NORDVIK

Kampeveien 80

0 soverom | 121 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Kampeveien 80

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Vedlegg
92	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende og velholdt helårshytte m/god standard. Strøm, borevann og kjøreadkomst. Kun 30 minutters kjøretur fra Oslo

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 880,-**
Totalpris	**4 613 880,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1943**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Kampeveien 80 - En meget velholdt og betydelig oppgradert eiendom med alle fasiliteter. Hytta ligger i rolige og naturskjønne omgivelser, hvor du kan nyte friluft, skogen og stillheten helt usjenert og privat. Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker et avslappende hytteliv, kun en halvtimes kjøretur fra Oslo.

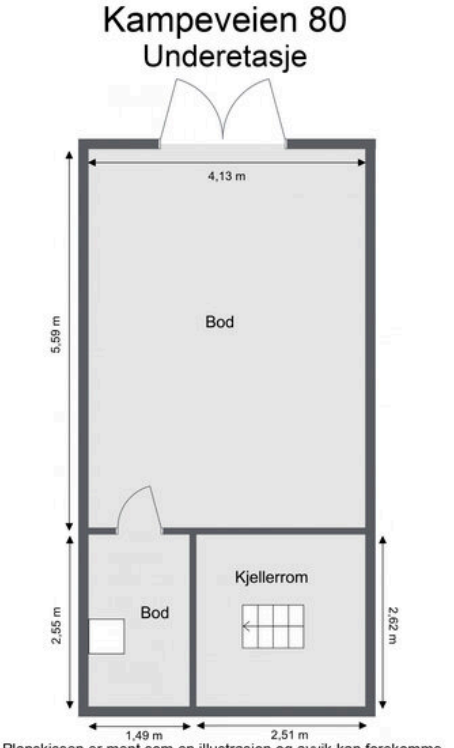
Stor, flott stue m/gruepeis
Fornyet kjøkken og nytt bad (2024)
3 rom (benyttes som soverom)
Solrike, usjenerte uteplasser
Naturtomt på 4,7 mål m/stauder og grønnsaker
Helårshytte m/mange muligheter!
Garasje og biloppst. pl. på tomten
Kjøreadkomst m/bil helt frem og buss 1 km unna
Skimulighet fra hyttetrammen rett ut til prep. løyper
2 slalombakker og 2 golfbaner i nærområdet
Et eventyr for friluftsmennesker og deg som ønsker et enklere liv

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm
























LG
ThinQ












BÆRUMS
VERK













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0235/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN
Gnr 105, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Tone Helene Grøver

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1943

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
Underetasje:
BRA-i: 8 kvm. Kjeller rom
BRA-i: 27 kvm. Garasje og teknisk rom
Total BRA: 35 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, badstue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, entré.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse og veranda

Bod
Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Anneks
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Inngått i TBA er plattinger tilknyttet hytta samt frittliggende platting.

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det finnes ifølge kommunens arkiv ikke byggetegninger for eiendommen. Lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Tidligere uisolert bod/toalettrom er i 2023/24 bygget om til bad med dusj, toalett og badstue. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent, noe eier selv opplyser i egenerklæringen. Eiendommen ligger i LNF-område og innen for markagrensen(landbruks-, natur- og friluftsformål).
Vinduer i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt.

Solforhold
Hytta har sol hele dagen. Den kommer inn på «utestua» i øst om morgenen, og beveger seg til vest og går ned bak trærne rundt 21 på kvelden i juni/juli.

Innhold
Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling:
1. etasje: entré, gang, kjøkken, stue, 3 rom som benyttes som soverom, bad og badstue.
Underetasje: kjellerrom, garasje og teknisk rom.
Annet: lagringsloft og krypkjeller.

Standard
UTVENDIG
Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp. Taktekkingen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1990.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er et saltak i trekonstruksjon. Over opprinnelig del er det delevis lagringsloft, kombinert med skråhimling.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Veggene er utført som laftet tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade.
Hytta har hovedsakelig eldre vinduer med koblet glass, samt enkelte nyere vinduer på badet med isolerglass datostemplet 2024 og 2019.
Det er nyere inngangsdør i treverk med glassfelt, samt en eldre inngangsdør i treverk mot baksiden.
Sørvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet.
Østvendt overbygget veranda i støpt betong belagt med skifer.
Frittliggende platting i trekonstruksjon med åpen pergolaløsning.
Det er en utvendig trapp av naturstein.

INNVENDIG
Gulv består av furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.
Det er to piper i teglstein. Ildsteder: åpen peis og vedovn i støpejern i stuen, samt vedovn i støpejern i gangen ved entré.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloftsgulv for deler av hytta.
Innvendig enkel trapp fra kjøkkenet ned til kjellerrom.
Innvendige dører består hovedsakelig av eldre malte profilerte tredører.

ENTRE
Romlig entre/gang med plassbygde skap, koselige småvinduer og original støpejernsovn fra Bærums Verk.

KJØKKEN
Koselig og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning har glatte og profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Den ene siden av kjøkkenet er ny fra 2024, mens den andre siden er eldre.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

STUE
Lys og flott stue med egen nisje til koselig spisestue. Stuen har god takhøyde og har flott gruepeis og praktisk støpejernsovn. I stuen er det god plass til romslige sofagrupper for hele storfamilien, samt fin plass til spisebord hvor du kan samle familie og venner til hyggelige middager.

BAD
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, urinseparerende biologisk toalett (Separett) uten vanntilkobling, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Separett-toalettet har i tillegg eget kontinuerlig avtrekk.
Badet ble etablert i 2023/24 ved ombygging av tidligere uisolert toalett/bod. Arbeidene er utført av Baderomspakken AS som totalentreprenør. Badet er ikke byggemeldt og ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar for å få dette godkjent og bærer evt. kostnader vedr. dette.

BADSTUE
Badstuen er bygget i sammenheng med badet i 2023/24. Rommet har vegger og himling kledd med trepanel og flislagt gulv. Innredningen består av sittebenk i tre og elektrisk badstuovn med steiner er montert på vegg. Glassdør inn til badstuen.

ROM MED SENGEPLASSER
Det er i dag 3 rom som benyttes som soverom. I alle rommene er det rom for flere sengeplasser. Alle rommene ligger vendt ut mot et svalt skogholt.
Vinduer i rommene tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt, og rommene er derfor ikke godkjent som soverom.

LAGRING
Det er god lagringsplass. I tillegg til innvendige garderobeskap er det lagringsloft, bod i kjeller, krypkjeller og anneks på tomten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert på utsiden av badet.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom i underetasjen.
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejern, fra før 1990.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk virkning.

Boligen har i tillegg mekanisk avtrekk fra bad samt kontinuerlig avtrekk fra Separett-toalettet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble skiftet i 2023/24
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i rommet ved bad og badstue.

Parkering
Det er en eldre garasje under hytta. Selger bruker den til oppbevaring, og parkerer på tomta nede ved veien. Det er flere biloppstillingsplasser på tomten og det brøytes helt opp til biloppstillingsplassene vinterstid.
Det er strøm i garasjen, men ikke elbil-lading.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger utført i flg. selger:

Bygging av bad:
Utført av Baderomspakken as med underleverandør/elektriker 2023/24
I det rommet som tidligere var uisolert do og bod:
- Isolering av vegger samt fliselegging,
- lage bad med biodo (Separett) og dusj/vask,
- nye rør
- ny varmtvannstank

Bygging av kjøkken:
Samme leverandør sto for
- riving og bygging av nytt kjøkken,
- installasjon av hvitevarer,
- nytt elektrisk anlegg i hele hytta, med moderne sikringer.

Alt dette står i kontrakten som er vedlagt samt ligger i boligmappa.
Tillegg som kom underveis:
- Bygging av badstu
- sliping av gulv

Total pris for arbeid utført av Baderomspakken as med underleverandører: 846 500,- jfr. kvitteringer og kjøpskontrakt.

Nye hvitevarer 2024:
Kr 11 752 + kr 31 125, kjøkkenbenker, koketopp, armatur, stekeovn, kjøleskap
Totalt 42 877,- (jf kvitteringer)

Drenering:
Gravefri drenering i krypskjeller (elektro-osmose) utført av EPS fuktsikring 2024
Pris: kr 56 250,- (jf faktura)

Ny brønnpumpe 2026
Kr 19 000,- (jf faktura)

Nytt vindu sør-enden inkl snekkerarbeid 2024
Kr 16 611,- (jf faktura)

Arbeid med diffusjonsgrøft knyttet til Separett toilett 2025
Kr 21 032,- (jf faktura)

Ventilator kjøkken kr 2024
Kr 7582,- (jf kvittering)

Panelovner fra Mill x 4 2024
Kr 4665,- Kvittering i Klarna -app, får ikke konvertert den til pdf med vises på forespørsel)

Lamper 2023 (Lampehuset)
Kr 6584,- (jf kvittering)

- Oppgraderinger totalt kr 1 021 101 jf selgers kvitteringer.

Oppgraderinger som skal være utført av forrige eier i flg. tidligere salgsoppgave:
2015: Etterisolert og kledd en yttervegg ved inngangsparti, ny entrédør.
2012/ 2013: Lagt varmekabler (elvestadkabel) i vannrør fra borebrønn.
2011: Rørspyling av avløpsrør mellom boligen og gråvannstank/ septiktank.
2010: Borret etter vann og etablert ny vannpumpe, trykktank og vannrør mellom boligen og borebrønn.
2004: Bygget utebod.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomspakken as med underleverandører har gjort følgende: I det rommet somtidligere var uisolert do og bod: - Isolering av vegger samt fliselegging, - lage bad med biodo (Separett) og dusj/vask - badstue -nye vannrør - ny varmtvannstank - Waterguard Isolering var nødvendig for at hytta skulle være vinterhytte, siden det bare varinnevegg/innedør mellom uisolert bod/do og resten av hytta. Dusjen som tidligere var i pumperom kjelleren (pumperom var ikke godkjent våtrom)ble erstattet av ny og satt inn på det isolerte badet. Alt sammen utført vinter/tidlig vår 2023/24

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomspakken as. Se beskrivelse av utført arbeid over i pkt 1. Utført 2023/24.
Firmaet har våtromssertifikat.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomspakken as, med elektrofirma Rett Elektro som underleverandør på det elektriske. Oppbygging er dokumentert og lagret i Boligmappa, jeg er ikke fagperson og vet ikke om noe mangler.

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?

Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe på fasade, pipe, ildsted, garasje, med unntak av boden som nevnt over.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt inn gravefri drenering (elektro-osmose)i krypkjelleren. Denne ble også dekket i bunnen av presenning. Utført av EPS fuktsikring høst 2024. Grunnmurplate på nord-østsiden var montert av forrige eier, men den var ikke festet i øvre kant. Festingen av denne ble utført samme høst av Bygg & Hagen as.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget i hytta (med unntak av garasje/pumperom og loft)ble byttet ut, og auromatsikringer installert. Det ble også installert trådløse dimmerbrytere i alle rom. Alt elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro as, som på dette oppdraget var underleverandør av Baderomspakken as, som hadde totalansvaret. Samsvarserklæring ligger i Boligmappa. Utført sen vinter/tidlig vår 2023/24

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er strøm i garasjen, ikke elbil-lader.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med isolering og flislegging av tidligere bod/do som nevnt over er ikke søkt om. Utført 2023/24 Hva som ble gjort av forrige eier kan jeg ikke detaljer om.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Borebrønn med ny pumpe fra 2026. Selve brønnen er fra 2010 (ca 70 meter dyp). Den har aldri gått tom. Utført av Sør-
Norsk Boring as.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det var branntilsyn i hytta like etter overtakelse i 2023. Sitat fra konklusjonen: "Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding til ABBR". Jeg ble bedt om å fjerne en list ved dørkarmen til soverommet, som sto for nær svartovnen i stua. Dette er gjort. Jeg ble også bedt om å legge sotlukestein i sotlukene på de to resterende soverommene. Dette er ikke gjort, og bør gjøres av ny eier. Steiner kan enkelt skaffes på Byggmakker el. Rapporten fra Asker og Bærum brann og redning ligger i Boligmappa.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ingen fukt, sopp eller råteskader som jeg kjenner til. Men taksten som forelå da jeg kjøpte hytta, sa at det var noe fuktig i garasjen. Jeg har sørget for god utlufting gjennom åpne luker, men garasjen er ikke egnet til oppbevaring av tekstiler ol, da fuktigheten antakelig er noe høy. Jeg vet ikke hvordan fukten er der nå. Jeg oppbevarer bare redskaper osv. der. Krypkjelleren hadde også noe høyt fuktnivå. Derfor fikk jeg installert gravefri drenering (elektro-osmose), samt fikk dekket bunnen i krypkjelleren som lå åpen. Ved kontrollmåling etter 3 måneder viste målingen tilfredsstillende resultater i selve
betongen, jf målerapport som ligger i boligmappa. Treverk ble ikke målt. Det ble anbefalt å supplere med vifte eller avfukter. Det har jeg ikke gjort. Det er god gjennomstrømming av luft gjennom lufteluker, men det er sikkert lurt å følge anbefalingen.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: En vindusrute (smårute) på et soverom har en sprekk i selve glasset. Det kommer ikke vann inn. Kan være lurt å bytte denne. Ser at kittet på flere vinduer kan trenge fornying, kittet er gammelt og til dels sprukkent flere steder. Kommer ikke vann inn, jeg kan ikke se utettheter. Taket ble inspisert av Tak-klinikken i 2025. Rapporten derfra sier at taket er i god stand, men mose bør fjernes. Rapporten ligger i Boligmappa.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Noen ganger kan det blinke litt i lyset i pumperommet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Hytta er fra 1942/43 i hht forrige eier (vært eid i samme slekt til jeg kjøpte) i så gamle hytter vil det vel alltid forekomme skjevheter. Ikke noe jeg legger merke til. Betongen i garasje/pumperom har overflatiske sprekker som jeg kan se, om de går dypere må takstmann vurdere.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det var noe mus i hytta både første og andre vinter etter at jeg kjøpte den. Jeg fikk skadedyrfirma til å gjennomgå hele hytta, med tanke på å gjøre den musetett. Det er nå gjennomført flere tiltak med tetting, det viktigste var å sette inn ny netting i luftelukene i kjelleren, den var gammel og hullete. Men også å musesikre lister oppunder mønet og på loftet. Rapport fra skadedyrfirma ligger i Boligmappa. Jeg hadde ikke mus i hytta i vinter. Men alltid lurt å følge med om skogmus finner nye veier inn.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Denne hytta, samt en nabohytte (og noen lenger oppi åsen), ble flyttet fra Aurevann da dette ble drikkevann. Hyttene fikk tildelt nye tomter der hyttene står nå. Målebrevet for denne tomta er fra 2.juli 1957, og viser at tomta er på 4,7 mål. Målebrevet følger salgspapirene, og dette er tomtas gyldige mål. Det er verdt å merke seg at på Statens Kartverks sider er tomta målt til 5,2 mål. Dette er ikke riktig, siden det ikke er gjort endringer i tomtegrenser siden 1957.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Hytter fra denne tiden hadde, slik jeg har forstått det, ikke ferdigattest, kravet om det kom senere. Hytta har derfor ikke ferdigattest.

Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Isolasjon og flislegging av tidligere uisolert bod og do i selve hytta, som nevnt foran, med flytting av dusjen som tidligere var i pumperom i kjelleren, til det som nå er bad, samt badstu i det som var bod: det er ikke søkt om bruksendring.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Gråvannstanken er ihht forrige eier fra 1958. Jeg har ikke inspisert tankens status. Det er loftsfluer om høsten, i min hytte og i Lommedalen generelt. Disse anses ikke som skadedyr siden de ikke gjør skade (kilde Folkehelseinstituttet), men de kan være irriterende. Jeg bruker fluepapir noen uker om høsten, til fluene er borte. Hytta bader i sol på dagtid. Når kvelden kommer, kan det knake i treverket, idet det trekker seg sammen i kjøligere luft (det er ikke spøkelser:)). Inngangsdøra på baksiden/østsiden kan være litt treig/hard å låse når det er kaldt ute.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte
Fritidsbolig fra 1943, tilbygget i 1946. Det er frittliggende bod fra 2004 på eiendommen.

Fritidsboligens tilstand må sees i sammenheng med byggeår og eldre byggeskikk. Det er utført flere oppgraderinger i nyere tid, blant annet etablering av bad og badstue i 2023/24, delvis fornyelse av kjøkkenet og oppgradering av flere tekniske installasjoner. Samtidig er flere av bygningens konstruksjoner og installasjoner av eldre dato, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og oppfølging. Dette gjelder særlig tak, fuktsikring og drenering, krypkjeller samt deler av vann- og avløpsinstallasjonene. Det må derfor forventes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer, samtidig som nyere oppgraderinger har hevet standarden på deler av fritidsboligen.
Bygningen er oppført på 1940-tallet etter datidens byggeskikk. Eldre konstruksjoner vil normalt ha lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger, og enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd høy alder. Dette gjelder blant annet taktekking, deler av vann- og avløpsinstallasjonene samt drenering og fuktsikring. Det er registrert forhøyede fuktverdier i krypkjeller og rom under terreng som krever videre oppfølging.
Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger som bidrar positivt til dagens standard. Bad og badstue ble etablert i 2023/24, varmtvannstank og deler av vanninstallasjonene er fornyet, kjøkkenet er delvis fornyet og hoveddelen av det elektriske anlegget ble skiftet i 2024. Det er også utført tiltak knyttet til fuktsikring og musesikring i 2024, diffusjonsgrøft ble etablert i 2025 og ny brønnpumpe ble montert i 2026.
Oppgraderingene har løftet standarden på flere sentrale områder og redusert flere av de aldersmessige svakhetene, samtidig som hovedkonstruksjonene fortsatt må vurderes ut fra bygningens alder.

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

Fritidsbolig
Utvendig

Taktekking,TG2
Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp. Taktekkingen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1990. Besiktiget fra taket.
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Det er manglende renhold på taktekkingen, med stedvis mosegroing og akkumulert fugleavføring.
- Takpappen er ikke ført opp på vindski og er avsluttet for tidlig.
- Det er stedvise nedbøyninger/deformasjoner i takplatene, trolig etter tråkk eller snølast.
- Mønebånd mangler.

