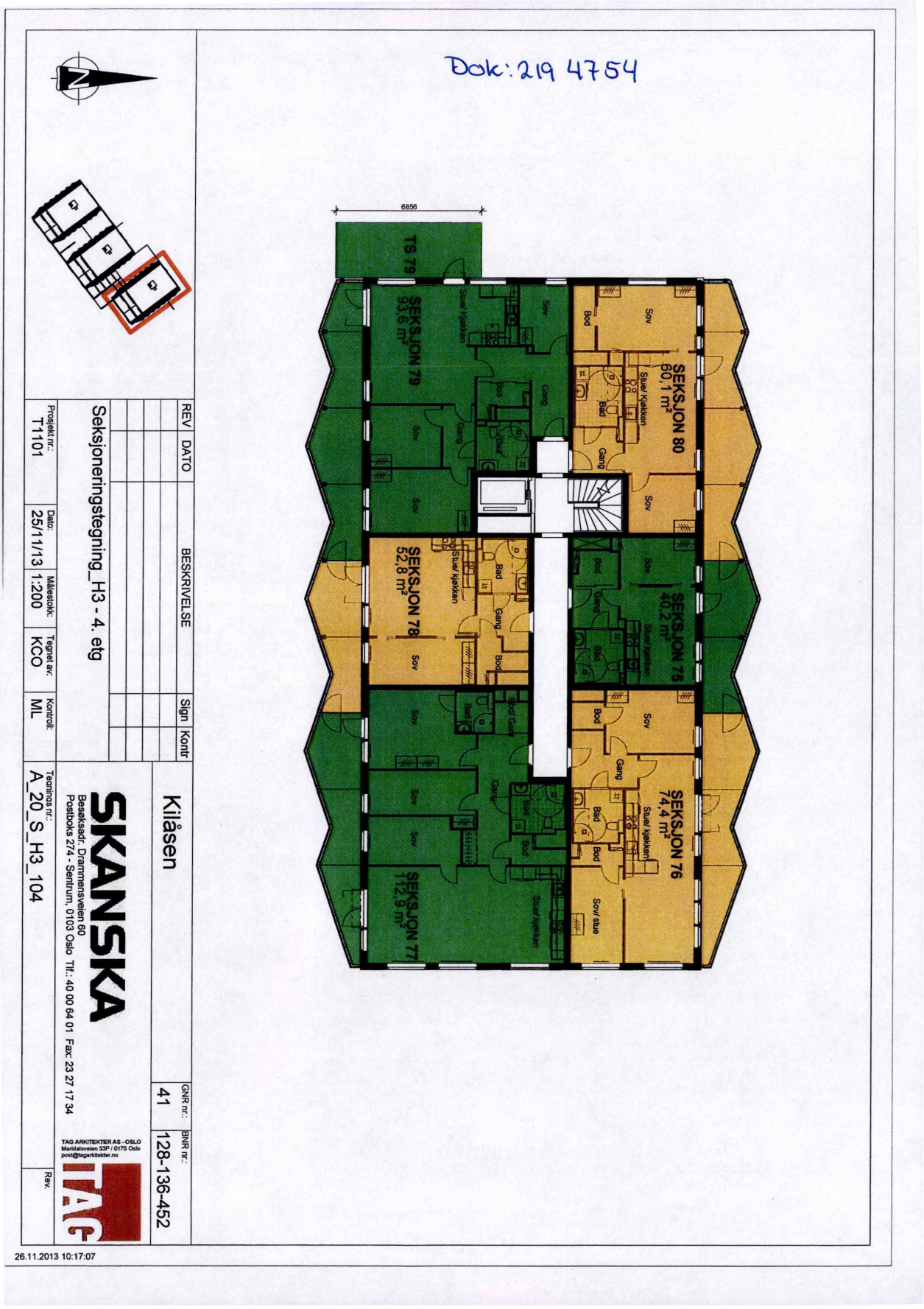
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452

