PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

KILENVEIEN 34

Vedlegg

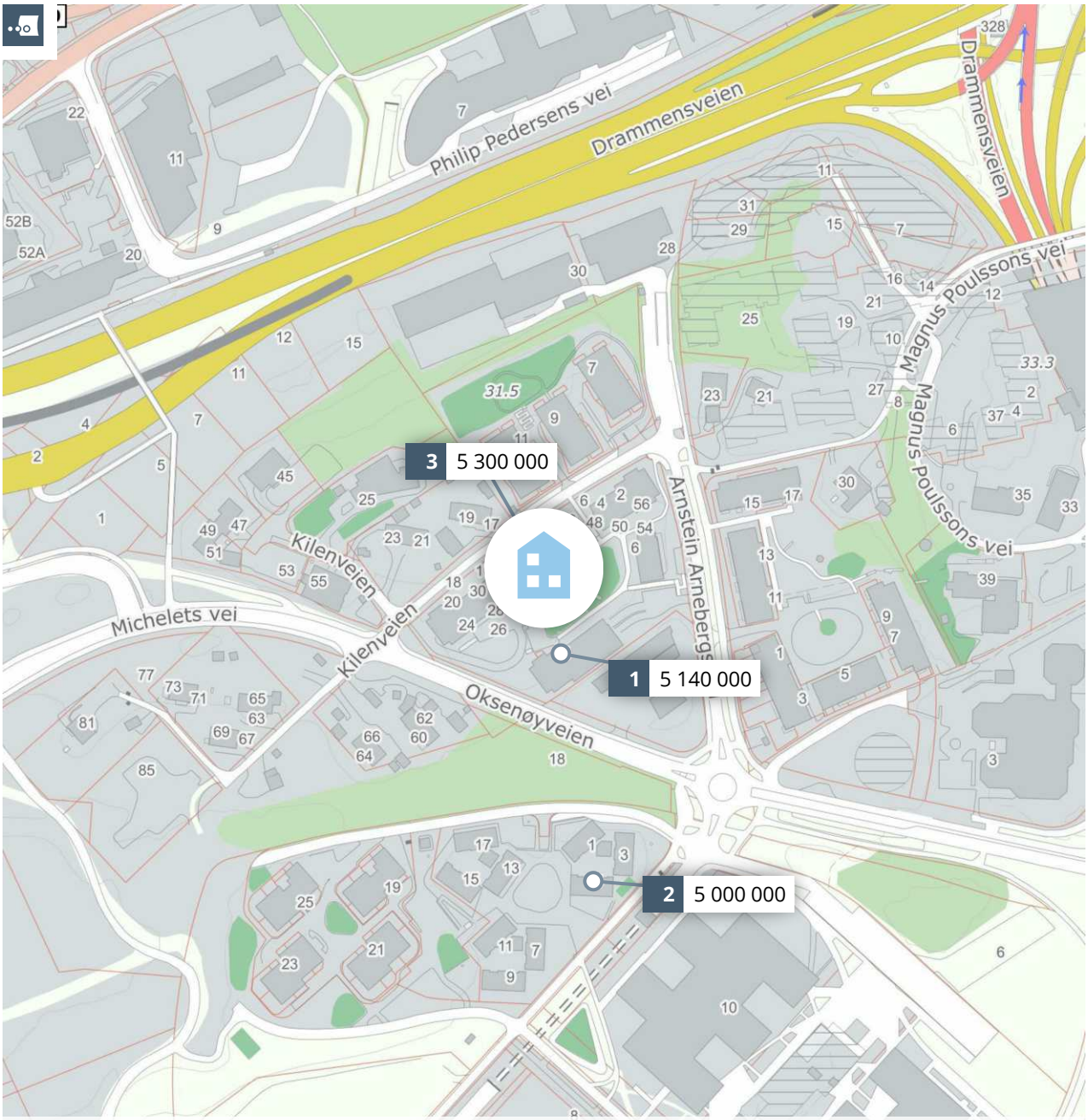
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

KILENVEIEN 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 12.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kilenveien 34, 1366 LYSAKER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 41 BNR 129 FNR 0 SNR 116 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Lysaker 03

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	123 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	8 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	2 650
Formue	7 224
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arnstein Arnebergs vei 4 41 m² 2017 4. etg 1 sov				05.02.2026	5 250 000	**5 140 000**	0	5 140 000	**125 366**
2	John Strandruds vei 5 41 m² 2015 4. etg 1 sov				02.03.2026	4 700 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**121 951**
3	Kilenveien 34 47 m² 2017 2. etg 1 sov				26.01.2026	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**112 766**

Privatmegleren og Henrik Sjuve ønsker velkommen til Kilenveien 34!

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet midt i mellom både strandliv og hverdagsliv på Lysaker. Fornebu og Lysaker har kilometervis med flotte turmuligheter, idylliske friområder, naturreservat, parker og badeplasser. I tillegg til god offentlig kommunikasjon er det også flotte fasiliteter og servicetilbud i nærområdet.

Leiligheten har gjennomgående god standard med pent 1-stavs parkett på gulv med vannbåren glvvarme i alle rom og glatte malte overflater i moderne farger. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang, åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom, soverom av god størrelse og solrik balkong.

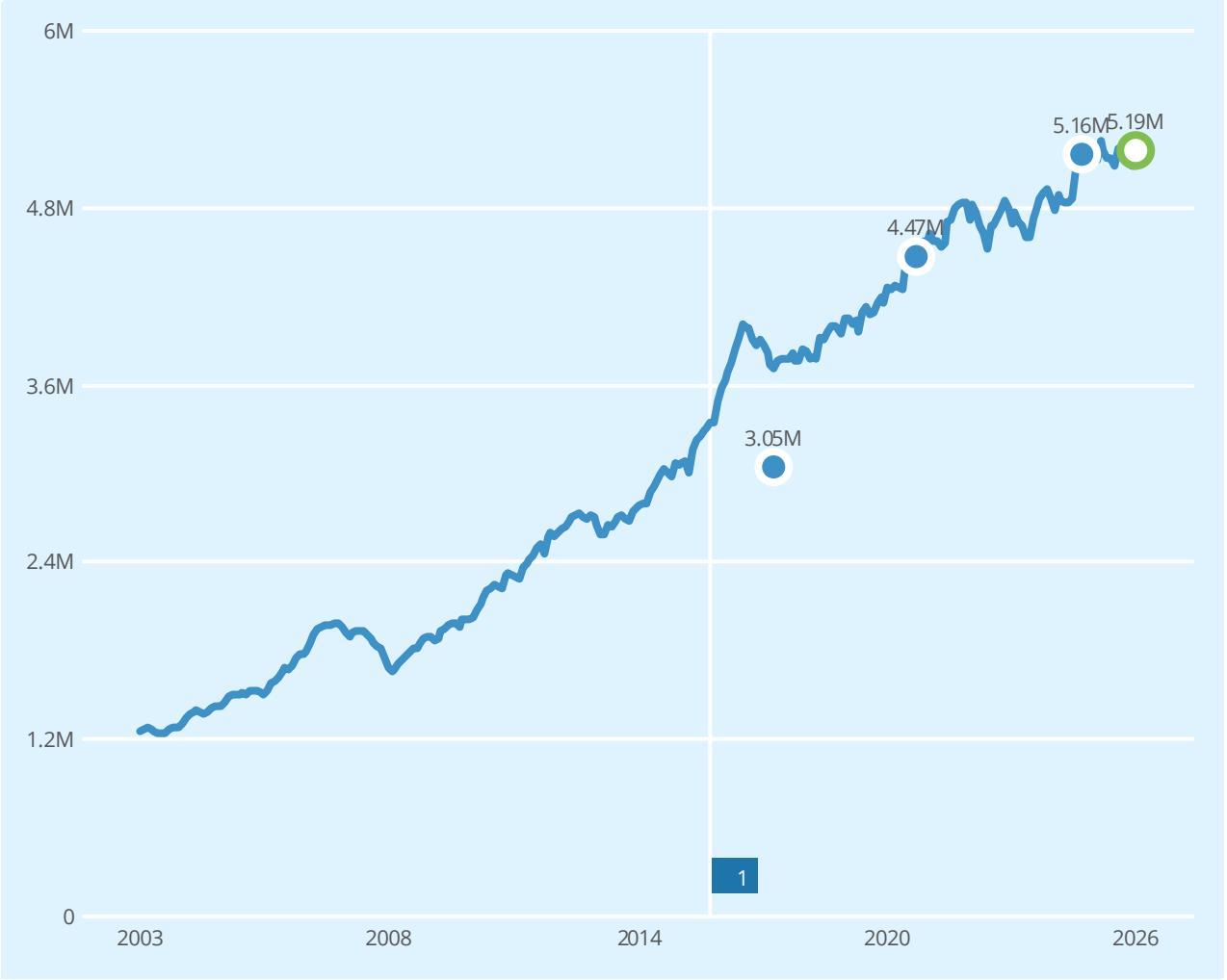
Verdt å merke seg:
- Vannbåren gulvvarme i alle rom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning skaper et deilig inneklima.
- Nordvestvendt balkong på 8 m²
- Lave felleskostnader
- Garasjeplass med trappefri adkomst
- Nærhet til flotte badeplasser, kjøpesenter og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2025	13.03.2025	02.06.2025	5 000 000	5 160 000	0	5 160 000
24.03.2021	08.04.2021	07.06.2021	4 290 000	4 470 000	0	4 470 000
17.10.2017	12.12.2017	16.02.2018	3 600 000	3 450 000	0	3 450 000
05.12.2017		05.12.2017	-	3 050 000	-	3 050 000

Leiligheter til salgs i Lysaker 03 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 563 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i Lysaker 03 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

7 950 000 Prisantydning i snitt
7 949 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

123 571 Kilenveien 34 Totalpris 5 190 000
106 014 Lysaker 03 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
86 970 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

Norsk takst

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kilenveien 34, 1366 LYSAKER
BÆRUM kommune
gnr. 41, bnr. 129, snr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3232 **Referansenummer:** YG9866

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2017. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2026 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2026:
- Malt alle innervegger.