Tiltak

- Taktekkingens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. - Mose bør fjernes og taket rengjøres for å redusere fuktbelastningen på tekkingen. Mosegroing holder på fukt og kan over tid gi redusert levetid på taktekkingen. - Avslutningen av takpappen mot vindski bør utbedres for å hindre at vann kan trenge inn i underliggende konstruksjon ved slagregn og snøsmelting. - Nedbøyde plater bør rettes opp eller skiftes for å sikre riktig avrenning. Deformasjoner i platene kan gi vannansamlinger og tilbakeslag av vann ved slagregn og snøsmelting, med økt risiko for fuktinntrengning i undertaket. - Mønebånd bør monteres for å hindre inndrev av regn og snø ved mønet. Manglende mønebånd gir økt fuktbelastning på undertak og lekter.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2

Takrenner, nedløp av lakkert metall.
Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:
- Pipebeslagene er eldre og har rustdannelser.
- Det er frostskader/avskallinger i teglstein på begge pipene over tak, og fugene er stedvis forvitret med utvasket og smuldrende mørtel.
- Det er laget en provisorisk løsning for å bortlede vann fra gradrenne til nedløp.

Tiltak

- Pipebeslagene bør overvåkes og skiftes ved behov for å hindre vanninntrengning rundt pipegjennomføringene. - Skadd teglstein og forvitrede fuger bør utbedres av kvalifisert fagperson (mures om/refuges) for å hindre videre frostsprengning og løse steiner. Teglstein som mister brennhuden trekker lettere til seg fukt, og skadeutviklingen vil normalt akselerere dersom forholdet ikke utbedres. Omfang bør vurderes nærmere av fagperson. -Den provisoriske løsningen ved gradrennen bør erstattes med en permanent og fagmessig utført løsning for å sikre kontrollert bortledning av takvann. Mangelfull bortledning gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Taket er et saltak i trekonstruksjon. Over opprinnelig del er det delvis lagringsloft, kombinert med skråhimling.

Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via luker på soverommene. Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen over tilbygget del. Bygningen er oppført på 1940-tallet, og dampsperre var ikke vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det foreligger dokumentasjon med bilder av dampsperre i himling over nytt bad (2024), for øvrige deler av konstruksjonen er eventuell dampsperre ikke påvist og kan ikke verifiseres.
Vurdering av avvik:
- Takkonstruksjonen over tilbygget del er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Enkelte kledningsbord er oppsprukket i nedre del, ett bord har gjennomgående sprekk som strekker seg langt oppover bordet.

Tiltak

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere. Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk. Lite lufting gir større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjonen. - Oppsprukne kledningsbord bør skiftes ut ved behov for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - Tømmer,TG2

Veggene er utført som laftet tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade. Iht. tidligere tilstandsrapport ble det ved oppføringen delvis benyttet nedfallstømmer, og flere av sprekkdannelsene opplyses å stamme fra oppføringen. Veggene sto ifølge tidligere opplysninger ubeiset frem til 2023 og er beiset i nyere tid.
Vurdering av avvik:
- Det er flere større, til dels dype sprekkdannelser i tømmeret, enkelte oppadvendte.

Tiltak

- Sprekker i laftetømmer er normalt for konstruksjonstypen, men større og oppadvendte sprekker kan samle vann og gi lokal oppfukting av

tømmeret. Beis på tømmer kan samtidig begrense uttørking etter oppfukting. Oppadvendte sprekker bør tettes med egnet elastisk fugemasse for laft, og veggene bør kontrolleres jevnlig for fukt- og råteskader, særlig ved sprekker og i nedre stokker.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2

Hytta har hovedsakelig eldre vinduer med koblet glass, samt enkelte nyere vinduer på badet med isolerglass datostemplet 2024 og 2019. Et vindu på soverommet har demontert rist som er byttet ut med myggnetting. Ruten ligger på loftet og kan settes på plass ved behov.
Vurdering av avvik:
- Det er ett vindu med sprukket glass.
- Enkelte vinduer mangler innvendig glass.
- Enkelte vinduer er slitte utvendig. Kittet som tetter mellom glass og ramme er stedvis sprukket, løst eller falt av.

Tiltak

- - Manglende innvendig glass reduserer vinduenes isolasjonsevne og gir økt risiko for kondens. Glassene bør remonteres. - Utvendige overflater og kittfalser bør vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning i treverket og redusert levetid på vinduene.

Ytterdører,TG2

Det er nyere inngangsdør i treverk med glassfelt, samt en eldre inngangsdør i treverk mot baksiden.
Vurdering av avvik:
- Eldre ytterdør har løst og hengende dørhåndtak.

Tiltak

- - Dørhåndtaket bør festes/utbedres for å sikre normal funksjon på døren.

Terrasser og plattinger på terreng,TG2

Sørvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet. Østvendt overbygget veranda i støpt betong belagt med skifer. Frittliggende platting i trekonstruksjon med åpen pergolaløsning.
Vurdering av avvik:
- Terrassen ved inngangspartiet bærer preg av generell slitasje, med avflassende overflatebehandling på terrassebord og toppbord på rekkverket.
- Verandaen har løst rekkverk i nedre del.
- Det er ikke montert rekkverk på den frittliggende terrassen, det er kun montert lavtliggende kjetting.

Tiltak

- - Slitte overflater bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling for å hindre nedbrytning av treverket. - Løst rekkverk bør festes for å ivareta sikkerheten ved bruk. - Rekkverk må monteres på den frittliggende plattingen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører fare for fallskader.

Utvendige trapper,TG2

Det er en utvendig trapp av naturstein.
Vurdering av avvik:
- Trappen er ujevn og noe gjengrodd.

Tiltak

- Trappen bør rettes opp og renses for vegetasjon for å redusere snublefare og sikre trygg atkomst.

Innvendig

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong. Måleresultater i rom: Stue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 20 mm. Gang/entré: lokalt innenfor 2 m: 25 mm. Totalt i rommet: 25 mm. Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer. ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.
Vurdering av avvik:
- Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i gang/entré. Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

Tiltak

- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning. Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende, eksempelvis i forbindelse med fremtidig oppussing.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2

Det er to piper i teglstein. Ildsteder: åpen peis og vedovn i støpejern i stuen, samt vedovn i støpejern i gangen ved entré. Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget fra Asker og Bærum brann og redning, datert 26.10.2023. Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding, og tilsynet er avsluttet. Det ble gitt to anmerkninger: brennbart materiale for nær sotluke (krav om minst 30 cm avstand) og brennbart materiale for nær ildsted av type Jøtul (krav om 60 cm). Sistnevnte opplyses av eier utbedret.
Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på soverom ved stuen og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.(HMS)

Tiltak

- Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller luken sikres med godkjent løsning for å lukke avviket og redusere brannfaren. - Ildfast plate må monteres på gulvet under sotluke/feieluke for å lukke avviket og redusere brannfaren.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Overflatesøket er utført ved sammenligning: Det er først målt i et tørt referanseområde høyere opp på veggen, og verdiene er deretter sammenlignet med målinger i nedre del av veggen mot gulv. Forhøyede utslag i nedre del indikerer fukt i konstruksjonen, men overflatesøk gir ikke eksakte fuktverdier.
Vurdering av avvik:
- Ved overflatesøk med fuktindikator i garasjen ble det påvist forhøyede verdier.
- Det er stedvis sprekker i betonggulvet og noe løs/avflassende puss på vegger i garasjen.

Tiltak

- Forhøyede fuktverdier i rom under terreng må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering. Tilstanden bør overvåkes, og fuktfølsomme materialer og lagring direkte mot gulv og vegger bør unngås.
- Forhøyede fuktverdier i rom under terreng må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering. Tilstanden bør overvåkes, og fuktfølsomme materialer og lagring direkte mot gulv og vegger bør unngås.

Krypkjeller,TG2

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloftsgulv for deler av hytta. Eier opplyser at det etter fuktsikringstiltak i 2024 ble anbefalt vifte/avfukter i krypkjelleren, dette er ikke montert.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist stedvis saltutslag på betongen.
- Ved overflatesøk med fuktindikator er det målt forhøyede verdier.
- Ved fuktmåling i treverk i etasjeskilleren er det målt forhøyede verdier på ca. 21,6 vektprosent.
- Grunnen i krypkjelleren er tildekket med en løstliggende presenning. Presenning er ikke et egnet produkt som dampsperre mot grunn, og den ligger løst uten overlapp i skjøter eller feste/avslutning mot vegger.

Tiltak

- Saltutslag indikerer fukttransport gjennom betongen og må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering. Forhøyede fuktverdier gir økt risiko for fuktskader og mikrobiell vekst. Tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller. - Fuktinnhold over ca. 20 vektprosent i treverk gir risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Årsaken bør avklares, fuktbelastningen reduseres og oppfølgende målinger anbefales. - Presenningen bør skiftes ut med faktisk dampsperre/byggfolie beregnet for bruk mot grunn, lagt med overlapp i skjøtene og festet/avsluttet mot grunnmur, for å redusere fuktavdampning fra grunnen til krypkjelleren. Slik løsningen ligger i dag har tildekkingen begrenset effekt, og fuktbelastningen på bjelkelaget over vedvarer. Tilstrekkelig ventilering av krypkjelleren bør samtidig ivaretas.

Innvendige dører,TG2

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre malte profilerte tredører.
Vurdering av avvik:
- Enkelte av dørene har løse dørhåndtak.

Tiltak

- Løse dørhåndtak bør festes for å sikre normal funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter,TG2

Eier opplyser i egenerklæringen at det var mus i hytta de to første vintrene etter overtakelse i 2023. Det er gjennomført bekjempelse og sikring ved skadedyrfirma; ny netting er montert i lufteluker i kjeller, og det er tettet ved lister ved møne og på loft. Iht. fremlagt protokoll er bekjempelsen avsluttet i mai 2026, og bygningen vurderes av skadedyrfirmaet som tilfredsstillende sikret. Eier opplyser også om loftsfluer om høsten.
Vurdering av avvik:
- Eier opplyser at det har vært mus i bygningen. Skjulte skader etter tidligere aktivitet kan ikke utelukkes.

Tiltak

- Musejsikringen bør vedlikeholdes, og bygningen bør følges med på for ny aktivitet. Mus kan gi skader på isolasjon og ledninger i skjulte konstruksjoner.

Våtrom
1. etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2

Det foreligger utfylte og signerte sjekklister for membranarbeider (murer og tømrer) datert 13.05.2024, produktdokumentasjon med SINTEF Teknisk Godkjenning for våtromsplate og sluk, monteringsanvisninger, byggeplassbilder fra byggeperioden, samsvarserklæring og sluttkontroll for elektroarbeidene samt garantiskjema for varmekabel. Det foreligger ikke dokumentasjon på diffusjonssperre i himling mot kaldt loft, og byggeplassbildene omfatter

ikke detaljbilder av tettesjiktet ved sluk.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone i henhold til NS 3600:2025.

Tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Døren er skjermet mot direkte vannsprut av dusjvegger, og risikoen for fuktpåkjenning i normal bruk vurderes som begrenset. Terskel og dørblad bør likevel holdes under oppsyn for fuktmerker, og det bør unngås at vann blir stående mot døren.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk til det fri fra kokesonen. Kullfilterventilator fjerner ikke fukt fra luften, og manglende avtrekk gir økt fukt- og matosbelastning i boligen.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger - Kobber,TG2

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom i underetasjen.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

Innvendige vannledninger - Glødde bøylige koberrør,TG2

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Vurdering av avvik:
- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendige avløpsrør - Støpejern,TG2

Innvendige avløpsrør er av støpejern, fra før 1990.
Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk virkning. Boligen har i tillegg mekanisk avtrekk fra bad samt kontinuerlig avtrekk fra Separett-toalettet.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilluftsventiler i vegg eller vindu i de fleste av rommene.

Tiltak

- Tilluftsventiler bør etableres i oppholds- og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tilluft kombinert med mekanisk avtrekk gir undertrykk i boligen, som kan gi ukontrollert luftinntrekk fra konstruksjoner og krypkjeller, redusert luftkvalitet og økt risiko for kondens.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1958, med fornyet drenering og utvendig fuktsikring mot nordøst i 1986/87. Det er synlig grunnmursplast på baksiden. Eier opplyser at det i 2024

ble installert et elektroosmoseanlegg («gravefri drenering») i krypkjelleren, og at kontrollmåling etter installasjonen iht. eier viste tilfredsstillende resultater.
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Elektroosmoseanlegg har ikke dokumentert effekt gjennom uavhengig testing og er ikke en løsning med teknisk godkjenning. Anlegget kan ikke legges til grunn som erstatning for utvendig drenering og fuktsikring.

Tiltak

- Dreneringens alder tilsier usikker restfunksjon, og det er ved befaringen påvist symptomer som underbygger dette: forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på grunnmur i rom under terreng, stedvis saltutslag på betongen i krypkjelleren, samt fuktinnhold på ca. 21,6 vektprosent i treverk i bjelkelaget over krypkjelleren. De registrerte forholdene indikerer fukttransport gjennom konstruksjoner mot grunnen, og må sees i sammenheng med dreneringens alder og tilstand. Se punktene om rom under terreng og krypkjeller. - Fuktverdiene er målt etter at elektroosmoseanlegget har vært i drift siden 2024. Effekten av anlegget bør ikke legges til grunn ved vurdering av fremtidig behov for utbedring av drenering og fuktsikring. Årsak og behov for ytterligere tiltak bør vurderes nærmere. Fornyelse eller forbedring av utvendig drenering og fuktsikring kan bli aktuelt.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Det er betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er observert enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Tiltak

- Riss og sprekker bør overvåkes med tanke på utvikling. Mindre riss er vanlig i eldre betongkonstruksjoner, men økende sprekkdannelse kan indikere setninger og bør i så fall undersøkes nærmere av fagkyndig.

Forstøtningsmurer,TG2

Det er forstøtningsmurer på eiendommen utført i naturstein (tørrmur) og lettklinkerblokker. I tillegg er det etablert plantekasser/høybed i treverk.
Vurdering av avvik:
- Natursteinsmuren har noe løs/utrast stein og fremstår stedvis ujevn.
- Det er grønske og vegetasjon på murene.
- Treverket i plantekassene er værslitt med sprekker og begynnende nedbryting.

Tiltak

- Løs stein bør legges tilbake/sikres for å opprettholde murens funksjon og hindre videre utrasing. - Vegetasjon og grønske bør fjernes ved ordinært vedlikehold; røtter i murkonstruksjoner kan over tid presse stein og blokker ut av stilling. - Plantekassene er av underordnet betydning for eiendommen; treverket skiftes ut ved behov.

Terrengforhold,TG2

Flat/skrånende naturtomt med noe synlig fjell, opparbeidet plen og beplantning.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Det er etablert plantebed inntil grunnmuren.

Tiltak

- Terrenget bør bearbeides med fall fra grunnmuren for å lede overvann bort fra bygningen. Byggforsk anbefaler fall på terreng 1:50 i minst 3 meters bredde fra grunnmur. Manglende fall gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. - Plantebed inntil grunnmuren øker fuktbelastningen på muren og bør på sikt flyttes ut fra bygningen

Septiktank,TG2

Gråvann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank/septiktank som iht. tidligere eieropplysninger er fra 1958. Tanken er ikke inspisert av nåværende eier, type og tilstand er ikke kjent. Avløpsrør mot tanken ble rørspylt i forbindelse med brønnetableringen.
Vurdering av avvik:
- Tanken er iht. opplysninger fra 1958 og er ikke inspisert. Alder og manglende dokumentasjon gir usikker tilstand og funksjon.

Tiltak

- Tankens tilstand bør avklares ved inspeksjon/tømming. Eldre tanker har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon, og utskifting må påregnes på sikt. Avløpsbelastningen på tanken er økt etter etablering av nytt bad med dusj og vaskemaskin i 2023/24.

Bod

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det finnes ifølge kommunens arkiv ikke byggetegninger for eiendommen. Lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Tidligere uisolert bod/toalettrom er i 2023/24 bygget om til bad med dusj, toalett og badstue. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent, noe eier selv opplyser i egenerklæringen. Eiendommen ligger i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsformål). Gråvannstanken er iht. tidligere eieropplysninger fra 1958. Da tanken ble etablert var det ikke krav om utslippstillatelse, og utslippet er derfor lovlig i dag. Dette gjelder likevel kun frem til kommunen eventuelt gir pålegg om oppgradering. Ved et slikt pålegg må det søkes om utslippstillatelse og etableres nytt anlegg etter dagens krav, og kjøper må være oppmerksom på at det kan komme kostnader knyttet til dette. Når et eventuelt pålegg kommer er ikke kjent. Vinduer i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Arbeider utført siste 5 år fremgår av oversikten under tilbygg/modernisering. Ombygging av bad/badstue/kjøkken (2023/24) er utført av Baderomspakken AS som totalentreprenør, med Rett Elektro AS for elektroarbeider. Det foreligger utfylte sjekklister for membranarbeider, samsvarserklæring og sluttkontroll for elektroarbeidene, garantiskjema for varmekabel samt fakturaer. Fuktsikring i krypkjeller (2024) er utført av EPS Fuktsikring AS og musesikring av skadedyrfirma; faktura og FDV foreligger. Diffusjonsgrøft (2025) og øvrige arbeider er dokumentert med fakturaer.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Generell vurdering av det elektriske anlegget IKKE TG anmerket:
· Samsvarserklæring med sluttkontroll foreligger for arbeidene utført i 2024 og omfatter hele anlegget med unntak av garasje, pumperom og loft, hvor
eldre anlegg står igjen. For det eldre anlegget foreligger ingen samsvarserklæring; alder på dette er ikke kjent, og for anlegg utført før 1999 var
samsvarserklæring ikke et krav.
· Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak
Det eldre el-anlegget i garasje, pumperom og loft bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil eller mangler på eldre anlegg kan
medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, og avvik bør utbedres for å sikre en trygg installasjon.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Vaskemaskin følger ikke med.
Elektrisk vedkløyver kan medfølge.