12.11.2013 14:14:42

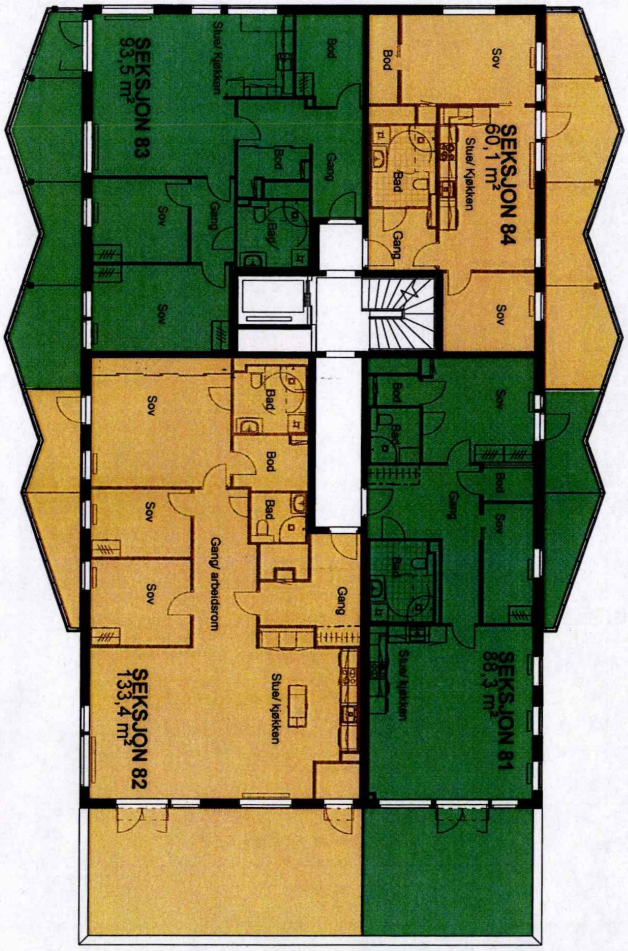

Dok: 219 4752
SEKSJON 67
96,4 m²
SEKSJON 68
63,3 m²
SEKSJON 66
52,8 m²
SEKSJON 63
40,2 m²
SEKSJON 65
112,9 m²
SEKSJON 64
74,4 m²
Seksjoneringstegning_H3 - 2. etg
Kiåsen
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Mantalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H3_102
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452
REV
DATO
BESKRIVELSE
Sign
Kontr
Rev.
26.11.2013 10:17:05

Dok: 219 4753


6988
2898
TS 74
SEKSJON 73
92,8 m²
SEKSJON 74
60,1 m²
SEKSJON 72
52,8 m²
SEKSJON 69
40,2 m²
SEKSJON 70
74,4 m²
SEKSJON 71
112,9 m²
Stue/ Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
Sov stue
Seksjoneringstegning_H3 - 3. etg
Kilåsen
41
128-136-452
A_20_S_H3_103
T1101
25/11/13
1:200
KCO
ML
SKANSKA
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Møldalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no
TAG
26.11.2013 10:17:06


Dok: 219 4754
6856
TS 79
SEKSJON 79
93,6 m²
SEKSJON 80
60,1 m²
SEKSJON 78
52,8 m²
SEKSJON 75
40,2 m²
SEKSJON 76
74,4 m²
SEKSJON 77
112,9 m²
Stue/ kjøkken
Sov
Bad
Gang
Bod
Sov/ stue
Seksjoneringstegning_H3 - 4. etg
Kilåsen
41
128-136-452
A_20_S_H3_104
T1101
25/11/13
1:200
KCO
ML
SKANSKA
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
26.11.2013 10:17:07

Dok: 219755



Seksjoneringstegning_H3 - 5. etg

REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Teamnos nr.: A_20_S_H3_105
Rev.