Opplysninger gitt av eier før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord av impregnerte materialer. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med betong og stålpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, bindingsverk av stål- og trekonstruksjoner. Fasader kledd med fasadeplater og forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt prefabrikerte elementer. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 230 m og i stue/kjøkken til: 2,59 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren gulvvarme i hele boligen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

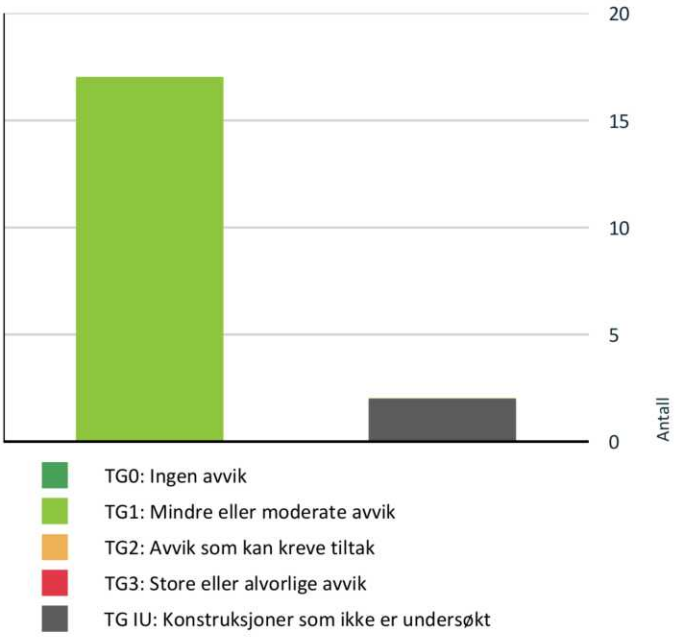
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert 2016.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Terrassebord av impregnerte materialer. Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2017. Bygningen antas fundamentert med betong og stålpilarer til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong, bindingsverk av stål- og trekonstruksjoner. Fasader kledd med fasadeplater og forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater og malt prefabrikerte elementer. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 230 m og i stue/kjøkken til: 2,59 m.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i hele boligen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass. Waterguard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjenvinning.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nybygg 2017.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

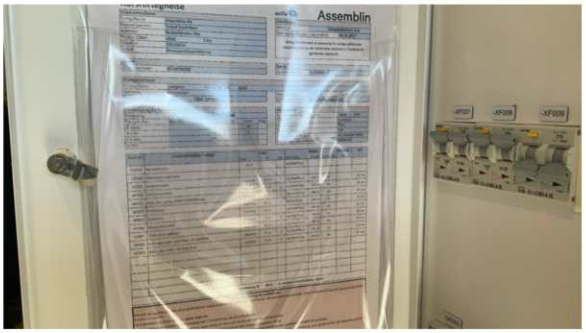
Inntak og sikringsskap

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

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

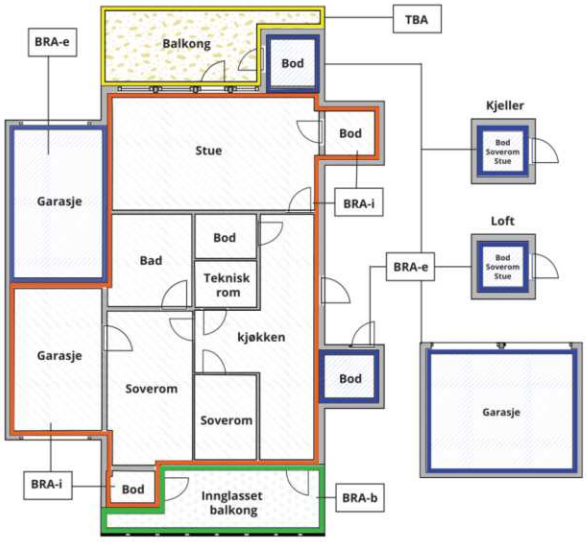
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	42			42	8
Kjeller		8		8	
SUM	**42**	**8**			**8**
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i vinduer, dør mot terrasse og inngang er medtatt.
- Ikke kontrollert mot byggetegning.

Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller:
- Bod 1: 7,8 m2 BRA-e
- Disponerer P-plass i felles anlegg nr.116.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Magnus Gjone Nordhus	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	41	129		116	9448.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kilenveien 34, 1366 Lysaker

Hjemmelshaver
Magnus Gjone Nordhus

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Kilenkollen boligsameie	41 / 9069	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	919901020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
3D, scan - Romly			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YG9866

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



42.20 m² Internt bruksareal (BRA-i)

8.06 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
2	Q226041441	1 : 100	Kilenveien 34

Tegnet:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	03.05.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260079
Addresse	Kilenveien 34		
Postnr.	1366	Sted	LYSAKER
Selgers navn	MAGNUS GJONE NORDHUS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.06.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Fra 02.06.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Econa Forsikring

Polise/avtalenr.:

7779738

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger brukstilatelse for eiendommen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Poulssons Kvarter er under oppbygging, ingen direkte påvirkning.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Balkong, Bod

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *MAGNUS GJONE NORDHUS*

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260079 . Vår ref.: 7585-1-116 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kilenkollen Boligsameie
Organisasjonsnr:	919901020
Seksjonseier:	Nordhus, Magnus Gjone
Medeier:	
Leilighetsnummer:	116
Adresse:	Kilenveien 34, 1366 LYSAKER
Seksjonsnummer:	116
Gnr.	41
Bnr.	129

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3829108.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader økes hvert år med minimum KPI per janar iht. vedtak. For 2026 økes felleskostnadene med 8% fra 01.01.2026.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass.
Avtale med ALtibox for bredbånd.
P-plasser er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene som har kjøpt p-plass Avregning av fjernvarme ved BKK. Avtale med Altibox for bredbånd. Styrets eneste kontaktmulighet er: kilenkollen@styrerommet.no Felleskostnadene økes hvert år med KPI per januar iht. vedtak. Syret ønsker kontakt info. til kjøperne i eierskiftemeldingen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 650,08,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	479,00	
Garasje	210,00	
Felleskostnader	1 961,08	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	261,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	7 224,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stein Halden, e-post: kilenkollen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7585
KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Snaøyveien 81, Fornebu (store auditorie).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi
8. Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon
9. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
10. Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna
11. Innglassing av balkonger
12. Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
13. Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven
14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B
15. Utvidet vindusvask
16. Installere varmepumpe i sameiet.
17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset fremmøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7585 Kilenkollen BS - Årsregnskap 2025.pdf
2. Styrets arbeid 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller opplever å bli plaget av sigarettrøyk fra naboen når vinduene er åpne om sommeren. For å sikre et forsvarlig innemiljø, særlig for små barn, er det i praksis nødvendig å ha vinduene åpne i sommerhalvåret.

Han viser til at varme akkumuleres i byggets konstruksjon gjennom dagen, og at for å oppnå tilstrekkelig temperaturreduksjon så er det nødvendig å lufte på kvelds- og nattestid med åpne vinduer.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak
Det innføres totalforbud mot røyking i byggenes fellesarealer og svalganger, herunder også private balkonger og terrasser.

Sak 8

Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon

Forslag fremmet av:
Ida Charlotte Sølvberg Engebretsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget fremmes for å tette et hull i praktiseringen av § 2 "Hensynet til øvrige beboere" i husordensreglene, og sikre at alle seksjonseiere har et helsemessig forsvarlig inneklima.