Adgang til utleie
Hytta kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- panelovner
- varmekabler
- peis og 2 vedovner, det er to teglstenspiper i hytta med tilsluttet peis og vedovner.

Jeg har kappet trær på tomta og hatt mye ved jeg har kløyvet selv (elektrisk vedkløyver kan medfølge). Det er to effektive vedovner i hytta, som jeg primært har varmet opp med. I tillegg bruker jeg bjørkeved i den åpne peisen, litt vanskelig å anslå prisen, siden den svinger, og avhengig hvor mye jeg bruker peisen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser: Forbruk hele 2025: 6784 kWh

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 392,-

Kommunale avgifter inkluderer:
Feiing kr 392,-.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Internett kr 650,- pr måned

- Årlig brøyting inn til hytta kr 4000,-
- Kan påløpe ekstra vedlikehold av veien (Siden jeg kjøpte hytta, har vi hatt én runde med påfyll av grus og tetting av dumper. Min andel av dette var 1500 kroner).
- Komm. avgifter
- Strøm

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

Formuesverdi
Kr 618 728,- pr. 2024
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 3992355

TV/Internett/Bredbånd
Jeg har Wifi fra Telenor, beregnet for hytter. Jeg betaler kr 650,- i måneden.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 735 kvm (Eiertomt)
Tomten er hovedsakelig bestående av naturtomt med fjell, trær og busker. Pent opparbeidet rundt hytta med plen, staudebed, grønnsakshage og liten potetåker. Tomten er lett skrånende, hytta ligger på det øverste punktet på tomten.

Tomt og grenser
Eiendommen er registrert med et areal på ca. 5,2 mål i matrikkelen. Det foreligger imidlertid et målebrev datert 1957 som angir tomtens areal til 4,735 mål, med grenser trukket til skogsbilvei.
Etter gjennomgang av historiske dokumenter, opplysninger fra tidligere eiere og lokale grunneiere, legges målebrevet fra 1957 til grunn som mest presise og reelle beskrivelse av eiendommens utstrekning. Tomten er ikke kontrollmålt siden den ble overdratt forrige eier i 1957, og unøyaktigheter forekommer ikke sjelden på tomter fra den gangen. Tomten markedsføres derfor som 4,735 mål, med grense til vei.
Arealangivelsen i matrikkelen (ca. 5,2 mål) synes å omfatte en bit av skogsbilveien. Selger ønsker ikke å gjøre krav på vei eller areal som kan være omtvistet, og kjøper gjøres oppmerksom på at praktisk eiendomsutnyttelse og grenseforståelse følger målebrevet fra 1957 (4,735 mål, til vei). Eventuell fremtidig avklaring/justering av matrikkelopplysninger må skje mellom kjøper og berørte grunneiere/kommunen.
Eiendommen selges som ca. 4,735 mål tomt i tråd med målebrevet fra 1957, og uten at selger gjør krav på eiendomsrett til noe mer enn det. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med målebrevet fra 1957 og matrikkel/kart før budgivning.

Adkomst
Man tar til høyre i Bykrysset og kjører inn Kampeveien. Så tar man inn til venstre rett før avkjørselen til Lommedalsbanen på høyre hånd. Ca 200 m opp bakken er det egen parkering foran hytta.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fantastisk beliggenhet, usjenert og idyllisk i øvre del av Lommedalen. Her får du en sjelden kombinasjon av landlige omgivelser, nærhet til naturen og samtidig kort vei til det du trenger i hverdagen. Det er kort vei til naboer, men tomten ligger likevel helt tilbaketrukket uten noen form for innsyn.
Det er flotte turmuligheter. F.eks er turen over Åmotkollene til Sætervann en yndet destinasjon, her kan man også bade om sommeren. Om vinteren er turen til Løvlia eller Tverrelva fine turdesinasjoner. Selger opplyser at rekreasjonsmuligheten er uendelig, med hele Bærumsmarka og Krokskogen som «hage». På vinteren kan man ta på seg skiene på trammen, og de oppkjørte løypene starter 100 meter unna.

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

Servicetilbud:
Rema1000 v/Krydsbybakken og Coop Prix i Lommedalsveien er noen av flere matbutikker som ligger i nærheten. Ellers er det kort vei til Bærums Verk som tilbyr gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Der det også er tilgang til Meny, Rema1000 og Vinmonopolet. Du kan komme deg raskt til Rykkinn

kjøpesenter og Kolsås senter i tillegg til Sandvika med bl.a Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter. Sandvika er et fantastisk knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter, kultur- og fritidstilbud.

Offentlig kommunikasjon
Det går offentlig kommunikasjon fra Lommedalen til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon videre til Oslo og omegn. Bussen går fra Bykrysset (ca 1 km fra hytta) og bruker ca 25 min inn til Sandvika. Bussen går direkte til Sandvika 4-5 ganger i timen. Ved bytte på Bærums Verk går det buss til Oslo via Bekkestua og Lysaker 4-5 ganger i timen. På Kolsås har du tilgang til t-bane går hvert 15.min som går gjennom Bekkestua og direkte inn til Oslo i rushtiden. Ett av Bærums største knutepunkter for offentlig kommunikasjon finner du i Sandvika. Her er det tilgang til busslinjer, lokal- og regionstog samt flytog.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Eier har laget bad der det tidligere var toalettrom og bod, dette har medført at BRA I er over 80 kvm som er maks tillatt hyttestørrelse i LNF område. Selger har ikke søkt kommunen om endring og bygging av bad. Kjøper overtar evt ansvaret og kostnadene ved å få dette godkjent evt. tilbakeført.

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

Hytta er registrert i matrikkel som fritidsbygg. Forrige eier opplyser at hytta opprinnelig er oppført i 1942/ 1943, tilbygget i 1946 og flyttet til denne eiendommen i 1958. Det foreligger ingen dokumentasjon i opplysningene gitt av kommunen som kan gi noen indikasjoner for når hytta eksakt er oppført. Det gjøres oppmerksom på at nøyaktig byggeår er derfor ukjent da det ikke foreligger tegninger eller annen dokumentasjon. Iht. matrikkelinformasjon er etableringsdato for tomt registrert med følgende dato: 22.07.1957. Dette er ikke en sikker kilde. Iht. historiske bilder kan eiendommen med tilhørende fritidsbolig, spores tilbake til 1967. Oppgitt byggeår er antagelse utfra når eiendommen ble opprettet. Kjøper må påregne usikkerhet rundt byggets alder.

Vinduer i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt.

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

Vei, vann og avløp
VEI
Tomten går helt ned til veien som eies av grunneier. Denne veien brukes av alle oss som bor her, som adkomst til hyttene, i flg. selger.

VANN
Det er ikke offentlig vann. Det er borebrønn på tomten med ny pumpe fra 2026. Selve brønnen er fra 2010 (ca 70 meter dyp). Utført av Sør- Norsk Boring as. Det er foretatt analyse av drikkevann fra borebrønn, utført av Eurofins i hht "Folkehelsepakken". Analysesvaret var bra. Rapporten ligger i Boligmappa. Det er også installert rensefilter Big Blue. Brønnen har aldri gått tom så lenge selger har bebodd eiendommen.

AVLØP
Det er i 2025 etablert diffusjonsgrøft for urinavløp fra Separett-toalett med kamre som ledes i drensrør til grøften lenger ned på tomten. Eiendommen har innlagt vann hvor vann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank fra 1958 (tilstand ukjent).

Gråvannstanken er iht. opplysninger fra 1958 og er ikke inspisert. Alder og manglende dokumentasjon gir usikker tilstand og funksjon.
Tankens tilstand bør avklares ved inspeksjon/tømming. Eldre tanker har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon, og utskifting må påregnes på sikt.
Avløpsbelastningen på tanken er økt etter etablering av nytt bad med dusj og vaskemaskin i 2023/24. Kjøper bærer evt. kostnadene med å få denne evt. skiftet.

Iflg. rådgivende ingeniør for Bærum kommune; Wiese Vann & Miljø praktiseres følgende regler- Kommunene gjennomfører tilsyn og utsteder pålegg om oppgradering i hht. egne planer, prioriteringer og kapasitet. Men, på et eller annet tidspunkt så vil eldre anlegg uten utslippstillatelse få pålegg om å bli skiftet ut. Inntil et pålegg er gitt, er fungerende anlegg fra før 1972 lovlige selv om de ikke tilfredsstiller dagens rensekrav. For anlegg etablert mellom 1972 og 2007 må en se litt nærmere på hvilke kommunale retningslinjer og praksis som gjaldt før en kan avgjøre om utslippet er lovlig eller ikke.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.07.2025
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer Delareal 5 255 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende.

Hytta ligger innenfor LNF område og Markalovens bestemmelser og begrensinger. Kontakt kommunen for nærmere informasjon.

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

Driveplikt
Det er ikke driveplikt.

Odelsrett
Det er ikke odel.

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

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

3201/105/98:
23.10.1962 - Dokumentnr: 4282 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Adkomsten til tomten er Kampeveien.
Eier av tomten skal betale det årlige tilskudd til veiforeningen, som også bestemmer størrelsen av tilskuddet.
Eier av tomten må likeledes, i forhold til benyttelsen, delta i vedlikehold av veien fra Kampeveien til pasrsellen.
Hvis eiendommen tillates inngjerdet, påhviler alt gjerdehold eier av tomten.
Parsellens grensemerker vedlikeholdes av kjøperen.
mm. se vedlegg i salgsoppgaven.

22.07.1957 - Dokumentnr: 6355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:105 Bnr:1
Ny grensebeskrivelse og kart der det nå fremgår at tomten er på 4 735 kvm. (ikke 5,3 mål som det fremkom av eldre dokumenter som er feil).

01.01.2020 - Dokumentnr: 1042617 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:105 Bnr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 95734 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:105 Bnr:98

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Hyttas avtrykk i terrenget er idag målt til 86 kvm BRA I. Dette er større enn forrige gang BRA ble målt, da dagens bad tidligere var oppført som toalett og vedbod. Dagen areal er derfor større enn tillatt areal på maks 80 kvm i LNRF område. Oppført bad og større BRA I av hytta er ikke søkt om hos kommunen og heller ikke godkjent. Det er opp til kjøper å evt. søke om å få dette godkjent hos kommunen. Kjøper bærer evt. kostnader vedr. dette.

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

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

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

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

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg

inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Registrerte avvik ved tilsyn av feier:
Brennbare materialer for nærme sotluke 30.10.2023. (Utbedret)
Ildstedet er ikke fagmessig, brennbart for nærme ildsted - Jøtul 30.12.2023.

Selger opplyser følgende: Jeg ble bedt om å fjerne en list ved dørkarmen til soverommet, som sto for nær svartovnen i stua. Dette er gjort. Jeg ble også bedt om å legge sotlukestein i sotlukene på de to resterende soverommene. Dette er ikke gjort, og bør gjøres av ny eier. Steiner kan enkelt skaffes på Byggmakker el.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (evt. drone og kveldsbilder kommer i tillegg) kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 21 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 600,- 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 31. august 2026

Ansvarlig megler
Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

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

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

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

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

Kampeveien 80

Avstand til byer

Sandvika	24 min
Oslo	35 min

Aktiviteter

Lommedalen idrettspark	6 min
Lommedalshallen	7 min
Mølladammen skole	9 min
Nedre Toppenhaug nærmiljøanlegg	9 min
Lesterud idrettshall	10 min
Skarva ballplass	11 min
Helsethallen	11 min
Gullhaug skole Gymnastikksal	11 min

Sport

Lommedalen idrettspark	6 min
Lommedalshallen	7 min
Spenst Lommedalen	7 min
Feel24 Bærums Verk	9 min

Dagligvare

Coop Extra Lommedalen	7 min
Rema 1000 Lommedalen	8 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 8 min
- Skitrekk i anlegget: 2

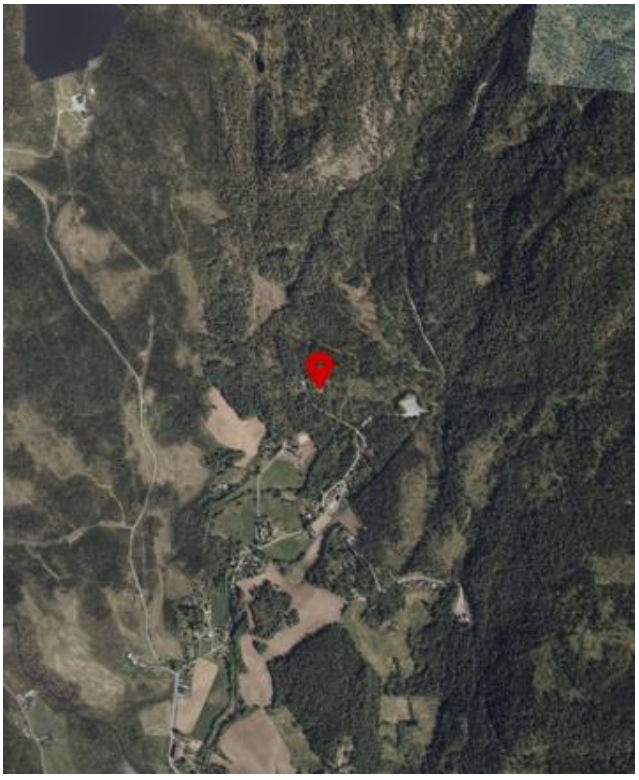


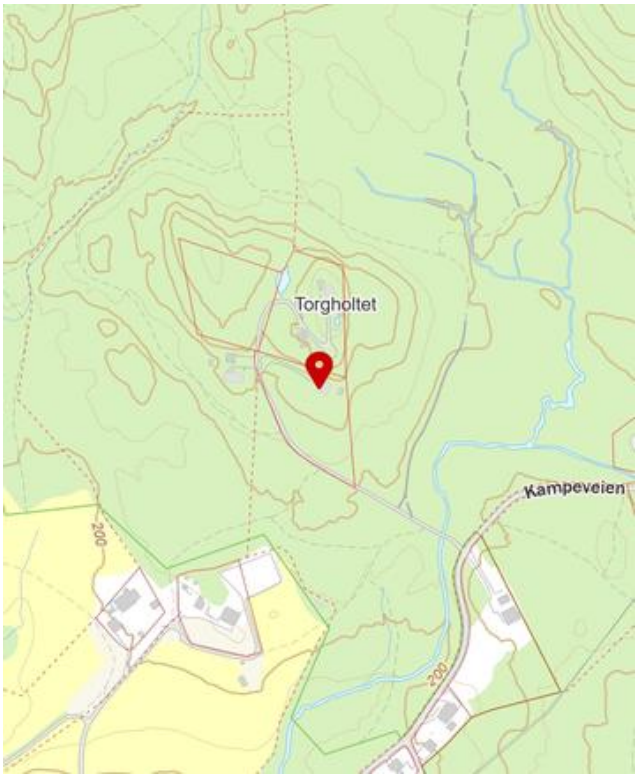
Offentlig transport

Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	23 min 15.2 km
Slependen stasjon Linje L1	24 min 14.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	36 min 29.8 km
Bykrysset Linje 150E, 210A	16 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

Varer/Tjenester

Handelsstedet Bærums Verk	12 min
Vitusapotek Bærums Verk	11 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Kampeveien 80 , 1350 LOMMEDALEN
BÆRUM kommune
gnr. 105, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 28.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1102 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VP2087

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1943, tilbygget i 1946. Det er frittliggende bod fra 2004 på eiendommen.

Boligen går over 2 etasjer med følgende rominndeling.
1. etasje: entré, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad og badstue.
Underetasje: kjellerrom, garasje og teknisk rom.
Annet: lagringsloft og krypkjeller.

Fritidsboligens tilstand må sees i sammenheng med byggeår og eldre byggeskikk. Det er utført flere oppgraderinger i nyere tid, blant annet etablering av bad og badstue i 2023/24, delvis fornyelse av kjøkkenet og oppgradering av flere tekniske installasjoner. Samtidig er flere av bygningens konstruksjoner og installasjoner av eldre dato, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og oppfølging. Dette gjelder særlig tak, fuktsikring og drenering, krypkjeller samt deler av vann- og avløpsinstallasjonene. Det må derfor forventes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer, samtidig som nyere oppgraderinger har hevet standarden på deler av fritidsboligen.

Bygningen er oppført på 1940-tallet etter datidens byggeskikk. Eldre konstruksjoner vil normalt ha lavere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger, og enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner har oppnådd høy alder. Dette gjelder blant annet taktekking, deler av vann- og avløpsinstallasjonene samt drenering og fuktsikring. Det er registrert forhøyede fuktverdier i krypkjeller og rom under terreng som krever videre oppfølging.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger som bidrar positivt til dagens standard. Bad og badstue ble etablert i 2023/24, varmtvannstank og deler av vanninstallasjonene er fornyet, kjøkkenet er delvis fornyet og hoveddelen av det elektriske anlegget ble skiftet i 2024. Det er også utført tiltak knyttet til fuktsikring og musesikring i 2024, diffusjonsgrøft ble etablert i 2025 og ny brønnpumpe ble montert i 2026. Oppgraderingene har løftet standarden på flere sentrale områder og redusert flere av de aldersmessige svakhetene, samtidig som hovedkonstruksjonene fortsatt må vurderes ut fra bygningens alder.

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

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1943

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp.
Taktekkingen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1990.
Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.
Taket er et saltak i trekonstruksjon. Over opprinnelig del er det delevis lagringsloft, kombinert med skråhimling.

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.
Veggene er utført som laftet tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade.
Hytta har hovedsakelig eldre vinduer med koblet glass, samt enkelte nyere vinduer på badet med isolerglass datostemplet 2024 og 2019.
Det er nyere inngangsdør i treverk med glassfelt, samt en eldre inngangsdør i treverk mot baksiden.

Sørvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet.
Østvendt overbygget veranda i støpt betong belagt med skifer.
Frittliggende platting i trekonstruksjon med åpen pergolaløsning.
Det er en utvendig trapp av naturstein.