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

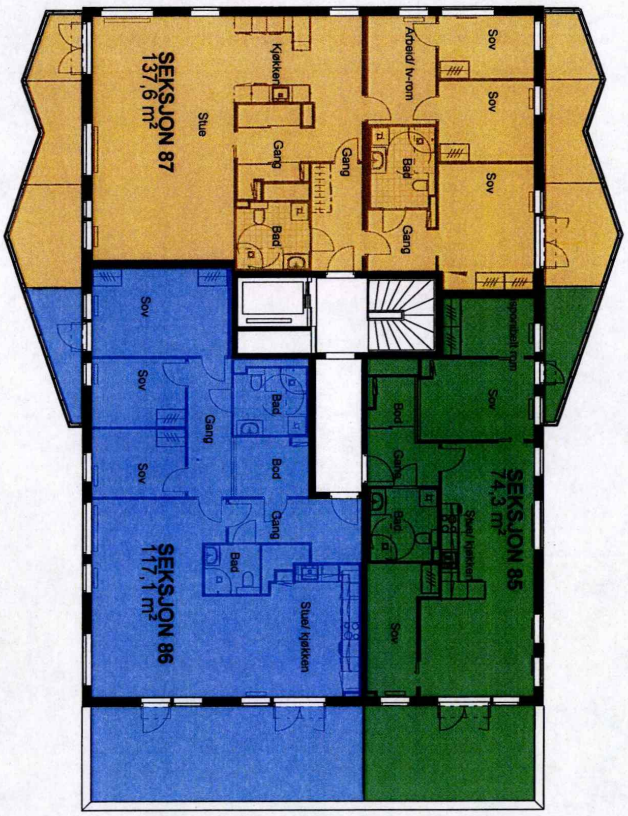
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 32P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no

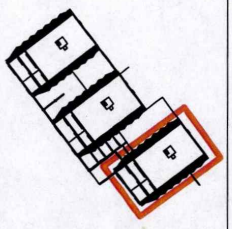
Kilåsen

GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452

26.11.2013 10:17:08

Dok: 2194756





Seksjoneringstegning_H3 - 6. etg

REV	DATO	BESKRIVELSE	Sign	Kontr

Prosjekt nr.: T1101
Dato: 25/11/13
Målestokk: 1:200
Tegnet av: KCO
Kontroll: ML
Tegnings nr.: A_20_S_H3_106
Rev.:

SKANSKA
Besøksadr: Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

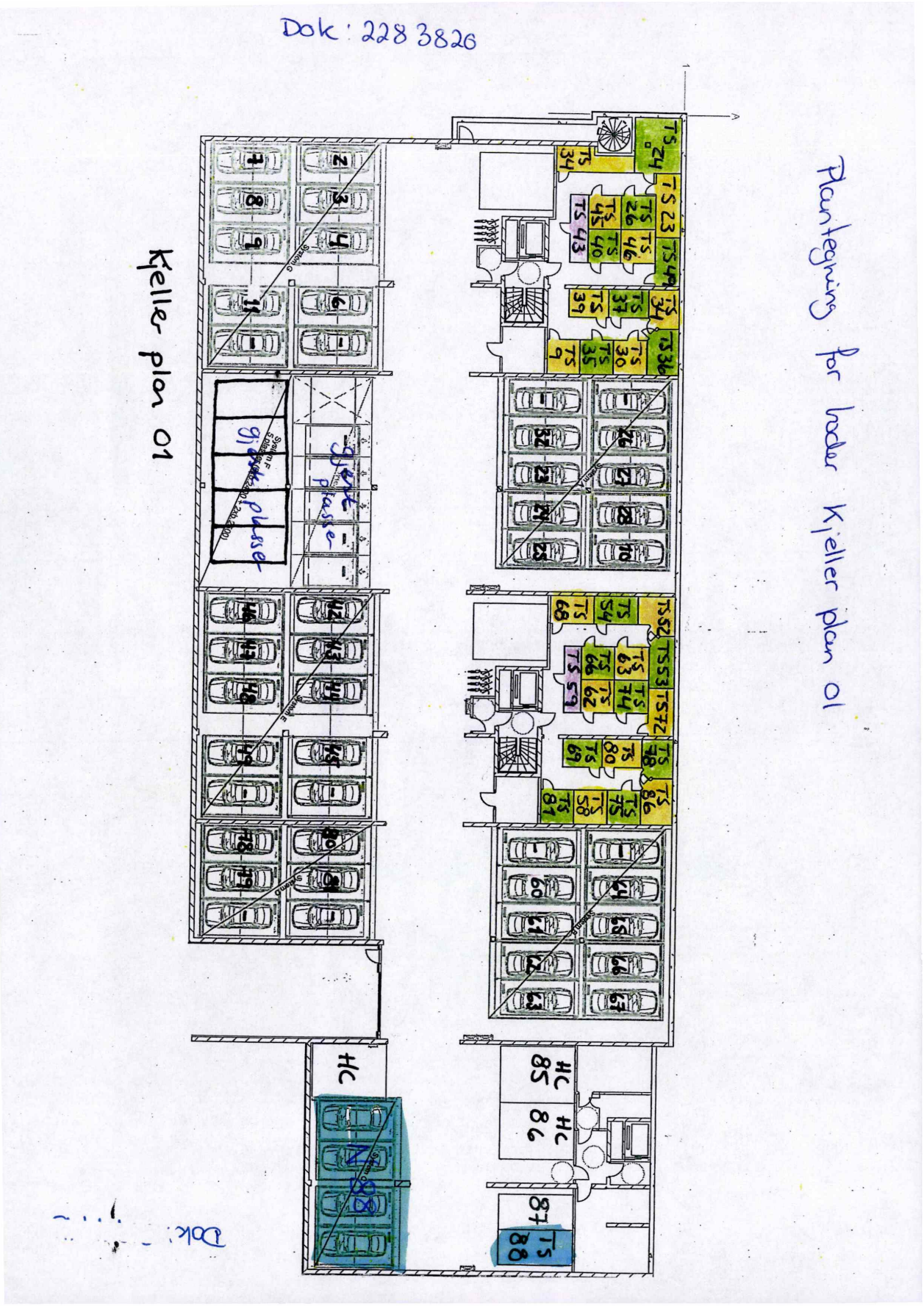
TAG ARKITEKTER AS - OSLO
Maridalsveien 33P / 0175 Oslo
post@tagarkitekter.no