Teknisk utfordring og urimelig ulempe:

Bygget er konstruert med balansert ventilasjon der luftinntakene til de enkelte leilighetene er plassert utendørs på bl.a. balkonger og svalgang. Når det røykes tobakk eller cannabis på balkongen, fungerer ventilasjonssystemet som en mekanisk leder som trekker røykgassen direkte inn i naboens stue og soverom. Beboere har ingen mulighet til å verne seg mot dette uten å slå av ventilasjonen, noe som fører til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Harmonisering med eksisterende regler:

Sameiet har allerede i dag forbud mot røyking på svalganger med henvisning til at røyken suges inn i luftinntakene der. Det er en teknisk og juridisk inkonsekvens at beboere mot svalgang er beskyttet mot denne ulempen, mens de med luftinntak på balkongsiden må akseptere at eget inneklima forurenses av naboens uteaktivitet. En presisering av § 2 vil sikre lik behandling av alle seksjonseiere.

Hvorfor dette angår alle:

Helse: I lys av skjerpelsene i Tobakksskadeloven (2025) er vern av barn og sårbare grupper mot passiv røyking i eget hjem et minstekrav til moderne bofellesskap.

Juridisk grunnlag: Eierseksjonsloven § 25 og våre egne ordensregler § 2 forbyr bruk av seksjonen som er til "urimelig ulempe" for andre. Når aktiviteten til én beboer medfører at naboen (og naboens barn) tvinges til å puste inn røykgass på sitt eget soverom, er tålegrensen for urimelig ulempe passert.

Målet med forslaget er ikke å moralisere over beboeres vaner, men å løse en teknisk svakhet ved bygget som gjør at røyking på balkong i praksis betyr røyking inne i naboens leilighet.

Styrets innstilling

Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende presisering i ordensreglenes § 2:

"Det er ikke tillatt å røyke på balkonger, terrasser eller svalgang dersom dette medfører innsug av røykgass (tobakk, cannabis eller lignende) i naboers ventilasjonsanlegg. Det er den enkelte beboers ansvar å påse at egen bruk av utearealet ikke forurenser inneklimaet i andre seksjoner"

Sak 9

Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.

Momenter til saken fremkommer i vedlegg.

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

- For Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret
- Mot Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

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

1. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

2. I tillegg til det innførte røykeforbudet i alle fellesareal inkludert svalganger, innføres det røykeforbud mellom kl. 22.00 og 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken.

3. I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes: Det innføres et totalt røykeforbud mellom kl. 22.00 0g 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken. Dersom beboerne blir helsemessig plaget av røyk utover forbudet, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte partene. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

Vedlegg

3. 7585 saker til behandling årsmøte.pdf

Sak 10

Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det siste halvåret har det vært mange konserter, og flere veier i området har vært stengt i forbindelse med disse. Dette gjør det krevende å komme frem, blant annet til butikk, skole og barnehage, ettersom veier ofte stenges tidlig på dagen.Vi forstår at store arrangementer krever sikkerhet og trafikkregulering, men slik det er nå, oppleves det som en betydelig belastning for beboerne.

Når én av de store konsertscenene i Oslo snart stenger for oppussing, kan Unity Arena få enda flere arrangementer, noe som kan gjøre situasjonen enda mer utfordrende.

Jeg foreslår at sameiet vurderer å ta kontakt med kommunen for å finne løsninger, for eksempel egne adgangs- eller kjørekort for beboere i nærområdet, slik at vi kan passere avsperringene under arrangementene.

Det kan også være lurt å samarbeide med andre sameier i området for en felles henvendelse til kommunen.

Styrets innstilling

Styrets saksbeskrivelse: Trafikkutfordringene rundt Unity Arena er regulert og håndteres som et fellesprosjekt mellom politi, kommune og Unity Arena. Naboer varsles i forkant av arrangementer. Trafikkreguleringen er tidsbegrenset og gjennomføres innenfor gjeldende regler.

Det bør videre nevnes at Unity Arena etter planen skal rives, og at ny arena skal etableres. Prosjektet er nå under regulering som del av «Fellesplan Fornebuporten med byfortetting».

Unity Arena legger til grunn oppstart i 2026/2027 og ferdigstillelse samtidig med åpning av Fornebubanen i 2029.

Urbaniseringen av Fornebu som etter planen skal starte i løpet av de kommende årene,som omfatter området fra Kilenveien og frem til lokket på endestasjonen for Fornebubanen (ved Rolfsbukta), vil sannsynligvis skape større trafikale utfordringer på tvers av Fornebu enn Unity Arena gjør i dag.

Til avstemming:

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

Sak 11

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ble pålagt på siste årsmøte å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Styret gjennomførte en Spørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år.

Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

Sak 12

Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller viser til at han ved utløsning av brannalarmen har observert at beboerne – inkludert ham selv – ofte reagerer nølende. Årlige brannøvelser, kombinert med informasjon og enkel opplæring i bruk av brannvarslingstablåene, kan bidra til at flere beboere lærer nødvendige rutiner. Selv et begrenset antall personer med riktig kompetanse kan bidra til klarhet og hensiktsmessige valg når alarmen går, også i en reell hendelse.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det bør gjennomføres årlig brannøvelser. Styret oppfordrer alle til å lese igjennom brukerhåndboken for leilighetene og sette seg godt inn i forhold rundt brannsikkerhet, kopi ligger på Vibbo under temaer. På side 8,9, og 10 finnes etterlyst informasjon.

Forslag til vedtak

Styret bes iverksette årlige brannøvelser i sameiet, med opplæring og informasjon, gjerne i samarbeid med det kommunale brannvesenet.

Sak 13

Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets innstilling

Styrets saksbeskrivelse til forslaget følger i sin helhet som vedlegg i innkallingen.

Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.

Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Vedlegg

4. vedlegg takvedlikehold.pdf

Sak 14

Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B

Forslag fremmet av:
Simona-Delia Stinga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende årsmøte om etablering av et mindre overbygg over inngangen til bygg B.

Bakgrunnen er utfordringer med snø- og isdannelse foran inngangsdøren i vinterhalvåret, samt manglende værbeskyttelse ved bruk av inngangen. Forslaget gjelder et diskret glassoverbygg som følger byggets eksisterende uttrykk.

Jeg legger ved en kort beskrivelse av forslaget, inkludert et vedtaksforslag, kostnadsestimat og en illustrasjon av løsningen.

Gi meg gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon før saken eventuelt settes opp på agendaen for årsmøtet.

Vennlig hilsen

Simona Stinga

Sec 61

Bygg B

Hovedinngangen til bygg B har i dag ikke noe form for tak eller overbygg. I vinterhalvåret fører dette til at snø samler seg direkte foran inngangsdøren. Dette gjør at døren til tider er vanskelig å åpne eller ikke lukker seg ordentlig, og det oppstår ofte is i inngangspartiet. Dette kan påvirke dørens funksjon og samtidig utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko for beboere og besøkende.

I tillegg gir dagens løsning lite skjerming mot vær og vind når man skal bruke inngangen – for eksempel ved regn eller snø når man låser opp døren eller bærer inn varer, bagasje eller lignende.

Et enkelt overbygg vil kunne bidra til å redusere opphopning av snø og is direkte foran inngangen og dermed redusere risiko for glatte partier. Tiltaket vil også kunne bidra til bedre funksjon for inngangsdøren gjennom vinteren og redusere behovet for hyppig snø- og isfjerning rett foran døren. Dette er i tråd med generelle HMS-hensyn knyttet til trygg ferdsel i sameiets fellesarealer. Det foreslås å installere et diskret overbygg i glass over inngangsdøren. Overbygget bør utføres i herdet og laminert sikkerhetsglass med beslag i rustfritt stål eller aluminium. Utformingen bør være enkel og tilpasses eksisterende arkitektoniske uttrykk i bygget slik at tiltaket fremstår helhetlig med fasaden. Foreslåtte mål: bredde: ca. 200 cm og dybde: ca. 110 cm. Dette vil gi tilstrekkelig skjerming av inngangspartiet uten å påvirke fasaden i vesentlig grad. Overbygget monteres sentrert over inngangsdøren på fasaden i bygg B.

- Glassplate (eller to sammenkoblede plater) med bredde ca. 200 cm og dybde ca. 110 cm

- Veggmonterte beslag i rustfritt stål eller aluminium

- Lett fall utover for avrenning av vann og snø

- Klar eller svakt frostet glass for å bevare et lett og diskret uttrykk

Denne typen løsning er vanlig på inngangspartier i nyere boligbygg og gir værbeskyttelse uten å virke visuelt tung på fasaden.

Basert på typiske priser for glassbaldakiner og montering i Norge kan følgende grove estimat legges til grunn:

- Glassoverbygg i herdet/laminert sikkerhetsglass (ca. 2,2 m²): 7 000 – 10 000 kr

- Beslag, festemateriell og tilpasning: 1 500 – 2 500 kr

- Montering (håndverker): 4 000 – 7 000 kr

Estimert totalkostnad:

ca. 12 500 – 19 500 kr inkl. mva, avhengig av leverandør og monteringsløsning.

Styrets innstilling

Styret har ingenting imot forslag til investeringer som bedrer byggenes funksjonalitet. Men vi synes det er riktig å påpeke at forslaget kommer til nytte for et begrenset antall sameiere i et av våre bygg, 9 av 162 leiligheter.