INNVENDIG Gå til side

Gulv består av furu og flis.
Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.
Det er to piper i teglstein. Ildsteder: åpen peis og vedovn i støpejern i stuen, samt vedovn i støpejern i gangen ved entré.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloftsgulv for deler av hytta.
Innvendig enkel trapp fra kjøkkenet ned til kjellerrom.
Innvendige dører består hovedsakelig av eldre malte profilerte tredører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble etablert i 2023/24 ved ombygging av tidligere uisolert toalett/bod. Arbeidene er utført av Baderomspakken AS som totalentreprenør.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, urinseparerende biologisk toalett (Separett) uten vanntilkobling, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Separett-toalettet har i tillegg eget kontinuerlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Den ene siden av kjøkkenet er ny fra 2024, mens den andre siden er eldre.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstuen er bygget i sammenheng med badet i 2023/24. Rommet har vegger og himling kledd med trepanel og flislagt gulv.
Innredningen består av sittebenk i tre og elektrisk badstuovn med steiner er montert på vegg. Glassdør inn til badstuen.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert på utsiden av badet.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom i underetasjen.
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejern, fra før 1990.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk virkning. Boligen har i tillegg mekanisk avtrekk fra bad samt kontinuerlig avtrekk fra Separett-toalettet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble skiftet i 2023/24
Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i rommet ved bad og badstue.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1958, med fornyet drenering og utvendig fuktsikring mot nordøst i 1986/87. Det er synlig grunnmursplast på baksiden. Eier opplyser at det i 2024 ble installert et elektroosmoseanlegg («gravefri drenering») i krypkjelleren.
Det er betonggrunnmur.
Det er forstøtningsmurer på eiendommen utført i naturstein (tørrmur) og lettklinkerblokker. I tillegg er det etablert plantekasser/høybed i treverk.
Flat/skrånende naturtomt med noe synlig fjell, opparbeidet plen og beplantning.
Vannforsyning fra privat borebrønn (iht. eieropplysninger etablert i 2010, ca. 70 m dyp) med vannpumpe, trykktank og vannledning til hytta. Ny brønnpumpe er montert i 2026.
Gråvann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank; se eget punkt om septiktank.
Urin fra Separett-toalettet ledes i drensrør til diffusjonsgrøft etablert i 2025 lenger ned på tomten.

Gråvann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank/septiktank som iht. tidligere eieropplysninger er fra 1958. Avløpsrør mot tanken ble rørspylt i forbindelse med brønnetableringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Fritidsbolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det finnes ifølge kommunens arkiv ikke byggetegninger for eiendommen. Lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Tidligere uisolert bod/toalettrom er i 2023/24 bygget om til bad med dusj, toalett og badstue. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent, noe eier selv opplyser i egenerklæringen.
Eiendommen ligger i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsformål).

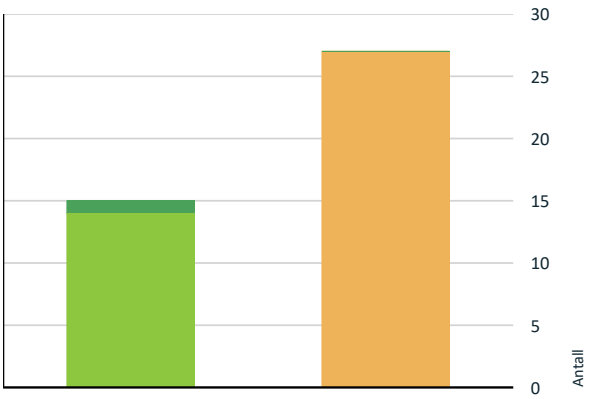
Gråvannstanken er iht. tidligere eieropplysninger fra 1958. Da tanken ble etablert var det ikke krav om utslippstillatelse, og utslippet er derfor lovlig i dag. Dette gjelder likevel kun frem til kommunen eventuelt gir pålegg om oppgradering. Ved et slikt pålegg må det søkes om utslippstillatelse og etableres nytt anlegg etter dagens krav, og kjøper må være oppmerksom på at det kan komme kostnader knyttet til dette. Når et eventuelt pålegg kommer er ikke kjent.

Vinduer i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

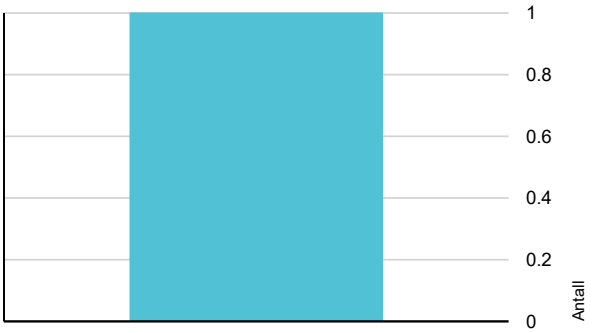
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Rapporten omhandler en eldre fritidsbolig, oppført ca. 1942/43 etter datidens byggeskikk. Bygningsdelene er delvis vurdert ut fra hva som er normalt for en bygning av denne alder og standard, og kan ikke sammenlignes med nyere boliger oppført etter dagens krav. Alminnelig slitasje og elde er ikke vurdert som avvik. Sikkerhetsmessige forhold er likevel vurdert mot dagens regelverk der forskriften krever det.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - Tømmer	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Glødde bøylige koberrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - Støpejern** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på den frittliggende terrassen, det er kun montert lavtliggende kjetting. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.(HMS)
- Samsvarserklæring med sluttkontroll foreligger for arbeidene utført i 2024 og omfatter hele anlegget med unntak av garasje, pumperom og loft, hvor eldre anlegg står igjen. For det eldre anlegget foreligger ingen samsvarserklæring; alder på dette er ikke kjent, og for anlegg utført før 1999 var samsvarserklæring ikke et krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1943

Kommentar
Byggeår iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger; oppført ca. 1942/43 og tilbygget 1946. Bygningen er opplyst flyttet til eiendommen i 1958. Byggeår er ikke dokumentert i kommunens arkiv.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1987	Drenering/fuktsikring	Ny drenering og utvendig fuktsikring mot nordøst.
1990	Tak	Ny taktekking, takrenner og nedløp.
1993	VVS	Ny varmtvannsbereder og nye rør for varmtvann.
2004	Tilbygg	Utbod oppført.
2011	Vann og avløp	Ny borebrønn med vannpumpe, trykktank og vannledning til hytta. Avløpsrør mot gråvannstank/septiktank rørspylt. Varmekabel etablert i vannrør fra borebrønn.
2015	Yttervegg/entré	Yttervegg ved inngangsparti etterisolert og kledd. Ny entrédør.
2018	Garasje	Himling over garasje kledd.
2023	Utvendig vedlikehold	Fasader, terrasseplatting ved inngangsparti, ytterdører, vinduer og utbod beiset.
2024	Ombygging/modernisering	Tidligere uisolert toalett/bod bygget om med isolerte vegger, flislegging og nytt bad med Separett-toalett, dusj og servant. Lekkasjestopper (Waterguard) installert. Nye rør og ny varmtvannstank. Nytt kjøkken, nye hvitevarer og nytt elektrisk anlegg, med unntak av garasje, pumperom og loft. Badstue etablert og gulv slipt.
2024	Øvrige oppgraderinger	Nytt vindu i sørenden, kjøkkenventilator og fire panelovner montert. Gravefri fuktsikring/drenering med elektro-osmose utført i krypkjeller.
2024	Fuktsikring	Grunnen i krypkjeller tildekket med dampsperre. Øvre kant på eksisterende grunnmursplate mot nordøst festet med topplist.
2024	Musesikring	Ny netting montert i lufteluker i kjeller, samt tetting av lister ved møne og på loft. Bekjempelse avsluttet av skadedyrfirma i 2026.
2025	Avløp	Diffusjonsgrøft tilknyttet Separett-toalett etablert.
2026	Vannforsyning	Ny brønnpumpe montert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater, med undertaktekking av takpapp.
Taktekkingen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1990. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er manglende renhold på taktekkingen, med stedvis mosegroing og akkumulert fugleavføring.
- Takpappen er ikke ført opp på vindski og er avsluttet for tidlig.
- Det er stedvise nedbøyninger/deformasjoner i takplatene, trolig etter tråkk eller snølast.
- Mønebånd mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingens alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Tilstanden bør følges jevnlig, og utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

- Mose bør fjernes og taket rengjøres for å redusere fuktbelastningen på tekkingen. Mosegroing holder på fukt og kan over tid gi redusert levetid på taktekkingen.

- Avslutningen av takpappen mot vindski bør utbedres for å hindre at vann kan trenge inn i underliggende konstruksjon ved slagregn og snøsmelting.

- Nedbøyde plater bør rettes opp eller skiftes for å sikre riktig avrenning. Deformasjoner i platene kan gi vannansamlinger og tilbakeslag av vann ved slagregn og snøsmelting, med økt risiko for fuktinntrengning i undertaket.

- Mønebånd bør monteres for å hindre inndrev av regn og snø ved mønet. Manglende mønebånd gir økt fuktbelastning på undertak og lekter.



Ingen mønebånd.



Stedvis mosegroing og akkumulert fugleavføring.



Takpapp ikke ført opp på vindski.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp av lakkert metall. Øvrige beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Pipebeslagene er eldre og har rustdannelser.
- Det er frostskader/avskallinger i teglstein på begge pipene over tak, og fugene er stedvis forvitret med utvasket og smuldrende mørtel.
- Det er laget en provisorisk løsning for å bortlede vann fra gradrenne til nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipebeslagene bør overvåkes og skiftes ved behov for å hindre vanninntrengning rundt pipegjennomføringene.

- Skadd teglstein og forvitrede fuger bør utbedres av kvalifisert fagperson (mures om/refuges) for å hindre videre frostsprengning og løse steiner. Teglstein som mister brennhuden trekker lettere til seg fukt, og skadeutviklingen vil normalt akselerere dersom forholdet ikke utbedres. Omfang bør vurderes nærmere av fagperson.

-Den provisoriske løsningen ved gradrennen bør erstattes med en permanent og fagmessig utført løsning for å sikre kontrollert bortledning av takvann. Mangelfull bortledning gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport



Eksempel på rustet beslag og skader på pipen.



Provisorisk løsning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak i trekonstruksjon. Over opprinnelig del er det delvis lagringsloft, kombinert med skråhimling.
Deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via luker på soverommene. Det er ikke tilkomst til takkonstruksjonen over tilbygget del.

Bygningen er oppført på 1940-tallet, og dampsperre var ikke vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det foreligger dokumentasjon med bilder av dampsperre i himling over nytt bad (2024), for øvrige deler av konstruksjonen er eventuell dampsperre ikke påvist og kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:

• Takkonstruksjonen over tilbygget del er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Enkelte kledningsbord er oppsprukket i nedre del, ett bord har gjennomgående sprekk som strekker seg langt oppover bordet.

Konsekvens/tiltak

- Liten eller ingen lufting bak kledningen er ikke en anbefalt løsning i dag, men ble ofte praktisert tidligere. Ved en fremtidig oppgradering av fasaden anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen i henhold til dagens byggeskikk. Lite lufting gir større risiko for kondens og fuktutfordringer i veggkonstruksjonen.

- Oppsprukne kledningsbord bør skiftes ut ved behov for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.



Gjennomgående sprekk.

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - Tømmer

Beskrivelse

Veggene er utført som laftet tømmerkonstruksjon med tømmer som fasade.
Iht. tidligere tilstandsrapport ble det ved oppføringen delvis benyttet nedfallstømmer, og flere av sprekkdannelsene opplyses å stamme fra oppføringen.
Veggene sto ifølge tidligere opplysninger ubeiset frem til 2023 og er beiset i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er flere større, til dels dype sprekkdannelser i tømmeret, enkelte oppadvendte.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i laftetømmer er normalt for konstruksjonstypen, men større og oppadvendte sprekker kan samle vann og gi lokal oppfukting av tømmeret. Beis på tømmer kan samtidig begrense uttørking etter oppfukting. Oppadvendte sprekker bør tettes med egnet elastisk fugemasse for laft, og veggene bør kontrolleres jevnlig for fukt- og råteskader, særlig ved sprekker og i nedre stokker.



Eksempel på større sprekker.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Hytta har hovedsakelig eldre vinduer med koblet glass, samt enkelte nyere vinduer på badet med isolerglass datostemplet 2024 og 2019.

Et vindu på soverommet har demontert rist som er byttet ut med myggnetting. Ruten ligger på loftet og kan settes på plass ved behov.

Vurdering av avvik:

• Det er ett vindu med sprukket glass.
• Enkelte vinduer mangler innvendig glass.
• Enkelte vinduer er slitte utvendig. Kittet som tetter mellom glass og ramme er stedvis sprukket, løst eller falt av.

Konsekvens/tiltak

- Manglende innvendig glass reduserer vinduenes isolasjonsevne og gir økt risiko for kondens. Glassene bør remonteres.

- Utvendige overflater og kittfalser bør vedlikeholdes for å hindre fuktinntrengning i treverket og redusert levetid på vinduene.



Kittet som tetter mellom glass og ramme er stedvis sprukket, løst eller falt av.



Sprukket glass.

TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er nyere inngangsdør i treverk med glassfelt, samt en eldre inngangsdør i treverk mot baksiden.

Vurdering av avvik:

• Eldre ytterdør har løst og hengende dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Dørhåndtaket bør festes/utbedres for å sikre normal funksjon på døren.



Løst og hengende dørhåndtak.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Sørvendt platting i trekonstruksjon ved inngangspartiet.
Østvendt overbygget veranda i støpt betong belagt med skifer.
Frittliggende platting i trekonstruksjon med åpen pergolaløsning.

Vurdering av avvik:

• Terrassen ved inngangspartiet bærer preg av generell slitasje, med avflassende overflatebehandling på terrassebord og toppbord på rekkverket.

• Verandaen har løst rekkverk i nedre del.

• Det er ikke montert rekkverk på den frittliggende terrassen, det er kun montert lavtliggende kjetting.

Konsekvens/tiltak

- Slitte overflater bør vedlikeholdes med ny overflatebehandling for å hindre nedbrytning av treverket.

- Løst rekkverk bør festes for å ivareta sikkerheten ved bruk.

- Rekkverk må monteres på den frittliggende plattingen for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører fare for fallskader.

Tilstandsrapport



Eksempel på avflassende overflatebehandling.



Rekkverket er løst i nedre del.



Manglende rekkverk på frittliggende platting.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Trappen er ujevn og noe gjengrodd.

Konsekvens/tiltak

- Trappen bør rettes opp og renses for vegetasjon for å redusere snublefare og sikre trygg atkomst.



Trappen er ujevn og gjengrodd.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv består av furu og flis.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og tømmervegger, og himlingene har malte plater og trepanel.

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

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag og betong.

Måleresultater i rom:
Stue: lokalt innenfor 2 m: 10 mm. Totalt i rommet: 20 mm.
Gang/entré: lokalt innenfor 2 m: 25 mm. Totalt i rommet: 25 mm.

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 25 mm innenfor 2 meter i gang/entré.
Overnevnte forhold er de største avvikene som er registrert, men det kan også forekomme skjevheter i andre rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

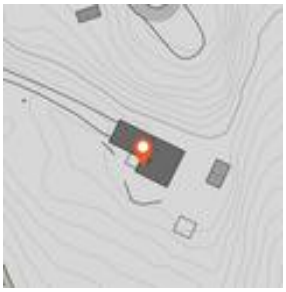
- Skjevheter er av liten praktisk betydning utover påvirkning av møblering/innredning. Tiltak bør vurderes dersom skjevhetene oppleves som sjenerende, eksempelvis i forbindelse med fremtidig oppussing.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Eiendommen ligger i et område med usikker risiko for radon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to piper i teglstein. Ildsteder: åpen peis og vedovn i støpejern i stuen, samt vedovn i støpejern i gangen ved entré.

Det foreligger rapport etter tilsyn med fyringsanlegget fra Asker og Bærum brann og redning, datert 26.10.2023. Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding, og tilsynet er avsluttet. Det ble gitt to anmerkninger: brennbart materiale for nær sotluke (krav om minst 30 cm avstand) og brennbart materiale for nær ildsted av type Jøtul (krav om 60 cm). Sistnevnte opplyses av eier utbedret.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe på soverom ved stuen og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.(HMS)

Konsekvens/tiltak

- Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke må fjernes eller luken sikres med godkjent løsning for å lukke avviket og redusere brannfaren.

- Ildfast plate må monteres på gulvet under sotluke/feieluke for å lukke avviket og redusere brannfaren.



Manglende ildfast plate.



Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Overflatesøket er utført ved sammenligning: Det er først målt i et tørt referanseområde høyere opp på veggen, og verdiene er deretter sammenlignet med målinger i nedre del av veggen mot gulv. Forhøyede utslag i nedre del indikerer fukt i konstruksjonen, men overflatesøk gir ikke eksakte fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Ved overflatesøk med fuktindikator i garasjen ble det påvist forhøyede verdier.

• Det er stedvis sprekker i betonggulvet og noe løs/avflassende puss på vegger i garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Forhøyede fuktverdier i rom under terreng må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering. Tilstanden bør overvåkes, og fuktfølsomme materialer og lagring direkte mot gulv og vegger bør unngås.

- Forhøyede fuktverdier i rom under terreng må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering. Tilstanden bør overvåkes, og fuktfølsomme materialer og lagring direkte mot gulv og vegger bør unngås.

Tilstandsrapport



Overflatesøk med forhøyde verdier.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbloftsgulv for deler av hytta.
Eier opplyser at det etter fuktsikringstiltak i 2024 ble anbefalt vifte/avfukter i krypkjelleren, dette er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist stedvis saltutslag på betongen.
- Ved overflatesøk med fuktindikator er det målt forhøyede verdier.
- Ved fuktmåling i treverk i etasjeskilleren er det målt forhøyede verdier på ca. 21,6 vektprosent.
- Grunnen i krypkjelleren er tildekket med en løstliggende presenning. Presenning er ikke et egnet produkt som dampsperre mot grunn, og den ligger løst uten overlapp i skjøter eller feste/avslutning mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Saltutslag indikerer fukttransport gjennom betongen og må sees i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering.
Forhøyede fuktverdier gir økt risiko for fuktskader og mikrobiell vekst. Tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller.