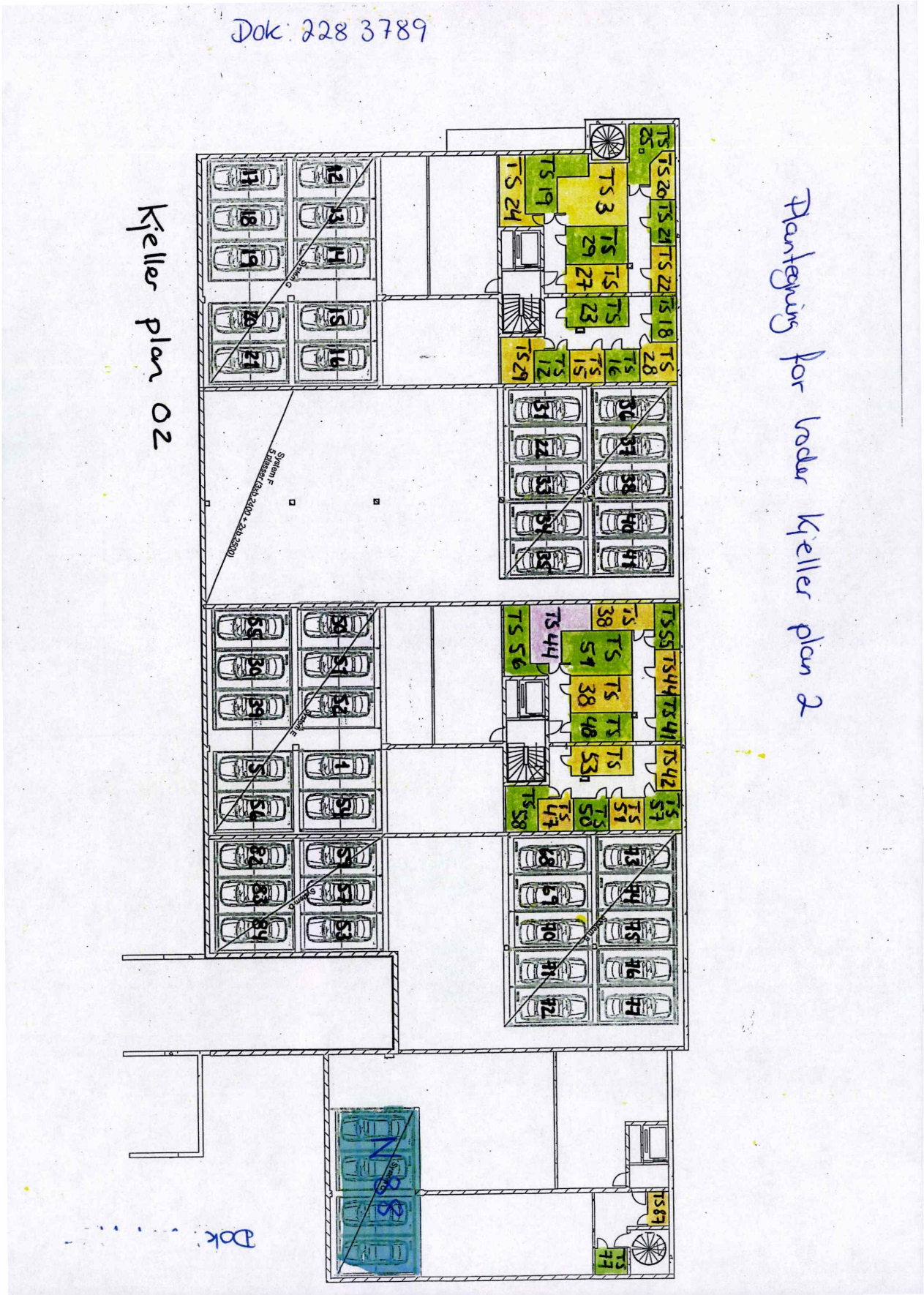
Kilåsen

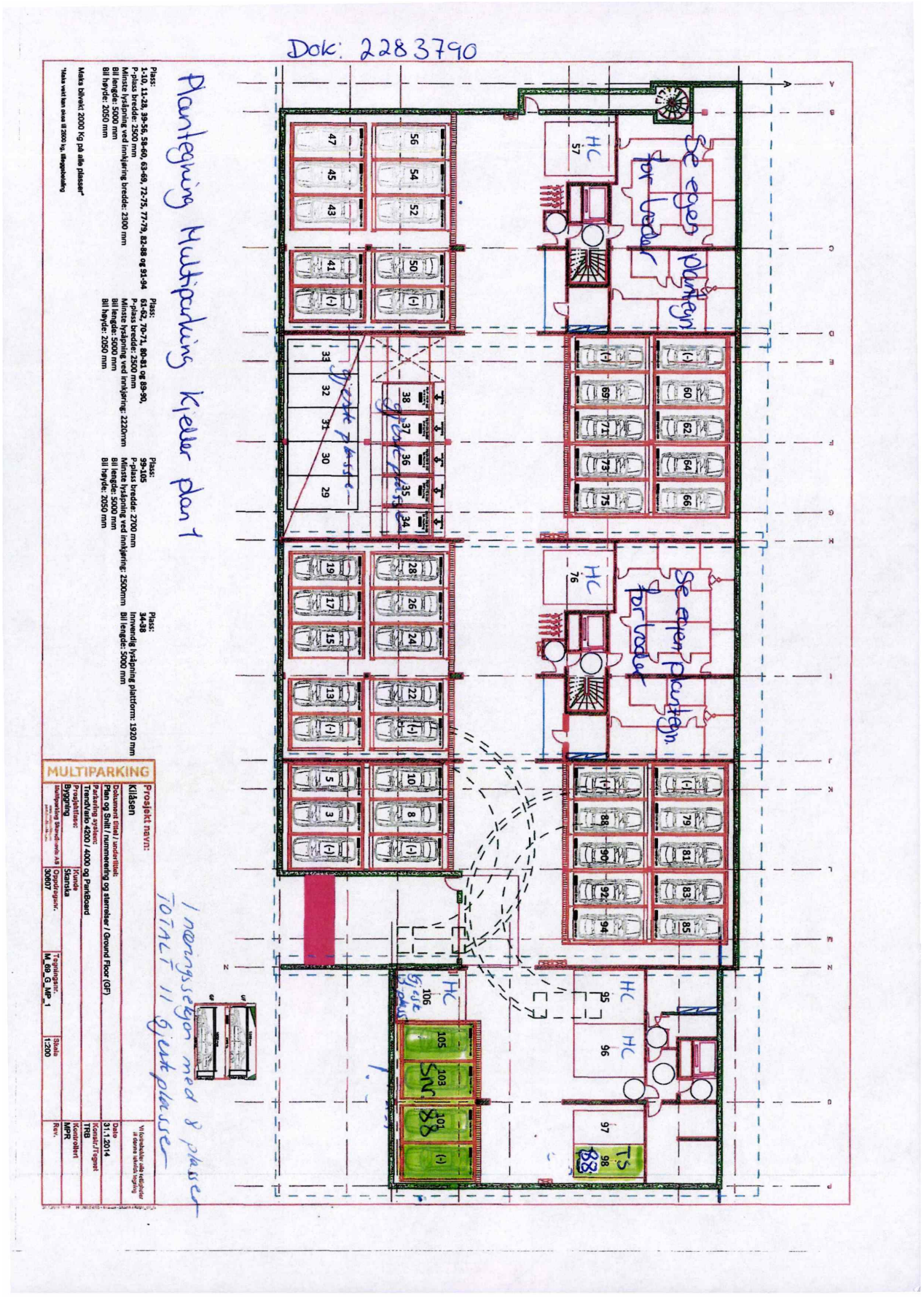
GNR nr.: 41
BNR nr.: 128-136-452

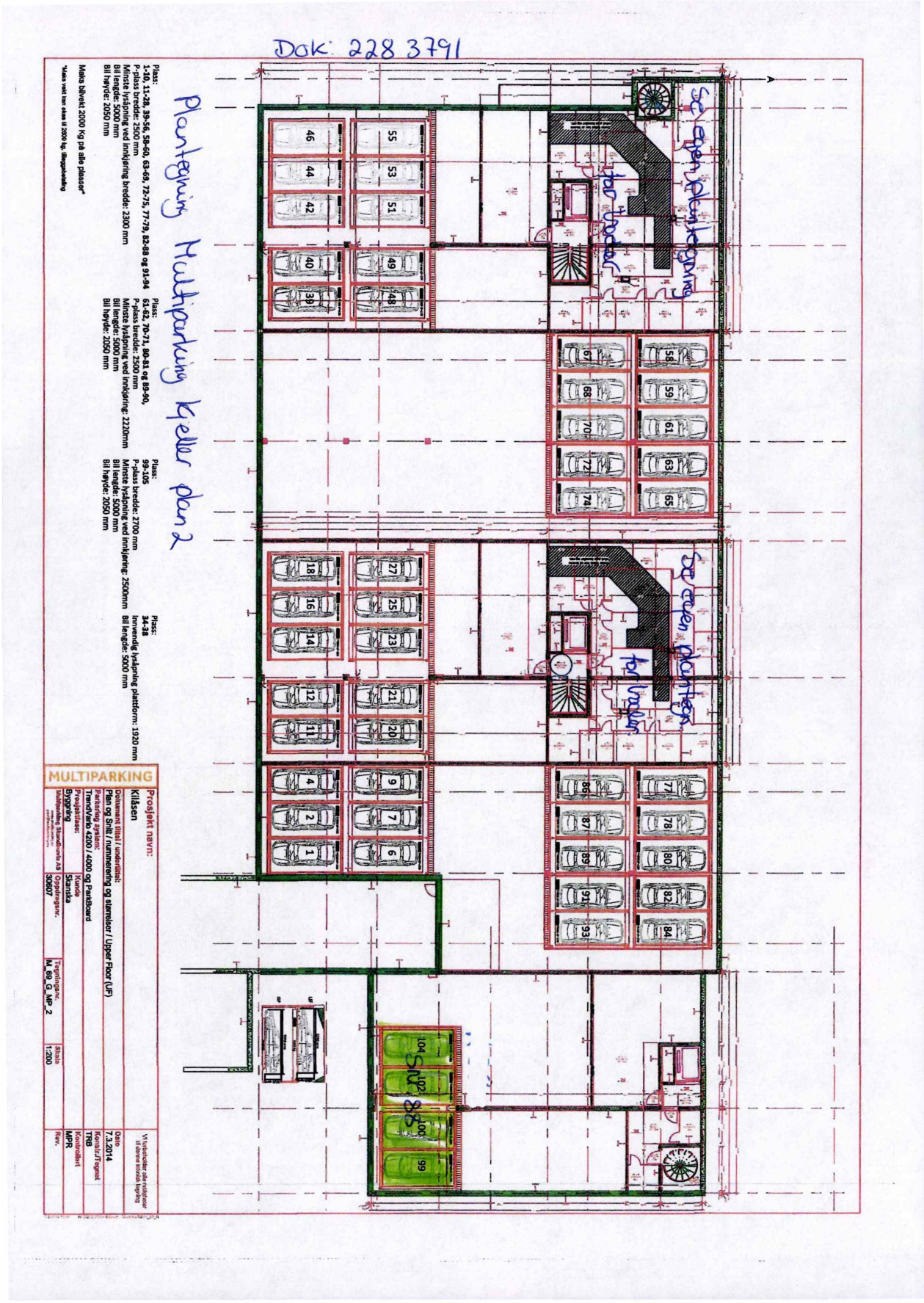
26.11.2013 10:17:10

Dok: 228 3826


Kjeller plan 01
Gjester plasser
Gjester plasser
Plantegning for kjeller plan 01
HC
HC 85
HC 86
87
TS 88

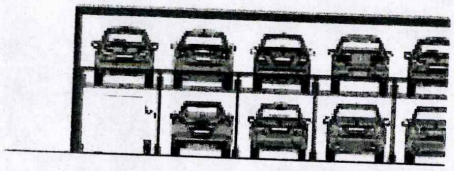

Dok: 228 3789
Kjeller plan 02
Plantegning for boder kjeller plan 2
TS 3
TS 19
TS 24
TS 29
TS 27
TS 23
TS 28
TS 44
TS 56
TS 51
TS 38
TS 48
TS 53
TS 50
TS 57
TS 58
TS 47