Bygg B er levert uten tak over hovedinngangsdør. Tiltaket anses derfor å ligge utenfor sameiernes felles plikt til å dekke kostnader som felles vedlikehold eller investeringer for å opprettholde byggets funksjonalitet og standard slik denne var ved overtagelsen.

Dersom man mener dette tiltaket er å anse som en «urimelig fordel på bekostning av andre sameiere», bør man stemme imot forslaget.

Hvis årsmøte stemmer imot forslaget, er det likevel ingenting i veien for at sameierne i bygg B selv kan bekoste ny etablering av tak over inngangspartiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og etablere et glassoverbygg over hovedinngangen til bygg B med omtrentlige mål ca 200 cm x 110 cm, utformet i tråd med byggets eksisterende design og gjeldende krav til sikkerhet og fasadeutforming.

Tiltaket anses som et mindre, forebyggende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak for å redusere snø- og isproblematikk ved inngangspartiet og forbedre funksjonen til inngangsdøren i vinterhalvåret. Overbygget vil også bidra til at inngangen til bygg B får en tilsvarende værbeskyttelse som de øvrige byggene i sameiet allerede har.

Kostnaden dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett innenfor en ramme på inntil 20 000 kr. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning og leverandør innenfor denne rammen, samt sikre at løsningen harmonerer med byggets fasade og eksisterende arkitektoniske uttrykk.

Vedlegg

5. IMG_9678.jpeg

Sak 15

Utvidet vindusvask

Forslag fremmet av:
Signe Kathrine Aalling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg finner det både skummelt og vanskelig å vaske de vinduene jeg har som må tas fra innsiden. Jeg har kjøpt en skaftforlenger og henger ut over kanten mens jeg holder meg fast i karmen. Det føles ikke helt trygt. Bra resultat blir det heller ikke.

Jeg har merket meg at vask av balkongglass og de faste vinduene går rimelig kjapt unna når vaskefirmaet først er i gang med lift og spyler. Jeg har derfor tenkt at det kanskje kan være en overkommelig utgift å få også de øvrige vinduene vasket.

Det ville være fint om styret hentet inn pristilbud på vask av alle vinder over bakkeplan og som ikke kan nås fra balkong eller svalgang. I praksis gjelder det kanskje bare for endeleiligheter over 1. etasje?

Ut fra interessen på sameiermøtet for utvidet vask, holdt opp mot den ekstra kostnaden, kan styret vurdere om det er aktuelt å gå videre.

Styrets innstilling
Styret forstår at det kan være utfordrende å henge ut av vinduer for å vaske faste glassfelt under på enkelte fasader. Styret er enig i at det er behov for en vurdering av om flere vinduer skal omfattes av behovet for bruk av lift ved vindusvask.

Utgangspunktet for den vaskingen som foregår nå er kontrakten/salgsprospektet hvor det er påpekt at under felleskostnader kommer det i tillegg kostnader for " felles vindusvask for leiligheter hvor vinduer må vaskes med lift".

Vi betaler i dag kr. 54375,- for høst vasken, og kr. 78750,- for vår vasken, totalt kr. 133125,-.

Forslag til vedtak
Styret undersøker og henter inn pristilbud på vindusvask.

Sak 16

Installere varmepumpe i sameiet.

Forslag fremmet av:
Vidar Høyset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De små og mellomstore leilighetene i sameiet har utfordringer under varme perioder på

sommeren. Dette er delvis relatert til at i disse leilighetene så er dører og vinduer montert på

en av sidene slik at det ikke er mulig å få til en gjennomlufting for å få redusert temperaturen.

Noen uker sist sommer så var temperaturen på soverom over 30 grader, og da er det utfordrende å få kvalitetssøvn i løpet av natta.

En varmepumpe vil gi et betydelig bedre inneklima på sommertid.

Undertegnede har vært i dialog med styret og fått tilbakemelding på at det må utføres en konsekvensutredning av et selskap med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3 støy.

Videre så har vi vært i kontakt med en leverandør av varmepumper, og de kan levere på dette, men at kostnaden er langt høyere enn det den enkelte sameier kan stå for.

Styrets innstilling

Styrets praktiske innvending er forholdet til støy (NS 8175, Pbl.), håndtering av kondensvann, og estetikk(byggemelding) . Et vedtak om gjennomføring vil kreve full prosjektering i samsvar med SAK10/TEK17. Prosjektering medfører en kostnad.

Årsaken til at dette må prosjekteres i samsvar med SAK10, er at det er et offentligrettslig krav til støy fra tekniske installasjoner og inn i leilighetene, samt støy fra balkong til balkong. Det er nødvendig å prosjektere dette for å påse at det er innenfor regelverket, slik at vi slipper tvister med beboere i etterkant.

Forslag til vedtak

Styret pålegges å foreta en konsekvensutredning for installasjon av varmepumpe i borettslaget for sameiets regning.

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Sjur Ingar Aamodt

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.611.774,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 004 024	5 482 082	6 000 000	6 449 000
Ladeinntekter elbil		176 914	57 470	84 000	134 400
Andre inntekter	3	183 435	320 401	840 000	840 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 364 373**	**5 859 953**	**6 924 000**	**7 423 400**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	13	-1	-96 665	0	0
Revisjonshonorar	6	-24 867	-16 205	-18 000	-18 540
Forretningsførerhonorar		-249 685	-238 278	-247 000	-258 115
Konsulenthonorar		-12 840	-16 683	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-931 556	-1 114 869	-1 729 000	-1 756 508
Forsikringer		-376 237	-336 065	-376 236	-421 384
Kommunale avgifter	8	-1 760 602	-1 571 469	-1 805 880	-1 946 000
Energi/fyring	9	-654 678	-497 108	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-925 596	-883 674	-884 000	-931 176
Andre driftskostnader	10	-1 267 529	-1 226 637	-1 107 200	-1 311 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 431 791**	**-6 225 853**	**-6 920 316**	**-7 395 953**
DRIFTSRESULTAT		**-67 418**	**-365 900**	**3 684**	**27 447**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 867	52 671	41 000	20 500
Finanskostnader	12	-404	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 463**	**52 671**	**41 000**	**20 500**
ÅRSRESULTAT		**-9 955**	**-313 229**	**44 684**	**47 947**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-9 955	-313 229		

KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 919901020, KLIENTNR. 7585

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 055	9 091
Forskuddsbetalte kostnader		38 809	36 195
Andre kortsiktige fordringer	14	30 081	0
Driftskonto OBOS-banken		466 178	312 676
Sparekonto OBOS-banken		1 557 047	1 702 263
SUM OMLØPSMIDLER		**2 125 170**	**2 060 225**
SUM EIENDELER		**2 125 170**	**2 060 226**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 611 774	1 621 729
SUM EGENKAPITAL		**1 611 774**	**1 621 729**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 061	119 056
Leverandørgjeld		393 335	319 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**513 396**	**438 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 125 170**	**2 060 226**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12.03.2026
Styret i Kilenkollen Boligsameie

Stein Halden /s/ Sjur Ingar Aamodt /s/ Hege Ryen /s/

Tor-Vidar Gundersen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 808 868
Garasje	302 840
Månedlig internett/ bredbåndskostnad	892 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 004 024**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	159 000
Nøkler	4 000
Parkering/Garasje	20 435
SUM ANDRE INNTEKTER	**183 435**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 400

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 867
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 867**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-187 615
Drift/vedlikehold VVS	-110 073
Drift/vedlikehold elektro	-157 383
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-234 053
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 927
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 470
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-10 793
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-931 556**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 244 575
Renovasjonsgebyr	-516 027
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 760 602**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-654 678
SUM ENERGI / FYRING	**-654 678**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 725
Vaktmestertjenester	-583 876
Vakthold	-144 685
Renhold ved firmaer	-481 620
Andre driftskostnader	-46 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 400
Andre kontorkostnader	-150
Bankgebyr	-5 158
Øreavrunding	145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 267 529**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 494
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	1 268
SUM FINANSINNTEKTER	**57 867**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-404
SUM FINANSKOSTNADER	**-404**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kamera		
Tilgang 2021	299 216	
Avskrevet tidligere	-299 215	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**1**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	30 081
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**30 081**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YUSAJ-FXWHS-B3BGU-IUE7F-ILM0T-BJSGP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styrets arbeid i 2025.

Styret har i denne perioden avholdt seks styremøter.

Styret fordeler oppgavene seg imellom med følgende hovedoppgaver, oppfølging snømåking/strøing, oppfølging grønt områder, vask av fellesområder, nøkkel/brikker, økonomi, oppfølging reklamasjoner, teknisk drift, og beboersaker.
Styrets viktigste oppgave er styring av økonomien.

Sameiet har i hele perioden hatt en fornuftig likviditet, dette til tross for økende kostnader fra leverandører, og for kommunale tjenester.
2025 viser et driftsunderskudd på kr.9955.
Styret jobber aktivt for å redusere kostnader med gjennomgang av alle serviceavtaler samt oppfølging av den enkelte leverandør.
Det har vært en diskusjon med Kone i forhold til kontrakts leveranser, som endte med et forlik hvor Kone krediterte oss for i underkant av kr. 80000,-.