- Fuktinnhold over ca. 20 vektprosent i treverk gir risiko for utvikling av sopp- og råteskader. Årsaken bør avklares, fuktbelastningen reduseres og oppfølgende målinger anbefales.

- Presenningen bør skiftes ut med faktisk dampsperre/byggfolie beregnet for bruk mot grunn, lagt med overlapp i skjøtene og festet/avsluttet mot grunnmur, for å redusere fuktavdampning fra grunnen til krypkjelleren. Slik løsningen ligger i dag har tildekkingen begrenset effekt, og fuktbelastningen på bjelkelaget over vedvarer. Tilstrekkelig ventilering av krypkjelleren bør samtidig ivaretas.

Tilstandsrapport



Løstliggende presenning.



Fuktmåling i treverk med forhøyde verdier.



Overflatesøk med forhøyde verdier.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig enkel trapp fra kjøkkenet ned til kjellerrom. Trappen vurderes ut fra bruk som tidvis atkomst til lagringsrom og krypkjeller, ikke som trapp mellom etasjer i daglig bruk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre malte profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av dørene har løse dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Løse dørhåndtak bør festes for å sikre normal funksjon.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det var mus i hytta de to første vintrene etter overtakelse i 2023. Det er gjennomført bekjempelse og sikring ved skadedyrfirma; ny netting er montert i lufteluker i kjeller, og det er tettet ved lister ved møne og på loft. Iht. fremlagt protokoll er bekjempelsen avsluttet i mai 2026, og bygningen vurderes av skadedyrfirmaet som tilfredsstillende sikret. Eier opplyser også om loftsfluer om høsten.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært mus i bygningen. Skjulte skader etter tidligere aktivitet kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Musesikringen bør vedlikeholdes, og bygningen bør følges med på for ny aktivitet. Mus kan gi skader på isolasjon og ledninger i skjulte konstruksjoner.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2023/24 ved ombygging av tidligere uisolert toalett/bod. Arbeidene er utført av Baderomspakken AS som totalentreprenør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger utfylte og signerte sjekklister for membranarbeider (murer og tømrer) datert 13.05.2024, produktdokumentasjon med SINTEF Teknisk Godkjenning for våtromsplate og sluk, monteringsanvisninger, byggeplassbilder fra byggeperioden, samsvarserklæring og sluttkontroll for elektroarbeidene samt garantiskjema for varmekabel. Det foreligger ikke dokumentasjon på diffusjonssperre i himling mot kaldt loft, og byggeplassbildene omfatter ikke detaljbilder av tettesjiktet ved sluk.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved dusjen, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Døren er skjermet mot direkte vannsprut av dusjvegger, og risikoen for fuktpåkjenning i normal bruk vurderes som begrenset. Terskel og dørblad bør likevel holdes under oppsyn for fuktmerker, og det bør unngås at vann blir stående mot døren.



Dør i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Fallforhold mot sluk er kontrollert med laser ved stikkprøvemålinger på gulvet, samt funksjonstestet i dusjsonen med dusjhode. Vann renner mot sluk, og fallforholdene vurderes å tilfredsstille kravene i forskrift på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.



Slukrenne ved vegg i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, urinsepararende biologisk toalett (Separett) uten vanntilkobling, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Urinavløp fra toalettet er ført til diffusjonsgrøft; se punktet om utvendige avløpsledninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Separett-toalettet har i tillegg eget kontinuerlig avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert 6,2 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i tilstøtende vegg mot dusjsonen.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr: kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, oppvaskkum i kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt. Den ene siden av kjøkkenet er ny fra 2024, mens den andre siden er eldre.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk til det fri fra kokesonen. Kullfilterventilator fjerner ikke fukt fra luften, og manglende avtrekk gir økt fukt- og matosbelastning i boligen.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er bygget i sammenheng med badet i 2023/24. Rommet har vegger og himling kledd med trepanel og flislagt gulv. Innredningen består av sittebenk i tre og elektrisk badstuovn med steiner er montert på vegg. Glassdør inn til badstuen.
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot nedre del av vegg, uten at det ble påvist unormale forhold.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstueovnen er iht. eieropplysninger montert i forbindelse med etableringen av badstuen i 2023/24. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert på utsiden av badet.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

TG 2 Innvendige vannledninger - Glødde bøylige koberrør

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Rørenes alder innebærer økt usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid. Det anbefales jevnlig kontroll for tegn til lekkasje eller slitasje. Utskifting kan bli aktuelt over tid eller dersom det registreres funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern, fra før 1990.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge avløpsrørene jevnlig og planlegge utskifting i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider. Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon over tid.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk virkning. Boligen har i tillegg mekanisk avtrekk fra bad samt kontinuerlig avtrekk fra Separett-toalettet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilluftsventiler i vegg eller vindu i de fleste av rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tilluftsventiler bør etableres i oppholds- og soverom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tilluft kombinert med mekanisk avtrekk gir undertrykk i boligen, som kan gi ukontrollert luftinntrekk fra konstruksjoner og krypkjeller, redusert luftkvalitet og økt risiko for kondens.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ble skiftet i 2023/24

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

Boligen har hovedsakelig åpent ledningsnett for strøm.
Sikringsskapet er plassert i rommet ved bad og badstue.

Det elektriske anlegget ble iht. eieropplysninger og fremlagt samsvarserklæring skiftet ut i 2024, med unntak av garasje, pumperom og loft, hvor eldre anlegg står igjen. Samsvarserklæring og sluttkontroll fra utførende elektrovirksomhet (2024) er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring med sluttkontroll foreligger for arbeidene utført i 2024 og omfatter hele anlegget med unntak av garasje, pumperom og loft, hvor eldre anlegg står igjen. For det eldre anlegget foreligger ingen samsvarserklæring; alder på dette er ikke kjent, og for anlegg utført før 1999 var samsvarserklæring ikke et krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Det eldre el-anlegget i garasje, pumperom og loft bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle feil eller mangler på eldre anlegg kan medføre økt risiko for brann og elektrisk støt, og avvik bør utbedres for å sikre en trygg installasjon.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er iht. tidligere tilstandsrapport og eieropplysninger fra 1958, med fornyet drenering og utvendig fuktsikring mot nordøst i 1986/87. Det er synlig grunnmursplast på baksiden. Eier opplyser at det i 2024 ble installert et elektroosmoseanlegg («gravefri drenering») i krypkjelleren, og at kontrollmåling etter installasjonen iht. eier viste tilfredsstillende resultater.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Elektroosmoseanlegg har ikke dokumentert effekt gjennom uavhengig testing og er ikke en løsning med teknisk godkjenning. Anlegget kan ikke legges til grunn som erstatning for utvendig drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Dreneringens alder tilsier usikker restfunksjon, og det er ved befaringen påvist symptomer som underbygger dette: forhøyede fuktverdier ved overflatesøk på grunnmur i rom under terreng, stedvis saltutslag på betongen i krypkjelleren, samt fuktinnhold på ca. 21,6 vektprosent i treverk i bjelkelaget over krypkjelleren. De registrerte forholdene indikerer fukttransport gjennom konstruksjoner mot grunnen, og må sees i sammenheng med dreneringens alder og tilstand. Se punktene om rom under terreng og krypkjeller.

- Fuktverdiene er målt etter at elektroosmoseanlegget har vært i drift siden 2024. Effekten av anlegget bør ikke legges til grunn ved vurdering av fremtidig behov for utbedring av drenering og fuktsikring.

Årsak og behov for ytterligere tiltak bør vurderes nærmere. Fornyelse eller forbedring av utvendig drenering og fuktsikring kan bli aktuelt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er observert enkelte riss/sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker bør overvåkes med tanke på utvikling. Mindre riss er vanlig i eldre betongkonstruksjoner, men økende sprekkdannelse kan indikere setninger og bør i så fall undersøkes nærmere av fagkyndig.



Eksempel på riss/sprekk i grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer på eiendommen utført i naturstein (tørrmur) og lettklinkerblokker. I tillegg er det etablert plantekasser/høybed i treverk.

Vurdering av avvik:

• Natursteinsmuren har noe løs/utrast stein og fremstår stedvis ujevn.
• Det er grønske og vegetasjon på murene.
• Treverket i plantekassene er værslitt med sprekker og begynnende nedbryting.

Konsekvens/tiltak

- Løs stein bør legges tilbake/sikres for å opprettholde murens funksjon og hindre videre utrasing.

- Vegetasjon og grønske bør fjernes ved ordinært vedlikehold; røtter i murkonstruksjoner kan over tid presse stein og blokker ut av stilling.

- Plantekassene er av underordnet betydning for eiendommen; treverket skiftes ut ved behov.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende naturtomt med noe synlig fjell, opparbeidet plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Det er etablert plantebed inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Terrenget bør bearbeides med fall fra grunnmuren for å lede overvann bort fra bygningen. Byggforsk anbefaler fall på terreng 1:50 i minst 3 meters bredde fra grunnmur. Manglende fall gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

- Plantebed inntil grunnmuren øker fuktbelastningen på muren og bør på sikt flyttes ut fra bygningen

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vannforsyning fra privat borebrønn (iht. eieropplysninger etablert i 2010, ca. 70 m dyp) med vannpumpe, trykktank og vannledning til hytta. Ny brønnpumpe er montert i 2026.
Gråvann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank; se eget punkt om septiktank.
Urin fra Separett-toalettet ledes i drensrør til diffusjonsgrøft etablert i 2025 lenger ned på tomten.

Vannanalyse fra Eurofins datert 12.08.2025 er fremlagt, utført på eiers eget initiativ. De fleste parametere er innenfor grenseverdiene, og E. coli er ikke påvist. To parametere (kimtall og koliforme bakterier) viser mindre overskridelser, og laboratoriet bemerker at prøvehåndteringen kan ha påvirket resultatene. Den bygningssakkyndige vurderer ikke vannkvalitet; det vises til analyserapporten.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Gråvann fra bad, kjøkken og vaskemaskin ledes til gråvannstank/septiktank som iht. tidligere eieropplysninger er fra 1958. Tanken er ikke inspisert av nåværende eier, type og tilstand er ikke kjent. Avløpsrør mot tanken ble rørspylt i forbindelse med brønnetableringen.

Vurdering av avvik:
• Tanken er iht. opplysninger fra 1958 og er ikke inspisert. Alder og manglende dokumentasjon gir usikker tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tankens tilstand bør avklares ved inspeksjon/tømming. Eldre tanker har økt risiko for lekkasje og redusert funksjon, og utskifting må påregnes på sikt. Avløpsbelastningen på tanken er økt etter etablering av nytt bad med dusj og vaskemaskin i 2023/24.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på den frittliggende terrassen, det er kun montert lavtliggende kjetting.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.(HMS)

• Samsvarserklæring med sluttkontroll foreligger for arbeidene utført i 2024 og omfatter hele anlegget med unntak av garasje, pumperom og loft, hvor eldre anlegg står igjen. For det eldre anlegget foreligger ingen samsvarserklæring; alder på dette er ikke kjent, og for anlegg utført før 1999 var samsvarserklæring ikke et krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar
Opplysninger hentet fra tilidligere salgsoppgave.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utebod i trekonstruksjon med liggende kledning. Saltak tekket med asfaltbelegg. Bygningen er fundamentert på steinheller/naturstein. I den ene gavlen er det et åpent, overbygd vedskjul med spaltevegg. Innvendig er boden uisolert med synlig trepanel i vegger og himling, og benyttes til lagring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	86			86	34
Underetasje	8	27		35	
SUM	**94**	**27**			**34**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, badstue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, entré		
Underetasje	Kjeller rom	Garasje, teknisk rom	

Kommentar

Inngått i TBA er plattinger tilknyttet hytta samt frittliggende platting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger, og det finnes ifølge kommunens arkiv ikke byggetegninger for eiendommen. Lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Tidligere uisolert bod/toalettrom er i 2023/24 bygget om til bad med dusj, toalett og badstue. Tiltaket er ikke omsøkt eller godkjent, noe eier selv opplyser i egenerklæringen. Eiendommen ligger i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsformål).

Gråvannstanken er iht. tidligere eieropplysninger fra 1958. Da tanken ble etablert var det ikke krav om utslippstillatelse, og utslippet er derfor lovlig i dag. Dette gjelder likevel kun frem til kommunen eventuelt gir pålegg om oppgradering. Ved et slikt pålegg må det søkes om utslippstillatelse og etableres nytt anlegg etter dagens krav, og kjøper må være oppmerksom på at det kan komme kostnader knyttet til dette. Når et eventuelt pålegg kommer er ikke kjent.

Vinduer i soverom tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene har fri åpning på ca. 42 cm bredde og ca. 91 cm høyde; kravet er at høyde og bredde til sammen skal utgjøre minst 1,5 m, med minimum høyde 0,6 m og bredde 0,5 m. Kravene til rømningsvei er dermed ikke oppfylt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider utført siste 5 år fremgår av oversikten under tilbygg/modernisering. Ombygging av bad/badstue/kjøkken (2023/24) er utført av Baderomspakken AS som totalentreprenør, med Rett Elektro AS for elektroarbeider. Det foreligger utfylte sjekklister for membranarbeider, samsvarserklæring og sluttkontroll for elektroarbeidene, garantiskjema for varmekabel samt fakturaer. Fuktsikring i krypkjeller (2024) er utført av EPS Fuktsikring AS og musesikring av skadedyrfirma; faktura og FDV foreligger. Diffusjonsgrøft (2025) og øvrige arbeider er dokumentert med fakturaer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	105	98		0	5255.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kampeveien 80

Hjemmelshaver
Grøver Tone Helene

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Dokumentoversikt

Kampeveien 80, 1350 Lommedalen | Gnr/bnr 105/98, Bærum kommune

Generert: 26.08.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
12.07.2023	**Taksering Norge (i salgsoppgave fra DNB Eiendom)**	Tidligere tilstandsrapport, oppdragsnr. 94781, takstmann Michael Moe Askautrud, befaring 06.07.2023. Kilde for byggeår 1942/43, drenering 1958/1986-87, taktekking 1990 og øvrig historikk.
26.10.2023	**Asker og Bærum brann og redning IKS**	Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg (ref. 23/04925-1, tilsyn 17.10.2023). Ingen avvik; to anmerkninger om brennbart materiale ved sotluke og ildsted.
23.11.2023	**Lampehuset**	Faktura nr. 847161105 – belysningsutstyr (spotskinner, vegg- og taklamper).
19.01.2024 – 29.03.2024	**Baderomspakken AS**	Fakturaer nr. 10046–10057 (7 stk.) iht. betalingsplan for prosjekt «hytte bad (10007)» – ombygging til bad, badstue og kjøkken 2023/24.
13.05.2024	**Baderomspakken AS / Rett Elektro AS**	Dokumentsett prosjekt 1011 «Nytt bad/badstu/kjøkken» (opplastet Boligmappa 21.06.2024): sjekklister membranarbeider 13.05.2024, samsvarserklæring VVS 07.02.2024, samsvarserklæring og sluttkontroll elektro (Rett Elektro AS) 12.04.2024, garantiskjema varmekabel, produktdokumentasjon og byggeplassbilder.
21.06.2024	**EPS Fuktsikring AS**	Monterings- og FDV-dokumentasjon for elektroosmoseanlegg («gravefri drenering») i krypkjeller, montert 21.06.2024. FDV opplastet Boligmappa 24.06.2024, kontrollmåling/maleskjema opplastet 24.03.2025.
24.06.2024	**EPS Fuktsikring AS**	Faktura nr. 2668 – EPS Sentral murtørker 4 (elektroosmoseanlegg), levert Kampeveien 80 den 21.06.2024.
23.07.2024	**Bygg & Hagen AS**	Faktura nr. 10068 – snekkerarbeid og materialer, nytt vindu i sørenden (arbeid angitt utført på Kampeveien 80).
30.07.2025	**Bygg & Hagen AS**	Faktura nr. 10170 – dreneringsinstallasjon/diffusjonsgrøft «på Lommedalen», inkl. materialer og logistikk.
31.07.2025	**Tak Klinikken AS**	Takinspeksjonsrapport – visuell inspeksjon av taktekking (Decra), taksikring, renner, gjennomføringer, undertak og lekter.
12.08.2025	**Eurofins Environment Testing Norway**	Analyserapport vannprøve fra borebrønn (AR-25-MM-086345-01, prøver 07.–08.08.2025).
07.04.2026	**Sør-Norsk Boring AS**	Faktura nr. 1101 – ny brønnpumpe etter defekt pumpe (kortslutning i motor). Fakturaen angir leveringsadresse Hammerstads gate 38, Oslo; Kampeveien 80 fremgår ikke.
11.05.2026	**Nesthood (Yngve Saltveit)**	Protokoll fra avslutningsbesøk – skadedyrbekjempelse (mus) avsluttet, hytten vurdert tilfredsstillende sikret. Adressefelt i protokollen er ikke utfylt.
12.08.2026	**Bærum kommune**	Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger (EM § 6-7) – avtale 90909071; 3 enkle røykvarslere og 1 pulverapparat registrert.
(udatert)	**Boligmappa**	Dokumentoversikt for eiendommen (boligmappenr. EAT6468) – viser dokumenter opplastet av kvalifiserte håndverkere (EPS Fuktsikring AS, Baderomspakken AS).