TS 87
Dok:


Dok: 2283790
Plantegning Multiparking Kjeller plan 1
Se egen plantegn. for vaskerom
Se egen plantegn. for vaskerom
Plass: 1-10, 11-28, 39-56, 58-60, 63-69, 72-75, 77-79, 82-88 og 91-94
P-plass bredde: 2500 mm
Minste hyåpning ved innkjøring bredde: 2300 mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Maks bilvekt: 2000 Kg på alle plasser*
Plass: 61-62, 70-71, 80-81 og 89-90,
P-plass bredde: 2500 mm
Minste hyåpning ved innkjøring: 2220mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Plass: 99-105
P-plass bredde: 2700 mm
Minste hyåpning ved innkjøring: 2500mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Plass: 34-38
Innvendig hyåpning plattform: 1920 mm
Bil lengde: 5000 mm
MULTIPARKING
Prosjekt navn:
Klåsen
Dokument tittel / undertittel:
Plan og Snitt / nummerering og størrelser / Ground Floor (GF)
Parkering system:
TrendVario 4200 / 4000 og ParkBoard
Tegningsnr.:
M_60_G_MP_1
Skala:
1:200
Dato
31.1.2014
Konstr./Tegnet
TKB
Kontrollert
MPK
Rev.
I nærmeste sekjon med 8 plasser TOTALT 11 Gjesteplasser