For 2026 er sameiets budsjetterte kostnader kr.7395953,- og inntektene er budsjettert tilsvarende. Dette inkluderer innkalling av kapital for utskifting av varmt tappevanns målere, estimert prosjektkostnad kr. 770000.

Det har vært gjennomført lovpålagt kontroll av sprinkelsentral, brannalarm, service på heis, og røykluker. I tillegg har vi hatt årskontroll av teknisk sentral for vannbåren varme, årskontroll av calling anlegg, dørautomatikk. Utbedringer blir utført fortløpende.

Ellers vises det til løpende drifts og prosjektinformasjon på Vibbo.

Kilenkollen, 16.03.2026

Stein Halden	Sjur Ingar Aamodt	Hege Ryen	Tor-Vidar Gundersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAK 8 FORBUD MOT RØYKING - FORSLAGSSTILLER: STYRET
Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.
Momenter til saken:

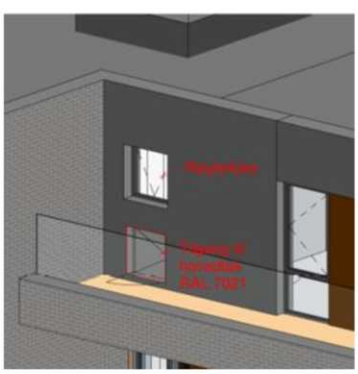
- Eierseksjonsloven.
- Røykeloven (tobakksskadeloven) regulerer i hovedsak ikke røyking i private hjem, herunder problemstillinger knyttet til naborøyking.
- Eierseksjonsloven og borettslagsloven åpner for å fastsette ordensregler som konkretiserer hva som er tillatt og ikke tillatt på eiendommen. Det er imidlertid kun «vanlige ordensregler» som kan fastsettes.
- Røyking i egen boenhet tilhører den private sfære. Dette gjelder i utgangspunktet også for eierens terrasse og balkong.
- Det kan fastsettes ordensregler for fellesarealer, herunder balkonger/terrasser, i boligsameier/borettslag der røyk lett kan trekke inn i andre boenheter, for eksempel via ventilasjonsanlegg. Spørsmål som bør vurderes er om ulempen kan reduseres gjennom lokale tiltak (f.eks. enkle skillevegger), hvem som skal være ansvarlig for gjennomføring, og hvem som skal bære kostnadene.
- Rekkefølge for vurdering av lokale tiltak: dialog med nabo, fysiske tiltak, forbud mv.

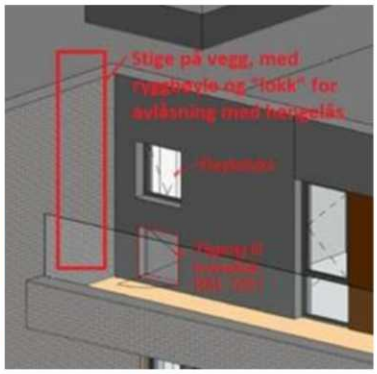
Til avstemming:
I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne».

SAK 12 INSPEKSJON OG VEDLIKEHOLD AV TAK. - FORSLAGSTILLER PER HÅVARD KLEVEN
Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.

Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





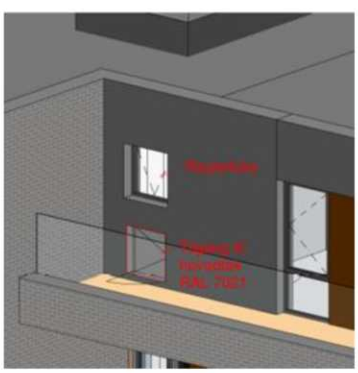
Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

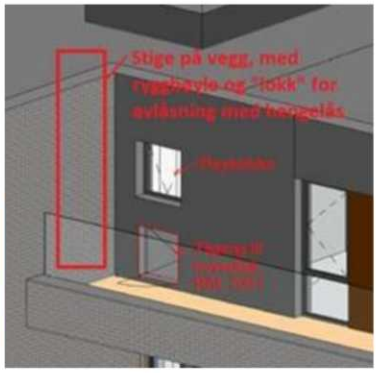
For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslagstillers forslag til vedtak: Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

Styrets saksbeskrivelse til forslaget:
Bygg B har adkomst gjennom luke i tak.
For de øvrige byggene skulle det vært etablert adkomst til hovedtaket via luke under røykvindu og videre opp på hovedtaket.
Dette var ikke etablert ved sameieres overtakelse for toppleilighetene. Terrassearealet, der hvor fastmontert stige skulle stått, er seksjonert som del av leilighetene med store terrasser. Leilighetseierne ønsket ikke å avstå bruksrett til de to m^2 som var nødvendig for etablering av stige i etterkant.
Som følge av dette ble Selvaag anmodet om å etablere luke i taket over øverste repos, noe de ikke aksepterte.
Dette innebærer at inspeksjon av hovedtakene må skje via transport gjennom enkelte leiligheter, og ved bruk av medbrakt stige fra leilighetenes terrasser. Når stige med ryggbøyle ikke er fastmontert, må den plasseres på den delen av terrassen som gir nødvendig manøvrerings- og sikkerhetsareal for personell.
Ved større reparasjoner og eventuell omlegging av taket på et senere tidspunkt, vil nødvendige tiltak for adkomst bli vurdert og gjennomført.
Det kan nevnes at etablering av luker i taket for inspeksjon eller ettermontering som prosjektert, vil ha en kostnadsramme på mer enn kr. 500000,-+++
Inntil videre vil sameiets juridiske rett til adkomst gjennom leiligheter og terrasser benyttes i dialog med berørte sameiere.





Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:
Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.
Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Vedlegg 5 til sak 14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 7585 **Selskapsnavn:** KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for KILENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 919901020
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Hundsund ungdomsskole, Snaøyveien 81, Fornebu (store auditorie).

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kine Skjetne Arnestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Frank Robert Axel Winnberg er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Mohammad R.D. Asadabadi

Forslagsstiller opplever å bli plaget av sigarettrøyk fra naboen når vinduene er åpne om sommeren. For å sikre et forsvarlig innemiljø, særlig for små barn, er det i praksis nødvendig å ha vinduene åpne i sommerhalvåret.

Han viser til at varme akkumuleres i byggets konstruksjon gjennom dagen, og at for å oppnå tilstrekkelig temperaturreduksjon så er det nødvendig å lufte på kvelds- og nattestid med åpne vinduer.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Presisering av ordensreglene § 2: Sikring av røykfritt inneklima via ventilasjon

Fremmet av: Ida Charlotte Sølvberg Engebretsen

Dette forslaget fremmes for å tette et hull i praktiseringen av § 2 "Hensynet til øvrige beboere" i husordensreglene, og sikre at alle seksjonseiere har et helsemessig forsvarlig inneklima.

Teknisk utfordring og urimelig ulempe:

Bygget er konstruert med balansert ventilasjon der luftinntakene til de enkelte leilighetene er plassert utendørs på bl.a. balkonger og svalgang. Når det røykes tobakk eller cannabis på balkongen, fungerer ventilasjonssystemet som en mekanisk leder som trekker røykgassen direkte inn i naboens stue og soverom. Beboere har ingen mulighet til å verne seg mot dette uten å slå av ventilasjonen, noe som fører til dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.

Harmonisering med eksisterende regler:

Sameiet har allerede i dag forbud mot røyking på svalganger med henvisning til at røyken suges inn i luftinntakene der. Det er en teknisk og juridisk inkonsekvens at beboere mot svalgang er beskyttet mot denne ulempen, mens de med luftinntak på balkongsiden må akseptere at eget inneklima forurenses av naboens uteaktivitet. En presisering av § 2 vil sikre lik behandling av alle seksjonseiere.

Hvorfor dette angår alle:

Helse: I lys av skjerpelsene i Tobakksskadeloven (2025) er vern av barn og sårbare grupper mot passiv røyking i eget hjem et minstekrav til moderne bofellesskap.

Juridisk grunnlag: Eierseksjonsloven § 25 og våre egne ordensregler § 2 forbyr bruk av seksjonen som er til "urimelig ulempe" for andre. Når aktiviteten til én beboer medfører at naboen (og naboens barn) tvinges til å puste inn røykgass på sitt eget soverom, er tålegrensen for urimelig ulempe passert.

Målet med forslaget er ikke å moralisere over beboeres vaner, men å løse en teknisk svakhet ved bygget som gjør at røyking på balkong i praksis betyr røyking inne i naboens leilighet.

Styrets innstilling
Se styrets momenter i sak 9.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende presisering i ordensreglenes § 2:
"Det er ikke tillatt å røyke på balkonger, terrasser eller svalgang dersom dette medfører innsug av røykgass (tobakk, cannabis eller lignende) i naboers ventilasjonsanlegg. Det er den enkelte beboers ansvar å påse at egen bruk av utearealet ikke forurenser inneklimaet i andre seksjoner"

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslagsstiller trakk forslaget. Forslaget utgår.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Forbud mot røykig -forslagsstiller: Styret

Sameiet vårt har vedtatt forbud mot røyking i alle fellesareal, dette inkluderer også svalgangene. Den 4. august inviterte styret sameierne til en åpen inkluderende diskusjon om det også skulle innføres begrensninger på røyking på balkonger og terrasser hvor beboer har en eksklusiv bruksrett.