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Helene Grøver	9578-5999-4-1270517	2026-08-27 22:39:59

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
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Tone Helene Grøver

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 2023

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: 3992355
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomspakken as med underleverandører har gjort følgende: I det rommet som tidligere var uisolert do og bod: - Isolering av vegger samt fliselegging, - lage bad med biodo (Separett) og dusj/vask - badstue - nye vannrør - ny varmtvannstank - Waterguard Isolering var nødvendig for at hytta skulle være vinterhytte, siden det bare var innevegg/innedør mellom uisolert bod/do og resten av hytta. Dusjen som tidligere var i pumperom kjelleren (pumperom var ikke godkjent våtrom)ble erstattet av ny og satt inn på det isolerte badet. Alt sammen utført vinter/tidlig vår 2023/24

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomspakken as. Se beskrivelse av utført arbeid over i pkt 1. Utført 2023/24. Firmaet har våtromssertifikat.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomspakken as, med elektrofirma Rett Elektro som underleverandør på det elektriske. Oppbygging er dokumentert og lagret i Boligmappa, jeg er ikke fagperson og vet ikke om noe mangler.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe på fasade, pipe, ildsted, garasje, med unntak av boden som nevnt over.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt inn gravefri drenering (elektro-osmose)i krypkjelleren. Denne ble også dekket i bunnen av presenning. Utført av EPS fuktsikring høst 2024. Grunnmurplate på nord-østsiden var montert av forrige eier, men den var ikke festet i øvre kant. Festingen av denne ble utført samme høst av Bygg & Hagen as.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget i hytta (med unntak av garasje/pumperom og loft)ble byttet ut, og auromatsikringer installert. Det ble også installert trådløse dimmerbrytere i alle rom. Alt elektrisk arbeid ble utført av Rett Elektro as, som på dette oppdraget var underleverandør av Baderomspakken as, som hadde totalansvaret. Samsvarserklæring ligger i Boligmappa. Utført sen vinter/tidlig vår 2023/24

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er strøm i garasjen, ikke elbil-lader.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med isolering og flislegging av tidligere bod/do som nevnt over er ikke søkt om. Utført 2023/24 Hva som ble gjort av forrige eier kan jeg ikke detaljer om.

---

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

Ja

Beskriv: Borebrønn med ny pumpe fra 2026. Selve brønnen er fra 2010 (ca 70 meter dyp). Den har aldri gått tom. Utført av Sør-Norsk Boring as.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det var branntilsyn i hytta like etter overtakelse i 2023. Sitat fra konklusjonen: "Tilsynet viste ingen avvik som krever tilbakemelding til ABBR". Jeg ble bedt om å fjerne en list ved dørkarmen til soverommet, som sto for nær svartovnen i stua. Dette er gjort. Jeg ble også bedt om å legge sotlukestein i sotlukene på de to resterende soverommene. Dette er ikke gjort, og bør gjøres av ny eier. Steiner kan enkelt skaffes på Byggmakker el. Rapporten fra Asker og Bærum brann og redning ligger i Boligmappa.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen fukt, sopp eller råteskader som jeg kjenner til. Men taksten som forelå da jeg kjøpte hytta, sa at det var noe fuktig i garasjen. Jeg har sørget for god utlufting gjennom åpne luker, men garasjen er ikke egnet til oppbevaring av tekstiler ol, da fuktigheten antakelig er noe høy. Jeg vet ikke hvordan fukten er der nå. Jeg oppbevarer bare redskaper osv. der. Krypkjelleren hadde også noe høyt fuktnivå. Derfor fikk jeg installert gravefri drenering (elektro-osmose), samt fikk dekket bunnen i krypkjelleren som lå åpen. Ved kontrollmåling etter 3 måneder viste målingen tilfredsstillende resultater i selve betongen, jf målerapport som ligger i boligmappa. Treverk ble ikke målt. Det ble anbefalt å supplere med vifte eller avfukter. Det har jeg ikke gjort. Det er god gjennomstrømming av luft gjennom lufteluker, men det er sikkert lurt å følge anbefalingen.

---

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

Ja

Beskriv: En vindusrute (smårute) på et soverom har en sprekk i selve glasset. Det kommer ikke vann inn. Kan være lurt å bytte denne. Ser at kittet på flere vinduer kan trenge fornying, kittet er gammelt og til dels sprukkent flere steder. Kommer ikke vann inn, jeg kan ikke se utettheter. Taket ble inspisert av Tak-klinikken i 2025. Rapporten derfra sier at taket er i god stand, men mose bør fjernes. Rapporten ligger i Boligmappa.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Noen ganger kan det blinke litt i lyset i pumperommet.

---

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

Ja

Beskriv: Hytta er fra 1942/43 i hht forrige eier (vært eid i samme slekt til jeg kjøpte) i så gamle hytter vil det vel alltid forekomme skjevheter. Ikke noe jeg legger merke til. Betongen i garasje/pumperom har overflatiske sprekker som jeg kan se, om de går dypere må takstmann vurdere.

---

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.

Ja

Beskriv: Det var noe mus i hytta både første og andre vinter etter at jeg kjøpte den. Jeg fikk skadedyrfirma til å gjennomgå hele hytta, med tanke på å gjøre den musetett. Det er nå gjennomført flere tiltak med tetting, det viktigste var å sette inn ny netting i luftelukene i kjelleren, den var gammel og hullete. Men også å musesikre lister oppunder mønet og på loftet. Rapport fra skadedyrfirma ligger i Boligmappa. Jeg hadde ikke mus i hytta i vinter. Men alltid lurt å følge med om skogmus finner nye veier inn.

---

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Denne hytta, samt en nabohytte (og noen lenger oppi åsen), ble flyttet fra Aurevann da dette ble drikkevann. Hyttene fikk tildelt nye tomter der hyttene står nå. Målebrevet for denne tomta er fra 2.juli 1957, og viser at tomta er på 4,7 mål. Målebrevet følger salgspapirene, og dette er tomtas gyldige mål. Det er verdt å merke seg at på Statens Kartverks sider er tomta målt til 5,2 mål. Dette er ikke riktig, siden det ikke er gjort endringer i tomtegrenser siden 1957.

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

Ja

Beskriv: Hytter fra denne tiden hadde, slik jeg har forstått det, ikke ferdigattest, kravet om det kom senere. Hytta har derfor ikke ferdigattest.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Isolasjon og flislegging av tidligere uisolert bod og do i selve hytta, som nevnt foran, med flytting av dusjen som tidligere var i pumperom i kjelleren, til det som nå er bad, samt badstu i det som var bod: det er ikke søkt om bruksendring.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Gråvannstanken er ihht forrige eier fra 1958. Jeg har ikke inspisert tankens status. Det er loftsfluer om høsten, i min hytte og i Lommedalen generelt. Disse anses ikke som skadedyr siden de ikke gjør skade (kilde Folkehelseinstituttet), men de kan være irriterende. Jeg bruker fluepapir noen uker om høsten, til fluene er borte. Hytta bader i sol på dagtid. Når kvelden kommer, kan det knake i treverket, idet det trekker seg sammen i kjøligere luft (det er ikke spøkelser:)). Inngangsdøra på baksiden/østsiden kan være litt treig/hard å låse når det er kaldt ute.

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: 56-0235/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tone Helene Grøver	**2026-08-27**

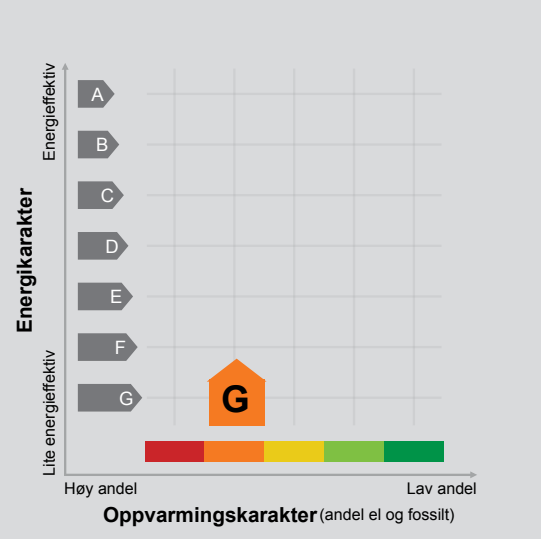
Identifikasjon

Tone Helene Grøver

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kampeveien 80
Postnummer	1350
Sted	LOMMEDALEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17351508
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-41585
Dato	22.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk 655 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

562 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	70 liter ved

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1942
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Wiese Vann & Miljø AS
Rådgivende Ingeniør
Vann og avløp i spredt bebyggelse, overvann, VA-teknikk

MEMO

Til: Tone Grøver

Viser til henvendelse vedr. salg av bolig med avløpsanlegg fra 1958. For **private avløpsanlegg** er det viktig å skille mellom når det ble stilt krav om **utslippstillatelse**, og når det kom konkrete **rensekrav**. Disse reglene har endret seg flere ganger og det blitt et mye større fokus på dette bare de siste 10 årene. I dag utfører kommune tilsyn med private avløpsanlegg, og de som ikke tilfredsstiller dagens forskrifter og rensekrav må søke om ny utslippstillatelse og etablerer et nytt og forskriftsmessig anlegg. Alternativt kan en koble seg til kommunalt nett hvis det er aktuelt.

Periode	Regelverk / krav	Hva betydde det for private anlegg?
Før 1972	Eldre regler	Mange utslipp kunne etableres uten særskilt utslippstillatelse.
15.05.1972	Forurensningsregelverket ble skjerpet	Dette er en viktig historisk skjæringsdato. Utslipp etablert før denne datoen kan ha en særstilling.
1981	Forurensningsloven	Forurensningsloven av 13. mars 1981 etablerte det generelle prinsippet om at forurensning er forbudt uten hjemmel/tillatelse.
1980-/90-tallet	Kommunale forskrifter og lokale krav	Kommunene fikk etter hvert betydelig praksis med krav om utslippstillatelse og godkjent rense-/infiltrasjonsløsning. Kravene kunne derfor variere mye mellom kommuner.
2007	**Forurensningsforskriften kap. 12**	Det store nasjonale skillet. Nye utslipp fra boliger, hytter mv. under 50 pe ble søknadspliktige etter § 12-3. Kapittel 12 trådte i kraft **1. januar 2007**.
2007 →	Standardiserte rensekrav	Det kom nasjonale minimumskrav til bl.a. fosfor, organisk stoff, utslippssted og utforming/drift, avhengig av resipientens følsomhet.
2019 →	Sterkere fokus på gamle utslipp	Staten førte en tydeligere linje om at kommunene skulle sørge for at eldre, uregulerte utslipp også ble oppgradert til kravene i kap. 12/13.

Wiese Vann & Miljø AS
Rådgivende Sivilingeniør

Postadresse:
Slyngveien 6
1385 Asker

Foretaksnr: 934757335 MVA

Telefon: 997 39 157
E-post: post@wiesevann.no
Web: www.wiesevann.no

For et **privat anlegg under 50 pe** er § 12-3 i dag ganske klar:

Nye utslipp eller vesentlig økning av eksisterende utslipp krever tillatelse.

Men et anlegg som **allerede var etablert før 1. januar 2007**, blir ikke automatisk ulovlig fordi det mangler en utslippstillatelse etter dagens regler. Forurensningsforskriften § 12-16 sier uttrykkelig at utslipp som var lovlige da de ble etablert, fortsatt er lovlige. Kommunen kan imidlertid senere bestemme at de skal bli ulovlige etter en fastsatt frist.

Det betyr eksempelvis:

Hus med infiltrasjonsanlegg etablert i 1995
→ trenger ikke nødvendigvis å ha en formell utslippstillatelse etter dagens kapittel 12.

Nytt infiltrasjonsanlegg etablert i 2010
→ krever utslippstillatelse etter kapittel 12.

Gammelt anlegg fra 1995 som kommunen nå pålegger oppgradert
→ kommunen kan gi pålegg om at det gamle utslippet må tilfredsstille dagens krav / søke ny tillatelse.

Kommunene gjennomfører tilsyn og utsteder pålegg om oppgradering i hht. egne planer, prioriteringer og kapasitet. Men, på et eller annet tidspunkt så vil eldre anlegg uten utslippstillatelse få pålegg om å bli skiftet ut. Inntil et pålegg er gitt, er fungerende anlegg fra før 1972 lovlige selv om de ikke tilfredsstiller dagens rensekrav. For anlegg etablert mellom 1972 og 2007 må en se litt nærmere på hvilke kommunale retningslinjer og praksis som gjaldt før en kan avgjøre om utslippet er lovlig eller ikke.

Bare ta kontakt hvis det er behov for ytterligere avklaringer.

Dato: 27.08.2026

Med vennlig hilsen

Morten Wiese

Morten Wiese

Wiese Vann & Miljø AS
Rådgivende Sivilingeniør

Postadresse:
Slyngveien 6
1385 Asker

Foretaksnr: 934757335 MVA
Bankkonto: 9497 05 79243
Telefon: 997 39 157
E-post: post@wiesevann.no
Web: www.wiesevann.no

Bærum kommune

Utskriftsdato: 12.08.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

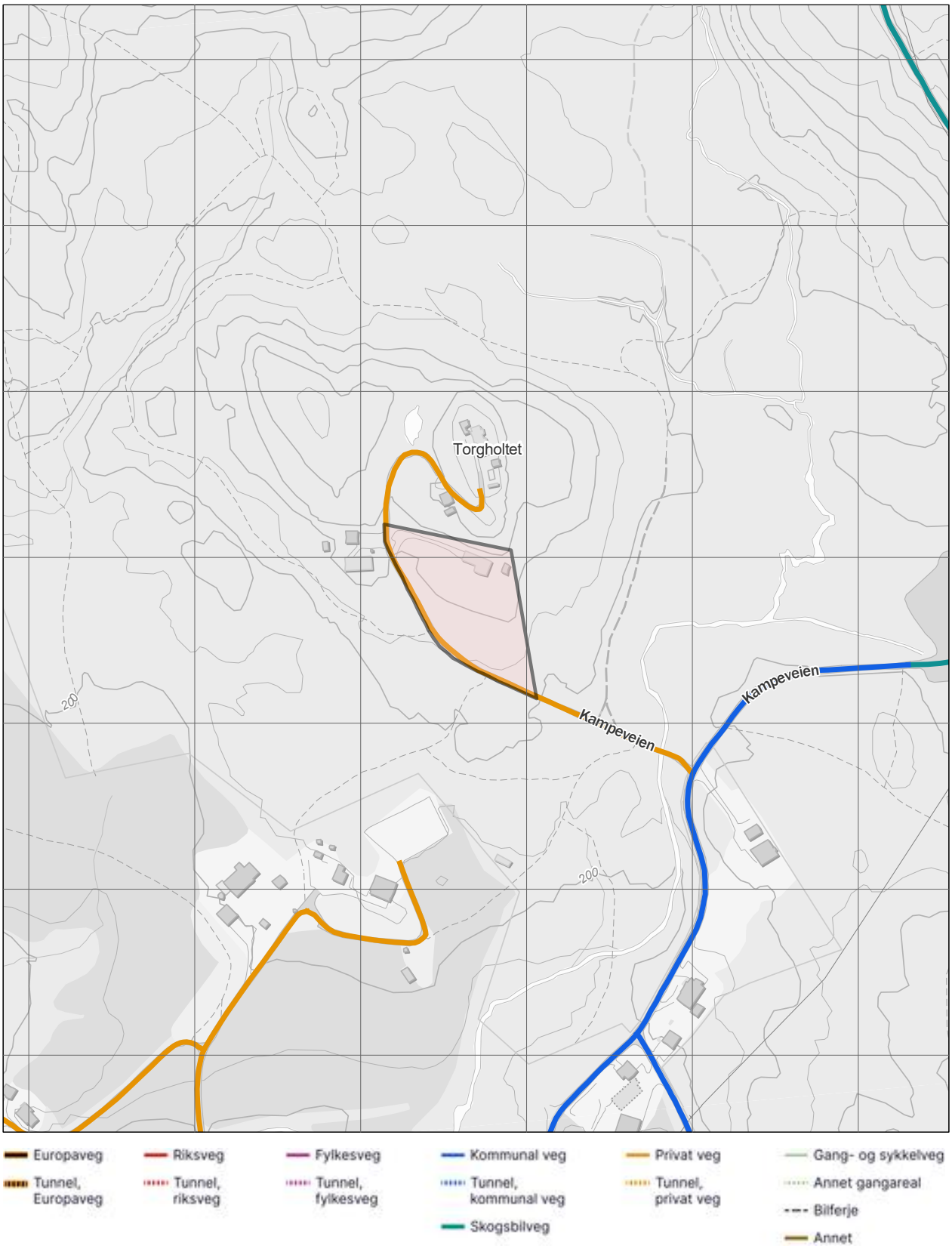
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 105/98/0/0
Adresse: Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/08/2026



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 105/98		
Utskriftsdato	12.08.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