Dok: 228 3791
Plantegning Multiparkering Kjeller plan 2
Se egen plantegning for trapper
Se egen plantegning for trapper
Plass: 1-10, 11-28, 39-56, 58-60, 63-69, 72-75, 77-79, 82-88 og 91-94
P-plass bredde: 2500 mm
Minste hjørning ved innkjøring bredde: 2300 mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Plass: 61-62, 70-71, 80-81 og 89-90,
P-plass bredde: 2500 mm
Minste hjørning ved innkjøring: 2220mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Plass: 99-105
P-plass bredde: 2700 mm
Minste hjørning ved innkjøring: 2500mm
Bil lengde: 5000 mm
Bil høyde: 2050 mm
Plass: 34-38
Innvendig hjørning plattform: 1920 mm
Bil lengde: 5000 mm
Maks bilvekt: 2000 Kg på alle plasser*
*Maks vekt kan økes til 2600 kg. Ståspesifisering
MULTIPARKING
Prosjekt navn:
Kilåsen
Dokument tittel / underskrift:
Plan og Snitt / nummerering og størrelser / Upper Floor (UF)
Prosjektnr. / Trend/Ideo 4200 / 4000 og ParkBoard
Prosjektfase:
Byggning
Kunde
Skanska
Dato
7.3.2014
Tegningsnr.
M_69_G_MP_2
Skala
1:200
Kontrollert
MPR
Rev.
Vi forbeholder alle rettigheter til denne tekniske tegning
Opprettet av
TRB
Opprettelsesnr.
30607
104
102
100
99

Dok: 2283836





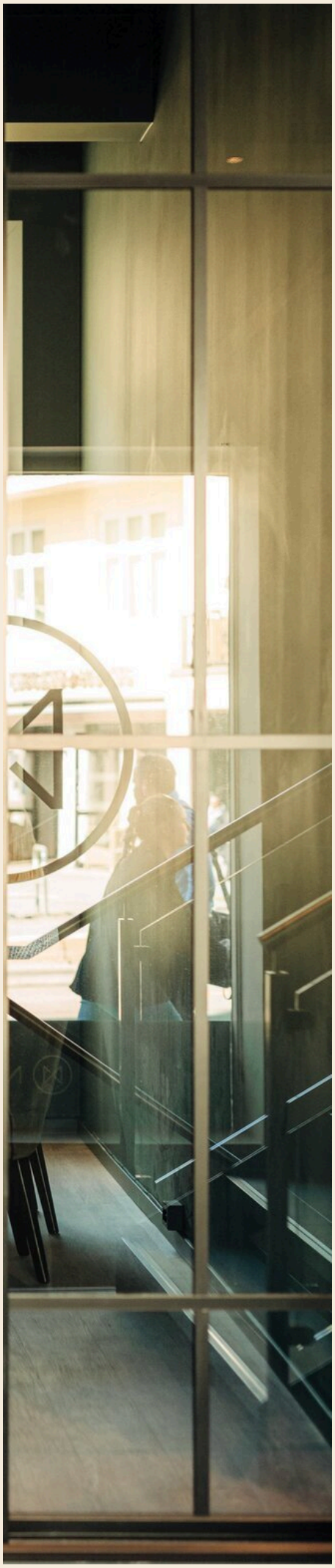
Snitt Multiparking

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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: 56-0050/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kilenveien 7 1366 LYSAKER
Matrikkel: Gnr 41, bnr 128, snr 76 (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)

Denne boligen er presentert av:



Sverre Wiborg
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
s.wiborg@nordvikbolig.no
926 15 943



Vilde Kvam
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
v.kvam@nordvikbolig.no
478 61 486

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