Momenter til saken fremkommer i vedlegg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes «dersom beboer blir helsemessig plaget av røyk, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte sameiere. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
I tillegg til det innførte røykeforbudet i alle fellesareal inkludert svalganger, innføres det røykeforbud mellom kl. 22.00 og 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:

> I tillegg til det innførte totalforbudet mot røyking i fellesarealene inkludert svalgangene som føres inn i husordensreglene. Følgende tilføyes: Det innføres et totalt røykeforbud mellom kl. 22.00 0g 07.00 på private balkonger og terrasser alle dager i uken. Dersom beboerne blir helsemessig plaget av røyk utover forbudet, skal forholdet løses gjennom dialog mellom de berørte partene. Dersom dialogen fører frem til enighet om lokale fysiske tiltak, skal det søkes styret om tillatelse til gjennomføring. Eventuelle godkjente tiltak bekostes av de berørte sameierne.
>
> ✕ **Ikke vedtatt.**

10. Trafikk og fremkommelighet rundt Unity Arena - forslagsstiller: Irma Ulitna

Det siste halvåret har det vært mange konserter, og flere veier i området har vært stengt i forbindelse med disse. Dette gjør det krevende å komme frem, blant annet til butikk, skole og barnehage, ettersom veier ofte stenges tidlig på dagen.Vi forstår at store arrangementer krever sikkerhet og trafikkregulering, men slik det er nå, oppleves det som en betydelig belastning for beboerne.

Når én av de store konsertscenene i Oslo snart stenger for oppussing, kan Unity Arena få enda flere arrangementer, noe som kan gjøre situasjonen enda mer utfordrende.

Jeg foreslår at sameiet vurderer å ta kontakt med kommunen for å finne løsninger, for eksempel egne adgangs- eller kjørekort for beboere i nærområdet, slik at vi kan passere avsperringene under arrangementene.

Det kan også være lurt å samarbeide med andre sameier i området for en felles henvendelse til kommunen.

Styrets innstilling
Styrets saksbeskrivelse: Trafikkutfordringene rundt Unity Arena er regulert og håndteres som et fellesprosjekt mellom politi, kommune og Unity Arena. Naboer varsles i forkant av arrangementer. Trafikkreguleringen er tidsbegrenset og gjennomføres innenfor gjeldende regler.

Det bør videre nevnes at Unity Arena etter planen skal rives, og at ny arena skal etableres. Prosjektet er nå under regulering som del av «Fellesplan Fornebuporten med byfortetting».

Unity Arena legger til grunn oppstart i 2026/2027 og ferdigstillelse samtidig med åpning av Fornebubanen i 2029.

Urbaniseringen av Fornebu som etter planen skal starte i løpet av de kommende årene,som omfatter området fra Kilenveien og frem til lokket på endestasjonen for Fornebubanen (ved Rolfsbukta), vil sannsynligvis skape større trafikale utfordringer på tvers av Fornebu enn Unity Arena gjør i dag.

Til avstemming:

Styret foreslår å avvise forslagstillers forslag, men at sameiet i fellesskap ivaretar sine trafikale interesser i den kommende byggeperioden.

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

11. Innglassing av balkonger

Styret ble pålagt på siste årsmøte å utrede interesse for innglassing av balkonger for å få en samlet, rabattert pris for de som er interessert i dette.

Styret gjennomførte en Spørreundersøkelse/håndsopprekking på Vibbo om temaet den 5.2.26. Resultatet var at 19 sameiere var interessert innenfor to år, og 11 sameiere var interessert innenfor fem år.

Forslag til vedtak:
Styret jobber videre med saken, og avklarer kostnader knyttet til en søknad til kommunen. Det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling før en eventuell søknad sendes kommunen.

✓ **Vedtatt.**

12. Brannøvelser - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Forslagsstiller viser til at han ved utløsning av brannalarmen har observert at beboerne – inkludert ham selv – ofte reagerer nølende. Årlige brannøvelser, kombinert med informasjon og enkel opplæring i bruk av brannvarslingstablåene, kan bidra til at flere beboere lærer nødvendige rutiner. Selv et begrenset antall personer med riktig kompetanse kan bidra til klarhet og hensiktsmessige valg når alarmen går, også i en reell hendelse.

Styrets innstilling
Styret er enig i at det bør gjennomføres årlig brannøvelser. Styret oppfordrer alle til å lese igjennom brukerhåndboken for leilighetene og sette seg godt inn i forhold rundt brannsikkerhet, kopi ligger på Vibbo under temaer. På side 8,9, og 10 finnes etterlyst informasjon.

Forslag til vedtak:
Styret bes iverksette årlige brannøvelser i sameiet, med opplæring og informasjon, gjerne i samarbeid med det kommunale brannvesenet.

✓ **Vedtatt.**

13. Inspeksjon og vedlikehold av tak - forslagsstiller: Per Håvard Kleven

Vannlekkasjer fra tak kan medføre betydelige kostnader og være krevende å håndtere. Byggene nærmer seg 10 år, og det blir derfor stadig viktigere å avdekke eventuelle problemer tidlig og iverksette nødvendige tiltak. Sameiets bygg har, så vidt forslagsstiller kjenner til, ikke enkel adkomst til takene, i motsetning til flere andre boligblokker. Det foreslås at det etableres/tilrettelegges for slik adkomst, slik at periodisk ettersyn og vedlikehold kan gjennomføres på en effektiv og sikker måte.

Styrets innstilling
Styrets saksbeskrivelse til forslaget følger i sin helhet som vedlegg i innkallingen.

Periodisk ettersyn og vedlikehold av takene:

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon for bygg B da taket er lett tilgjengelig gjennom luke i taket. For et par år tilbake var det fuktmerker i leilighetstaket i en av de øverste leilighetene i bygg B. Dette skyltes kondens på manglende isolering av en ventilasjonskanal som er montert i et nedforet tak under hovedtaket.

For tiden foregår det en utredning av taket i bygg C på grunn av en mindre lekkasje i dette taket før jul. Taktekker gjorde utbedringer før snøen la seg på taket, ytterligere undersøkelser av dette taket vil bli gjennomført til våren. Et tiltak kan være å kjøre røyk under takpappen for å lokalisere ytterligere svakheter i taket.

Visuell og fysisk kontroll av skjøter på de øvrige takene planlegges gjennomført i løpet av 2016/17.

Da vedlikehold og kontroll av takene er løpende under arbeid, og tilgang til takene vil være situasjonsbestemt ut ifra hvilke arbeider som skal gjennomføres, ser ikke styret behov for et vedtak som foreslått av forslagsstiller.

Forslag til vedtak:
Styret får i oppdrag å finne en løsning som muliggjør enkel tilgang til takene på våre fem bygg, samt ta hånd om regelmessig inspeksjon og nødvendig vedlikehold

✓ **Vedtatt.**

14. Etablering av overbygg over inngangsparti – bygg B

Fremmet av: Simona-Delia Stinga

Hei,

Jeg ønsker med dette å sende inn et forslag til behandling på kommende årsmøte om etablering av et mindre overbygg over inngangen til bygg B.

Bakgrunnen er utfordringer med snø- og isdannelse foran inngangsdøren i vinterhalvåret, samt manglende værbeskyttelse ved bruk av inngangen. Forslaget gjelder et diskret glassoverbygg som følger byggets eksisterende uttrykk.

Jeg legger ved en kort beskrivelse av forslaget, inkludert et vedtaksforslag, kostnadsestimat og en illustrasjon av løsningen.

Gi meg gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon før saken eventuelt settes opp på agendaen for årsmøtet.

Vennlig hilsen

Simona Stinga

Sec 61

Bygg B

Hovedinngangen til bygg B har i dag ikke noe form for tak eller overbygg. I vinterhalvåret fører dette til at snø samler seg direkte foran inngangsdøren. Dette gjør at døren til tider er vanskelig å åpne eller ikke lukker seg ordentlig, og det oppstår ofte is i inngangspartiet. Dette kan påvirke dørens funksjon og samtidig utgjøre en potensiell sikkerhetsrisiko for beboere og besøkende.

I tillegg gir dagens løsning lite skjerming mot vær og vind når man skal bruke inngangen – for eksempel ved regn eller snø når man låser opp døren eller bærer inn varer, bagasje eller lignende.