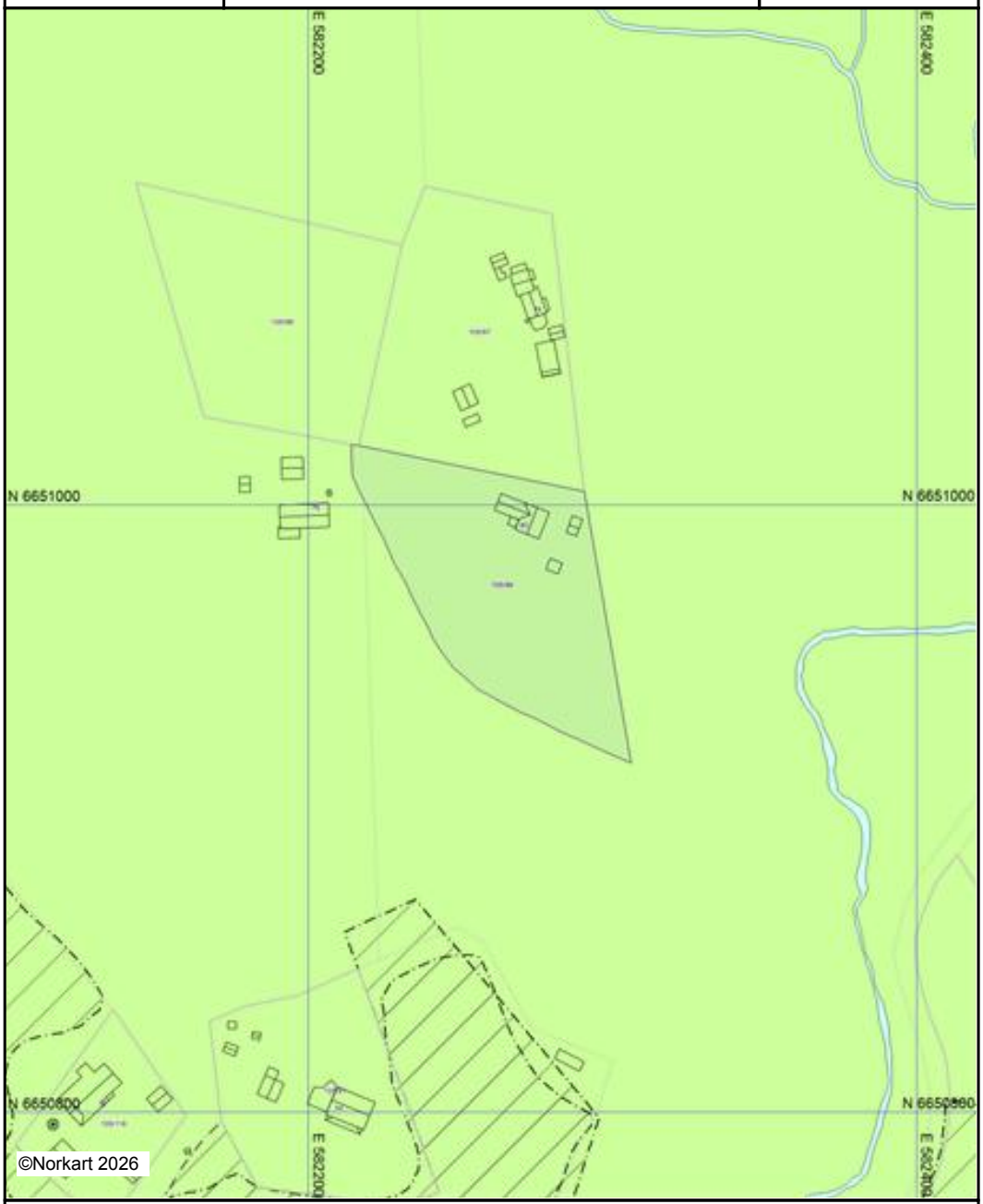
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 105/98
Adresse: Kampeveien 80
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

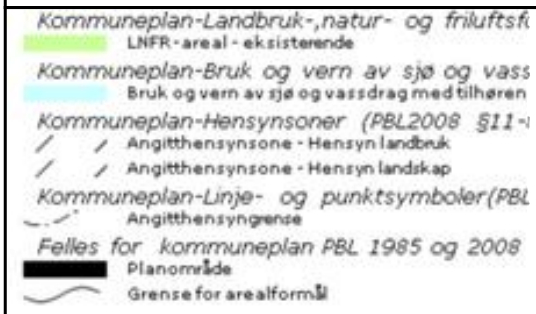
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

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

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 25

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 29

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

- 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.

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

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.

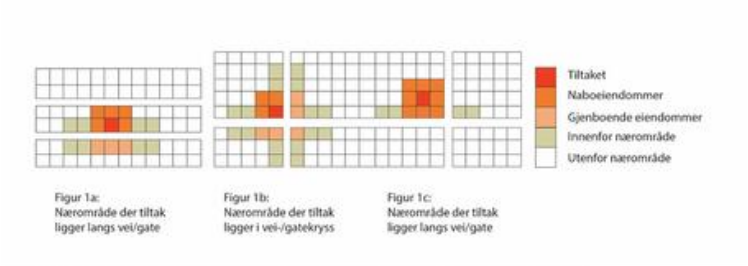
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.
7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

Retningslinjer:

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

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
   - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
   - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.
   - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
   - Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsiktig gjerde fortrinnsvis forstås som flettverksgjerde med toppbeslag.

Gjerder bør utformes enhetlig, og ta hensyn til bebyggelsens utforming. I områder med særpregete gjerder bør utformingen ivaretas.

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

Plassering av antennemaster i grønnstruktur, strandsonen, vernede naturområder eller på bevaringsverdige bygninger tillates ikke.

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold, skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.

8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.

8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.

8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.

9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.

9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

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

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

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.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.

c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.

d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.

19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.

19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.

20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.

20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
   a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)

42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt

42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.

42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.

42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.

42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.

43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

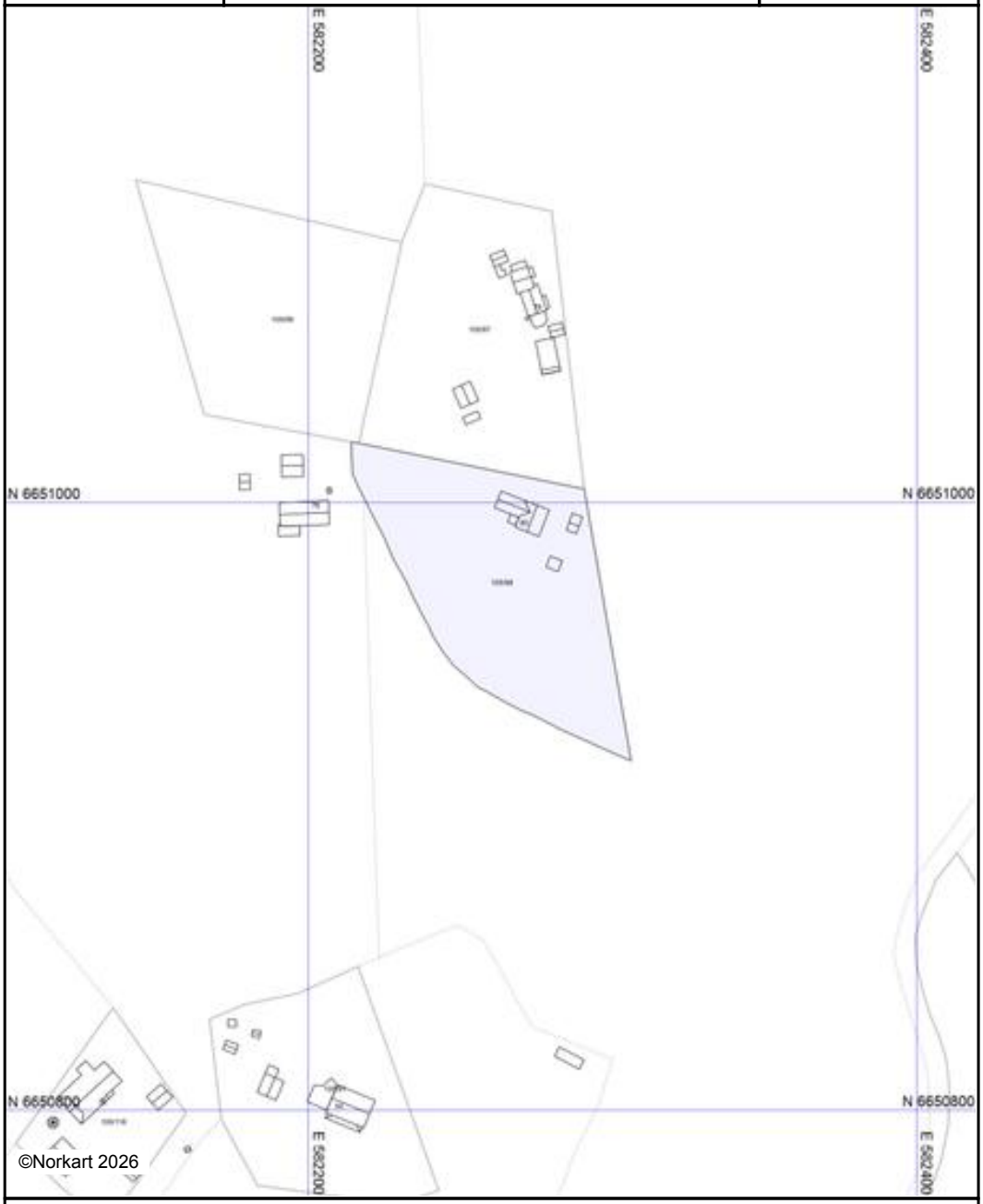
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 105/98
Adresse: Kampeveien 80
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

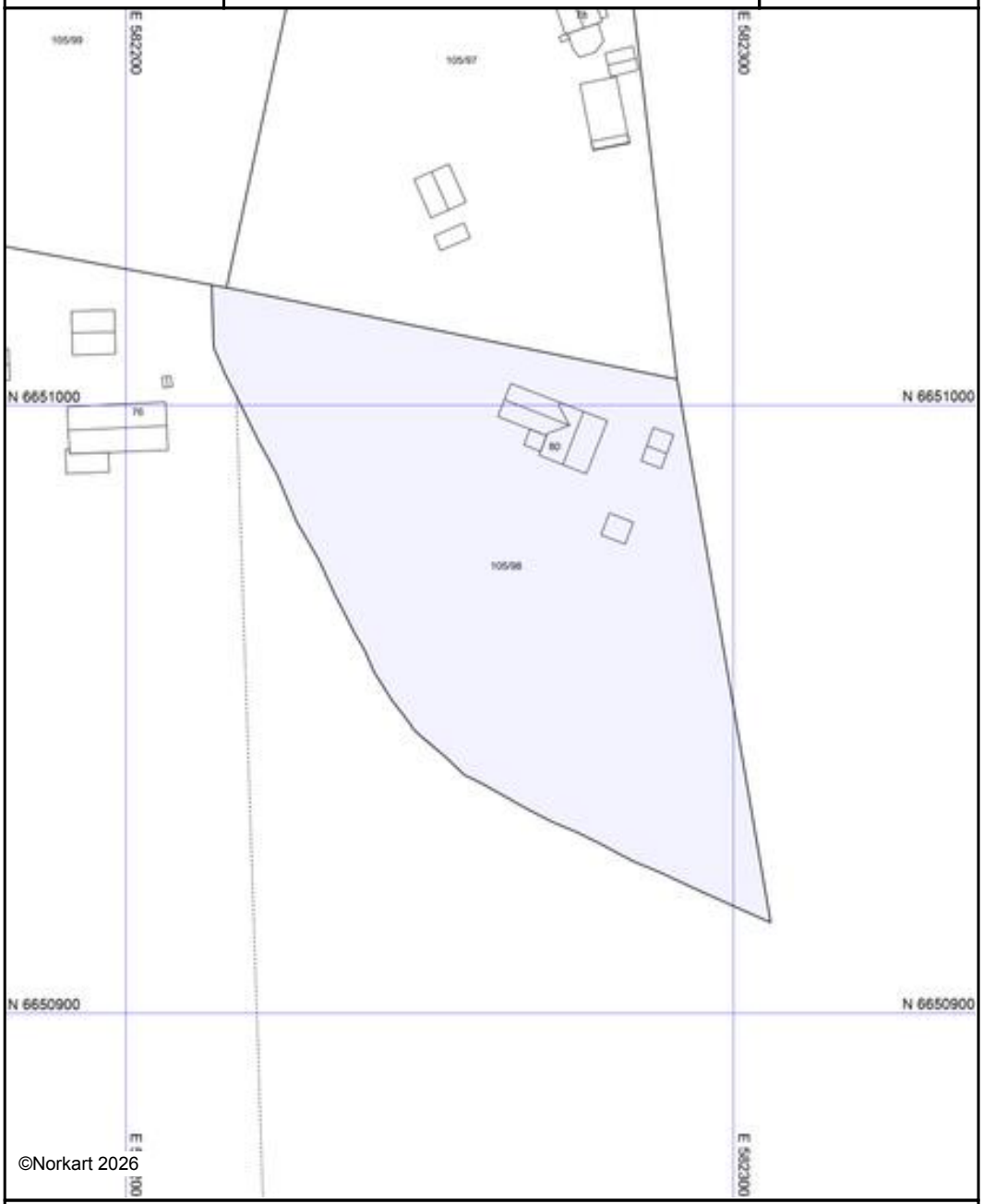
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 105/98
Adresse: Kampeveien 80
Utskriftsdato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

VAledninger

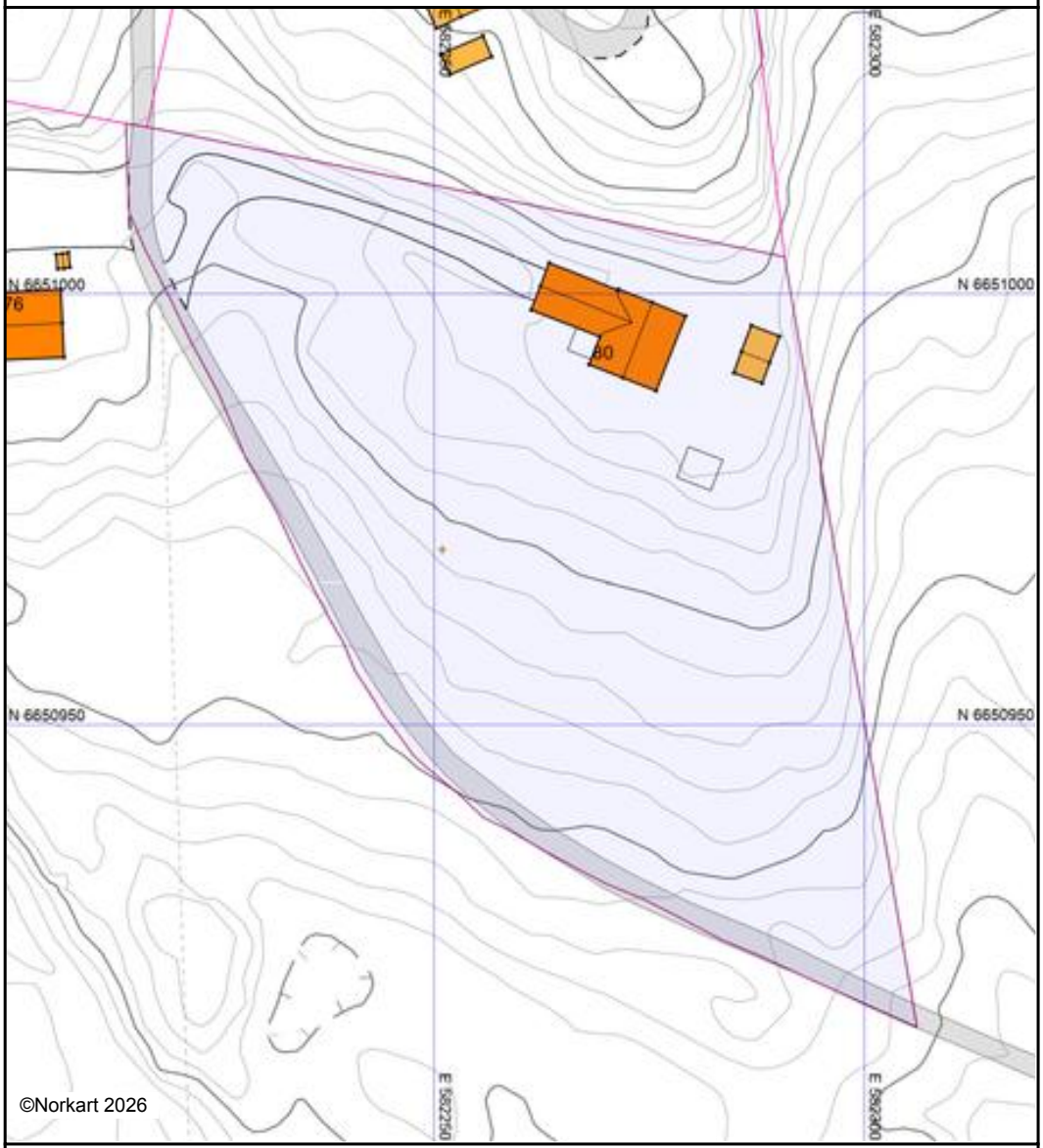
Eiendom: 105/98
Adresse: Kampeveien 80
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:750

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.

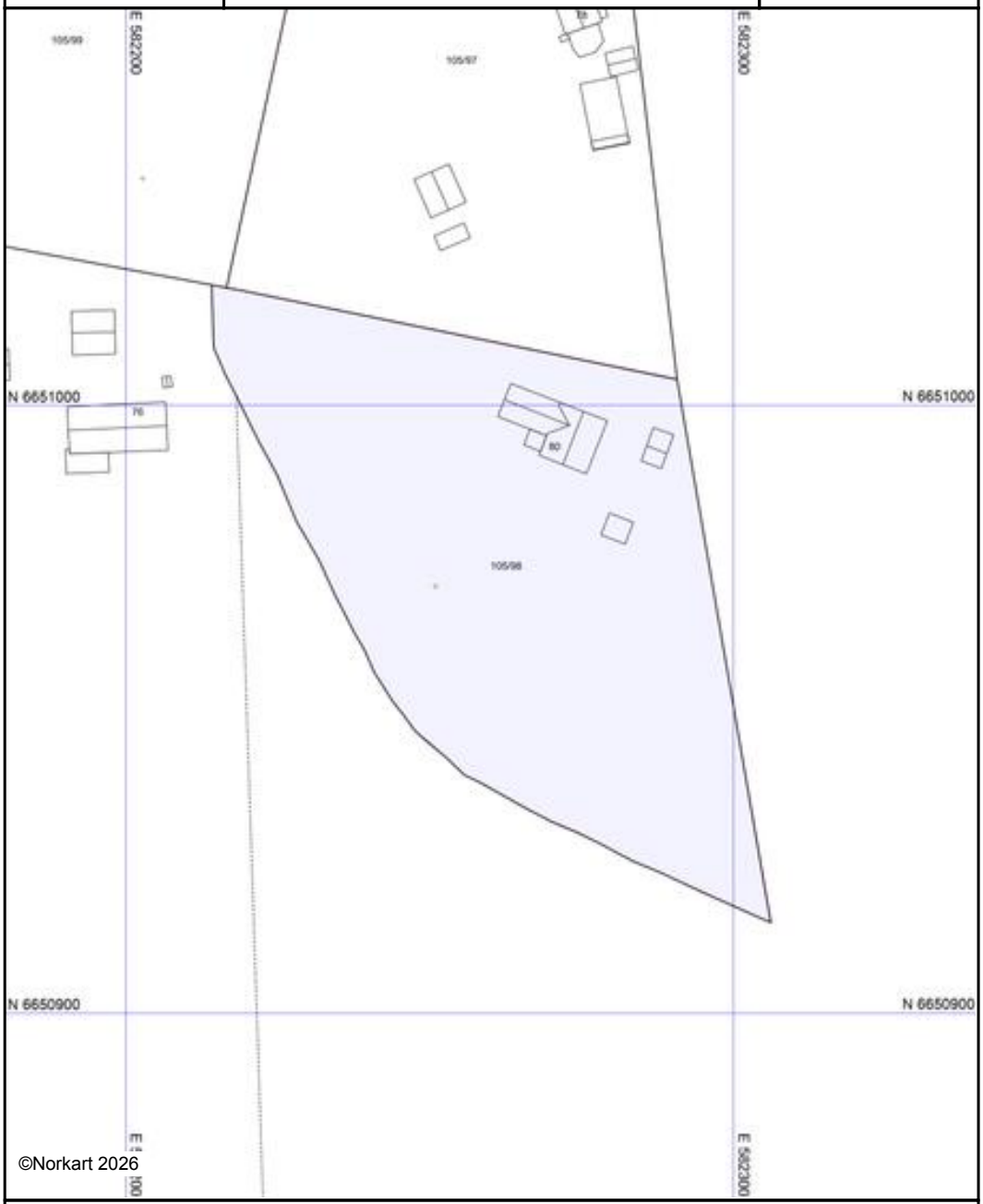
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 105/98
Adresse: Kampeveien 80
Dato: 12.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 12.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 12.08.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	105	**Bnr**	98	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Kampeveien 80 , 1350 LOMMEDALEN						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	105	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 255 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.08.2026

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.**	105	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kampeveien 80, 1350 LOMMEDALEN								

Avtale 90909071 (Avgiftsadresse: Kampeveien 80)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	17.10.2023	17.10.2023	Utført	Utenfor rute
1	1	17.10.2023	-	Utført	
1	1	17.10.2023	-	Utført	

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	Brennbart for nært sotluke	30.10.2023
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Brennbart for nærme ildsted - Jøtul	30.10.2023

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: EAT6468
Matrikkel: 3201-105/98/0/0
Bruksenhet:
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Tone Grøver



Adresse:
Kampeveien 80,
1350 LOMMEDALEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
23.10 EK Maleskjema Kampeveien 80.pdf	EPS FUKTSIKRING AS	Leverandør	2025-03-24
FDV Kampeveien 80.pdf	EPS FUKTSIKRING AS	Leverandør	2024-06-24
dokumentsett_prosjekt_1011_Nytt_bad__badstu___kjøkken_(1).pdf	BADEROMSPAKKEN AS	Rørlegger	2024-06-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 105, Bruksnr 98	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kampeveien 80, gatenr 1154	**Grunnkrets:**	2207	Lommedalen 07
	1350 Lommedalen	**Valgkrets:**	17	Lommedalen
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060701	Lommedalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.07.1957	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	5 255,3 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/105/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/105/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	22.07.1957	Avgiver	3201/105/1	-4 735,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/105/98	4 735,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.07.1957	Berørt	3201/105/1	0,0
	Matrikkelført:	27.03.2023	Berørt	3201/105/4	0,0
			Berørt	3201/105/97	0,0
			Berørt	3201/105/98	0,0
			Berørt	3201/105/99	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kampeveien 80	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17351508			Antall etasjer:	1

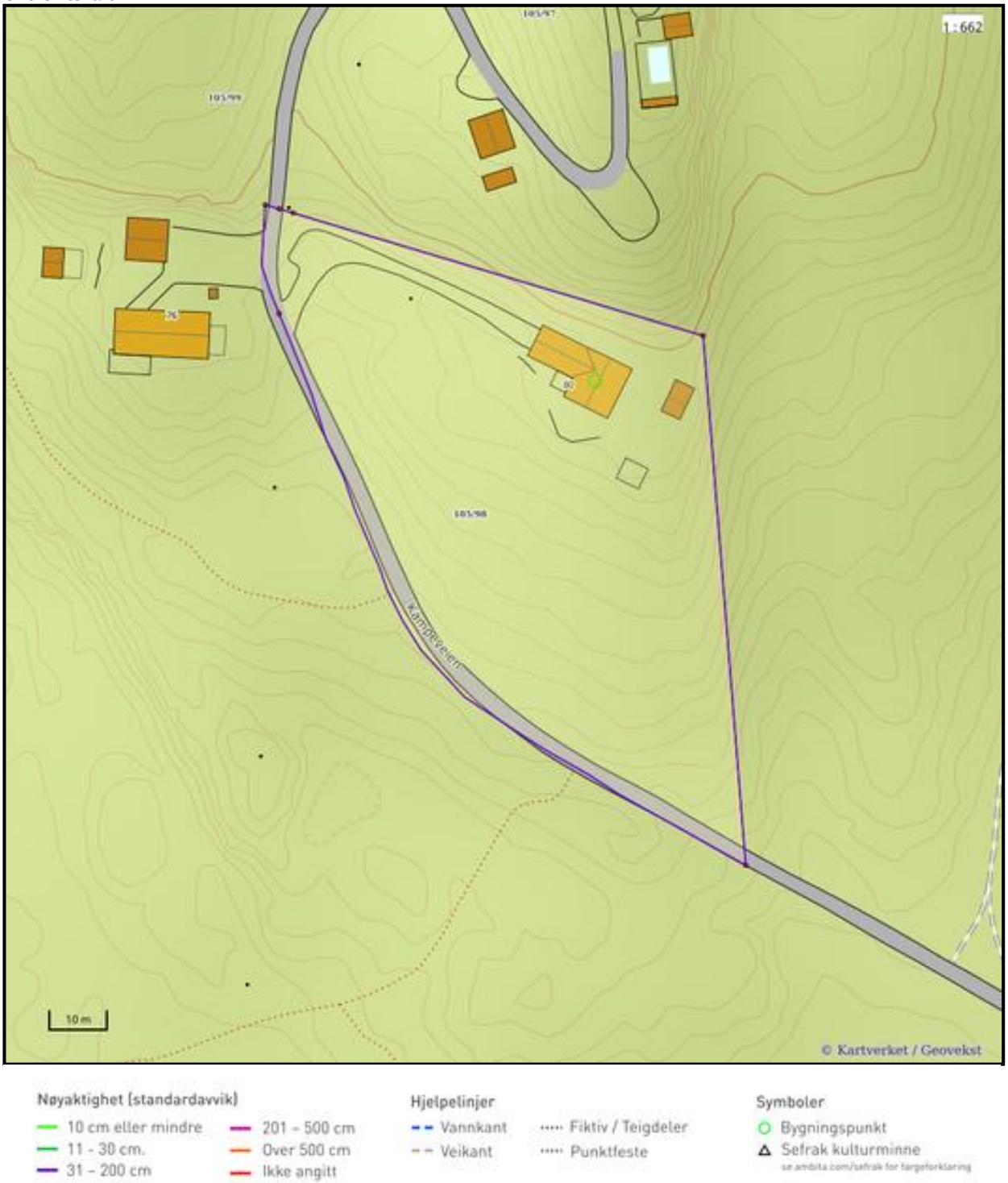
Etasjeopplysninger:

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

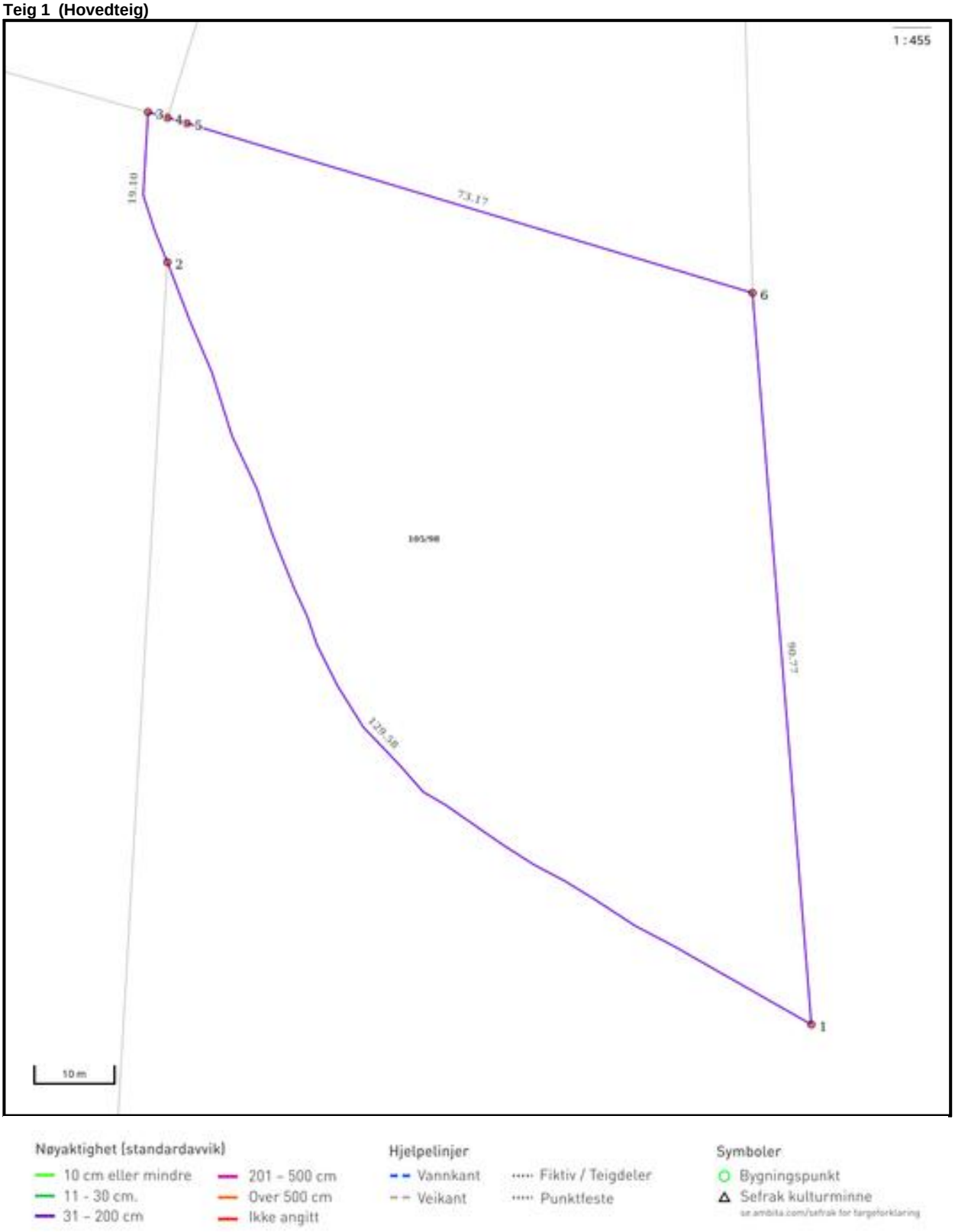
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 5 255,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 650 914,88	582 306,10	129,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 651 001,60	582 218,16	19,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 651 019,86	582 214,11	2,49m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 651 019,40	582 216,56	2,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 651 018,96	582 218,99	73,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 651 004,33	582 290,68	90,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Nr. 859 a. Bærum Bygningsråd
PÅ LAGER: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
1—53. S. d. Nr. 271-57

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN 3/5/58 Dagbokført som nr. 6355
den 22/4 1958

Skylddelingsforretning

Tirsdag den 2. juli 19 57 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården

g.-nr. 105 br.-nr. 1 av skyld mark 5,19 i Bærum herred. Forretningen er forlangt av brukseier Kristen O. Aamodt,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Brukseier Kristen O. Aamodt og kjöperen Thorstein Andersen sammen med Harald Andersen. Det er ingen andre naboer.

Mennene valgte til formann ing. S. Öyen.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Tomt 3i (Bærum bygningsråds sak R.J.nr.303-56).
Grenser i nord mot hovedbölet (tomt 2), i öst mot hovedbölet og i syd til vest mot hovedbölet til kant veigrunn. Areal ca 5,3 da.

Det blir utstedt målebrev over parsellen.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 3 19 57/58

Gjerde mot vei anvises av ingeniørvesenet.
Bærum Ingeniørvesen 16/7-57
For kommuneingeniøren
Jan Fiksdal

Godkjennes på ingeniørvesenets betingelser.
Bygningssjefen i Bærum den 18/7.57
Hallvard

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? .....

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? .....

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? .....

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Hyttetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

.....

.....

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 5 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,14 mk.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) .....

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

.....

.....

.....

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at .....
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

H. Hopsø Johs. Ekeberg

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. 185 br.nr. 98

Kjøpekontrakt av 12/12 1956 stemplet for kr. 100.— foreviet.
Merkene kassert 3/1 1957 av Kristen O. Aamodt
For sorenskriveren i Asker og Vestre Bærum

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Dbnr. 4282
23/10 62

Undertegnede Kristen O. Aamodt

født 18/2- 1880
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til herr Thorstein Andersen

født 24/6- 1924
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. 105 br.nr. 98 av skyld mk. 5 øre i Bærum herred[1])

matr.nr. XXXXXXXXXX i [1])

for en kjøpesum stor kr. 9.470,- Kronernitusenfirehundreogsytti o/oo

som er avgjort på omforenet måte.

Parsellen selges fri for pengeheftelser.

Skjøtningen skjer på følgende betingelser:

1. Adkomsten til parsellen er Kampeveien.
2. Kjøperen skal betale det årlige tilskudd til veiforeningen, som også bestemmer størrelsen av tilskuddet.
3. Kjøperen må likeledes, i forhold til benyttelsen, delta i vedlikeholdet av veien fra Kampeveien til parsellen.
4. Hvis eiendommen tillates inngjerdet, påhviler alt gjerdehold kjøperen.
5. Parsellens grensemerker vedlikeholdes av kjøperen.
6. På eiendommen kan der ikke uten samtykke av eieren av gnr. 105, bnr. 1, drives offentlig utsalg, bevertnings-sted ell. lign.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen I. Oslo 10-58.

7. Eiendommen, som ikke kan deles uten samtykke av eieren av gnr. 105, bnr. 1, selges og overdras med de rettigheter og forpliktelser den har tilhørt mig.
Forøvrig tilfaller ingen rettigheter fra hovedbøllet.

8. Alle med handelen forbundne utgifter bæres av kjøperen.

Lommedalen den 12/10-1962
Kristen O. Aamodt
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristen O. Aamodt
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.
Ragnhild Aamodt Ann K. Aamodt

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Lommedalen den 12/10- 1962
Lydia Aamodt

Til vitterlighet:
1. Ragnhild Aamodt
2. Ann K. Aamodt

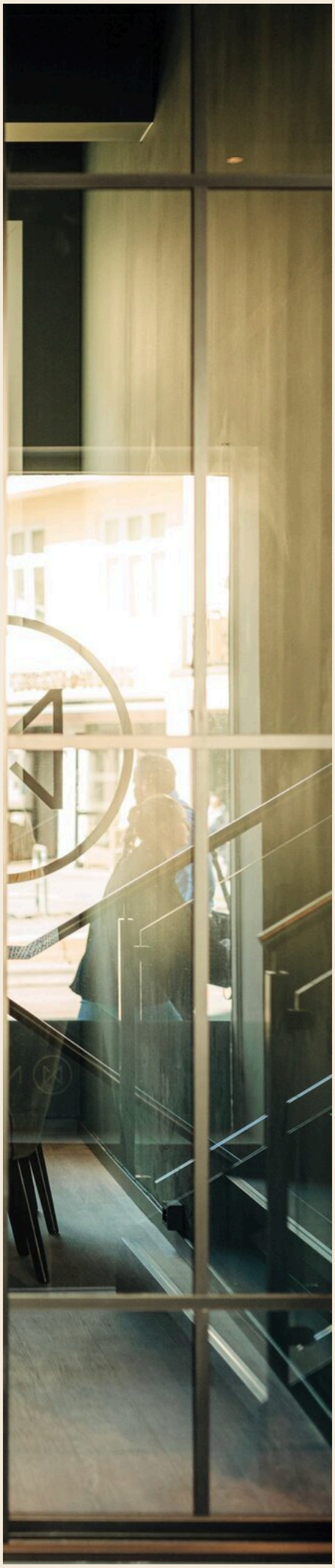
[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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

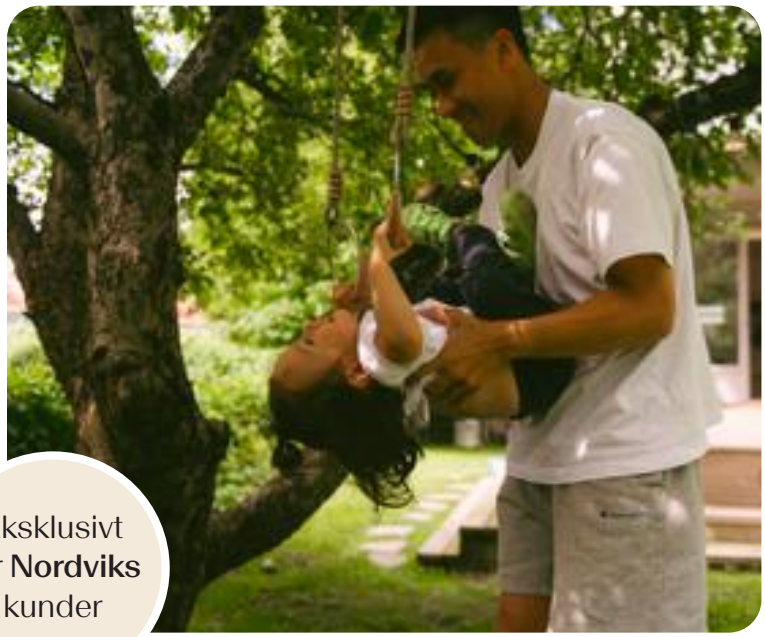


Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0235/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kampeveien 80 1350 LOMMEDALEN
Matrikkel: Gnr 105, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Runa Røhmer Moen

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