Et enkelt overbygg vil kunne bidra til å redusere opphopning av snø og is direkte foran inngangen og dermed redusere risiko for glatte partier. Tiltaket vil også kunne bidra til bedre funksjon for inngangsdøren gjennom vinteren og redusere behovet for hyppig snø- og isfjerning rett foran døren. Dette er i tråd med generelle HMS-hensyn knyttet til trygg ferdsel i sameiets fellesarealer. Det foreslås å installere et diskret overbygg i glass over inngangsdøren. Overbygget bør utføres i herdet og laminert sikkerhetsglass med beslag i rustfritt stål eller aluminium. Utformingen bør være enkel og tilpasses eksisterende arkitektoniske uttrykk i bygget slik at tiltaket fremstår helhetlig med fasaden. Foreslåtte mål: bredde: ca. 200 cm og dybde: ca. 110 cm. Dette vil gi tilstrekkelig skjerming av inngangspartiet uten å påvirke fasaden i vesentlig grad. Overbygget monteres sentrert over inngangsdøren på fasaden i bygg B.

- Glassplate (eller to sammenkoblede plater) med bredde ca. 200 cm og dybde ca. 110 cm

- Veggmonterte beslag i rustfritt stål eller aluminium

- Lett fall utover for avrenning av vann og snø

- Klar eller svakt frostet glass for å bevare et lett og diskret uttrykk

Denne typen løsning er vanlig på inngangspartier i nyere boligbygg og gir værbeskyttelse uten å virke visuelt tung på fasaden.

Basert på typiske priser for glassbaldakiner og montering i Norge kan følgende grove estimat legges til grunn:

- Glassoverbygg i herdet/laminert sikkerhetsglass (ca. 2,2 m²): 7 000 – 10 000 kr

- Beslag, festemateriell og tilpasning: 1 500 – 2 500 kr

- Montering (håndverker): 4 000 – 7 000 kr

Estimert totalkostnad:

ca. 12 500 – 19 500 kr inkl. mva, avhengig av leverandør og monteringsløsning.

Styrets innstilling
Styret har ingenting imot forslag til investeringer som bedrer byggenes funksjonalitet. Men vi synes det er riktig å påpeke at forslaget kommer til nytte for et begrenset antall sameiere i et av våre bygg, 9 av 162 leiligheter.

Bygg B er levert uten tak over hovedinngangsdør. Tiltaket anses derfor å ligge utenfor sameiernes felles plikt til å dekke kostnader som felles vedlikehold eller investeringer for å opprettholde byggets funksjonalitet og standard slik denne var ved overtagelsen.

Dersom man mener dette tiltaket er å anse som en «urimelig fordel på bekostning av andre sameiere», bør man stemme imot forslaget.

Hvis årsmøte stemmer imot forslaget, er det likevel ingenting i veien for at sameierne i bygg B selv kan bekoste ny etablering av tak over inngangspartiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å innhente tilbud og etablere et glassoverbygg over hovedinngangen til bygg B med omtrentlige mål ca 200 cm x 110 cm, utformet i tråd med byggets eksisterende design og gjeldende krav til sikkerhet og fasadeutforming.
>
> Tiltaket anses som et mindre, forebyggende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak for å redusere snø- og isproblematikk ved inngangspartiet og forbedre funksjonen til inngangsdøren i vinterhalvåret. Overbygget vil også bidra til at inngangen til bygg B får en tilsvarende værbeskyttelse som de øvrige byggene i sameiet allerede har.
>
> Kostnaden dekkes over sameiets vedlikeholdsbudsjett innenfor en ramme på inntil 20 000 kr. Styret gis fullmakt til å velge endelig løsning og leverandør innenfor denne rammen, samt sikre at løsningen harmonerer med byggets fasade og eksisterende arkitektoniske uttrykk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Utvidet vindusvask

Fremmet av: Signe Kathrine Aalling

Jeg finner det både skummelt og vanskelig å vaske de vinduene jeg har som må tas fra innsiden. Jeg har kjøpt en skaftforlenger og henger ut over kanten mens jeg holder meg fast i karmen. Det føles ikke helt trygt. Bra resultat blir det heller ikke.

Jeg har merket meg at vask av balkongglass og de faste vinduene går rimelig kjapt unna når vaskefirmaet først er i gang med lift og spyler. Jeg har derfor tenkt at det kanskje kan være en overkommelig utgift å få også de øvrige vinduene vasket.

Det ville være fint om styret hentet inn pristilbud på vask av alle vinder over bakkeplan og som ikke kan nås fra balkong eller svalgang. I praksis gjelder det kanskje bare for endeleiligheter over 1. etasje?

Ut fra interessen på sameiermøtet for utvidet vask, holdt opp mot den ekstra kostnaden, kan styret vurdere om det er aktuelt å gå videre.

Styrets innstilling
Styret forstår at det kan være utfordrende å henge ut av vinduer for å vaske faste glassfelt under på enkelte fasader. Styret er enig i at det er behov for en vurdering av om flere vinduer skal omfattes av behovet for bruk av lift ved vindusvask.

Utgangspunktet for den vaskingen som foregår nå er kontrakten/salgsprospektet hvor det er påpekt at under felleskostnader kommer det i tillegg kostnader for " felles vindusvask for leiligheter hvor vinduer må vaskes med lift".

Vi betaler i dag kr. 54375,- for høst vasken, og kr. 78750,- for vår vasken, totalt kr. 133125,-.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker og henter inn pristilbud på vindusvask.

✓ **Vedtatt.**

16. Installere varmepumpe i sameiet.

Fremmet av: Vidar Høyset

De små og mellomstore leilighetene i sameiet har utfordringer under varme perioder på

sommeren. Dette er delvis relatert til at i disse leilighetene så er dører og vinduer montert på

en av sidene slik at det ikke er mulig å få til en gjennomlufting for å få redusert temperaturen.

Noen uker sist sommer så var temperaturen på soverom over 30 grader, og da er det utfordrende å få kvalitetssøvn i løpet av natta.

En varmepumpe vil gi et betydelig bedre inneklima på sommertid.

Undertegnede har vært i dialog med styret og fått tilbakemelding på at det må utføres en konsekvensutredning av et selskap med sentralgodkjenning i tiltaksklasse 3 støy.

Videre så har vi vært i kontakt med en leverandør av varmepumper, og de kan levere på dette, men at kostnaden er langt høyere enn det den enkelte sameier kan stå for.

Styrets innstilling
Styrets praktiske innvending er forholdet til støy (NS 8175, Pbl.), håndtering av kondensvann, og estetikk(byggemelding) . Et vedtak om gjennomføring vil kreve full prosjektering i samsvar med SAK10/TEK17. Prosjektering medfører en kostnad.

Årsaken til at dette må prosjekteres i samsvar med SAK10, er at det er et offentligrettslig krav til støy fra tekniske installasjoner og inn i leilighetene, samt støy fra balkong til balkong. Det er nødvendig å prosjektere dette for å påse at det er innenfor regelverket, slik at vi slipper tvister med beboere i etterkant.

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt.

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sjur Ingar Aamodt

Følgende stilte til valg:
Sjur Ingar Aamodt

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Frank Robert Axel Winnberg /s/
protokollvitne

VEDTEKTER
for
Kilenkollen Boligsameie

fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering
Sist endret på ordinært årsmøte 04.03.2020
i samsvar med lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
Eiendommen - formål

Kilenkollen Boligsameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 41, bnr.129 i Bærum kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 162 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Boder og parkeringsplasser i garasjeanlegg
Sameiets biloppstillingsplasser og sportsboder er seksjonert som tilleggsdeler i henhold til seksjoneringsbegjæringen, og følger boligen ved salg. Evt salg kan bare gjøres til seksjonseiere i sameiet og krever reseksjonering.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tillrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Alle p-plasser i p-anlegget er forberedt for elbil-lading. . Systemet er basert på strømdeling, og det er tilknytte fellesanlegget, og den enkelte betaler sitt strømforbruk basert på måling.

Sameiet eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av sentralanlegget, mens eier av den enkelte p-plass eier ladestasjonen, og har drifts- og vedlikholdansvar for denne.

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

4.4 Utleie
Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å informere styret om inngåelse og opphør leieforhold knyttet til den enkelte enhet. Seksjonseier må informere om hvem leieforholdet er etablert med, kontaktinformasjon til vedkommende, samt antall personer som skal bo i enheten.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4.5.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §4, 4. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 5
Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass. Kostnad til forbruk strøm el-billading betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

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

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av anlegg for vannbåren gulvvarme som inkluderer vannbåren varme i gulv i seksjonene. Dette gjelder imidlertid ikke dersom skade er forårsaket av at seksjonseier utøver arbeid på disse anleggene selv.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10
Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet.

   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
   - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
   - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
   - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
   - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

   - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8-9.
   - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
   - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§17
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 29
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Husordensregler
for
Kilenkollen Boligsameie

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 2.2

Det er forbudt å montere gjerde, vegg eller andre skiller mellom garasjeplassene. Nettoareal mellom bilene skal deles som felles funksjonsareal for tilgang til den enkeltes plass, og for åpning av bildører.

(§ 2.2 er lagt til i sin helhet i samsvar med vedtak på årsmøte for 2022)

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3.2

Det er ikke lovlig å lagre noen form for gjenstander i garasjeanlegget utover ikke brannfarlige saker, bildekk, og skiboks som henges på veggen en meter over gulvet.
Midlertidig lagring av andre gjenstander er lov inntil 3 dager.

(§ 2.2 er lagt til i sin helhet i samsvar med vedtak på årsmøte for 2022)

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i avfallsposer i samsvar med kommunens krav. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i leiligheten. Leilighetene er koblet til sentralt brannalarmanlegg med detektorer i hvert rom, og det er sprinkelanlegg i samsvar med tekniskforskrift. Seksjonseier og beboer er ansvarlig for at detektorer og sprinkelhoder ikke skades.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	116
Adresse	Kilenveien 34, 1366 LYSAKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 504 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig **Områdenavn** KBA7

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=201101)
Navn	KOMMUNEDELPLAN NY E18 VESTKORRIDOREN LYSAKER - SLEPENDEN
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12811/201101.pdf
Delarealer	**Delareal** 134 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 881 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt A
	Delareal 2 623 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** Felt B

Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN (Planprogram med byplangrep)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.05.2026

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012008 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2012008)
Navn	KILENVEIEN 2 M.FL.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/12051/2012008.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 966 m^2 **Formål** Parkeringsplasser

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019021 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2019021)
Navn	FORNEBU - FORNEBUPORTEN (Planprogram med byplangrep)
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

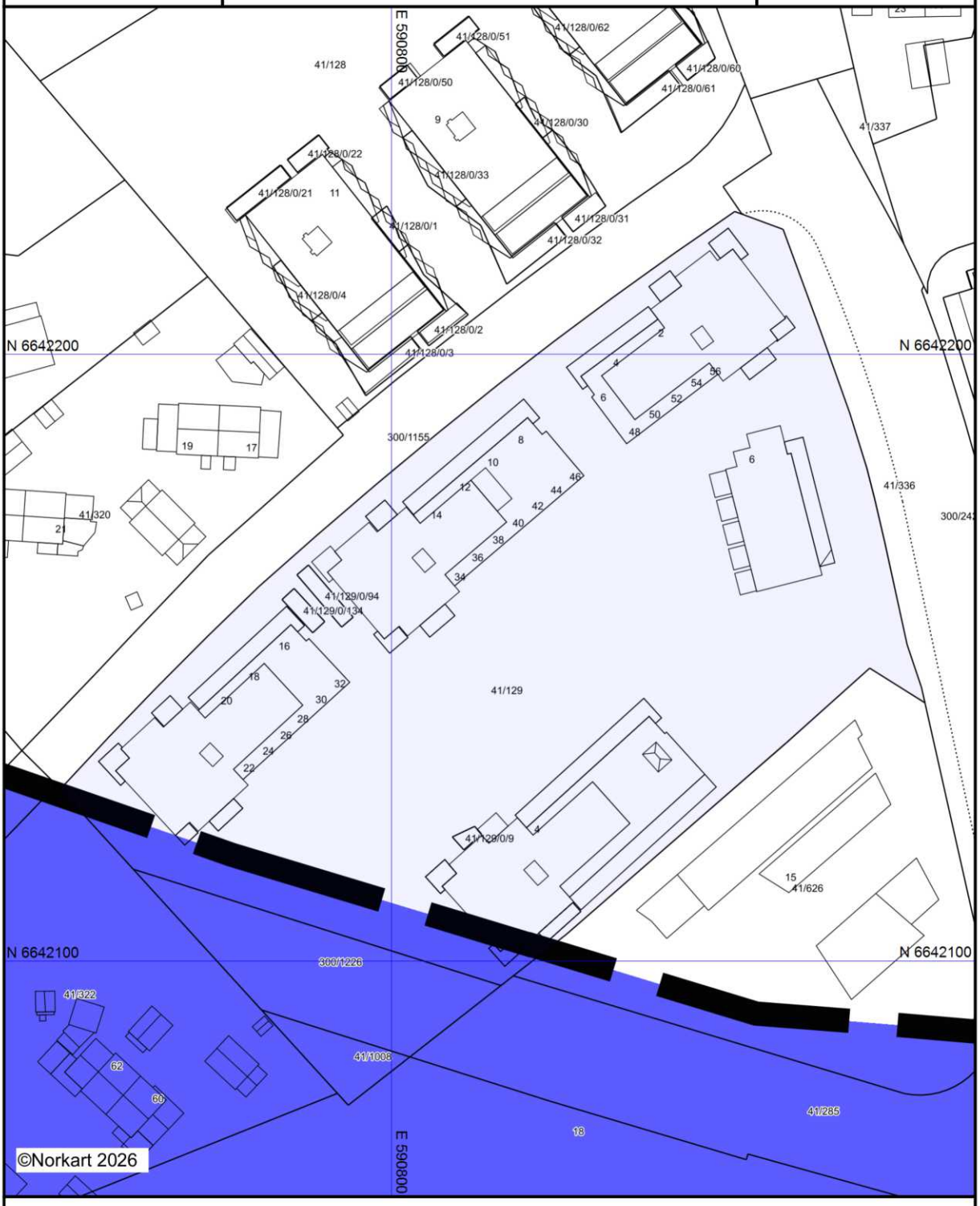
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34
Utskriftsdato: 08.06.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

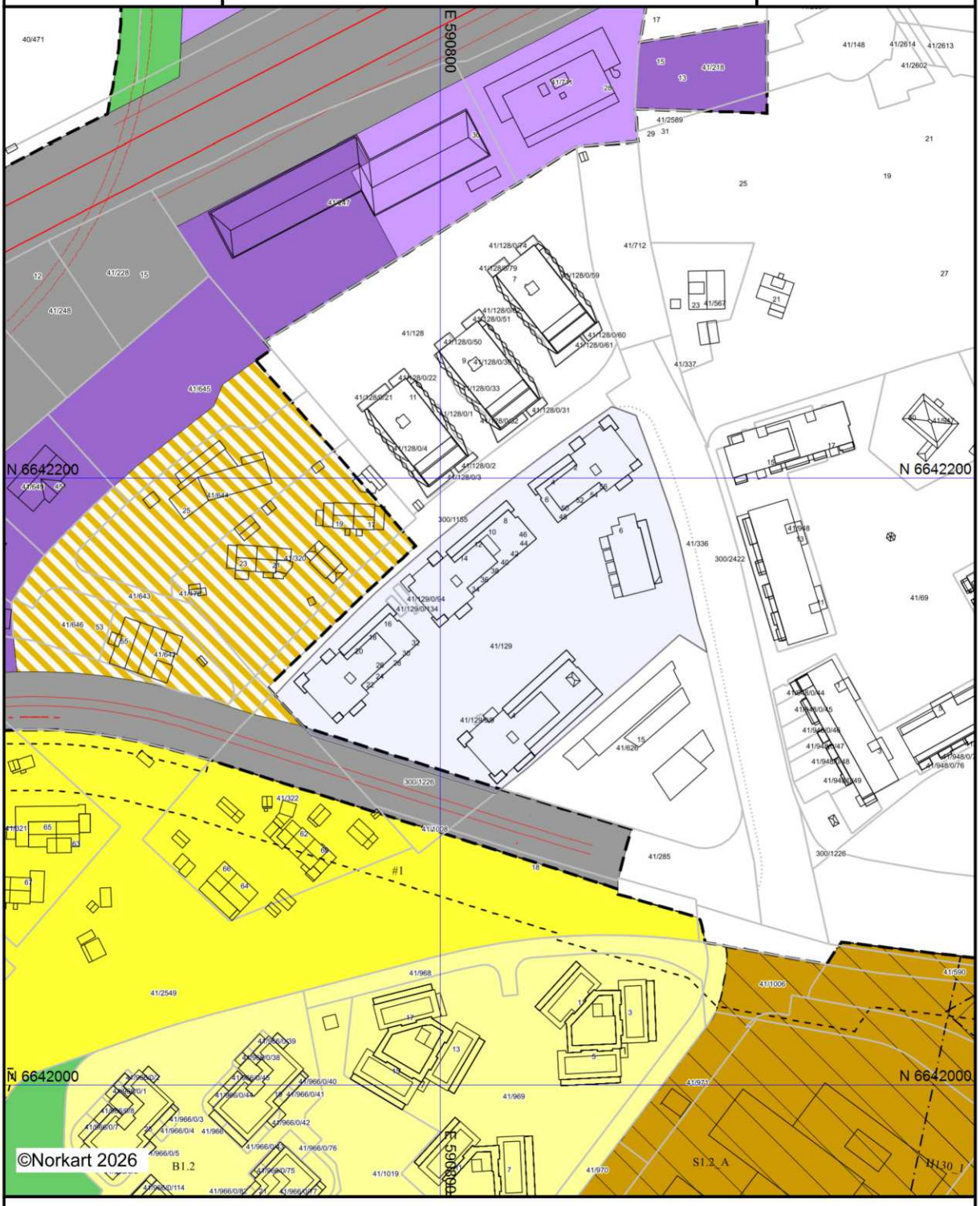
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

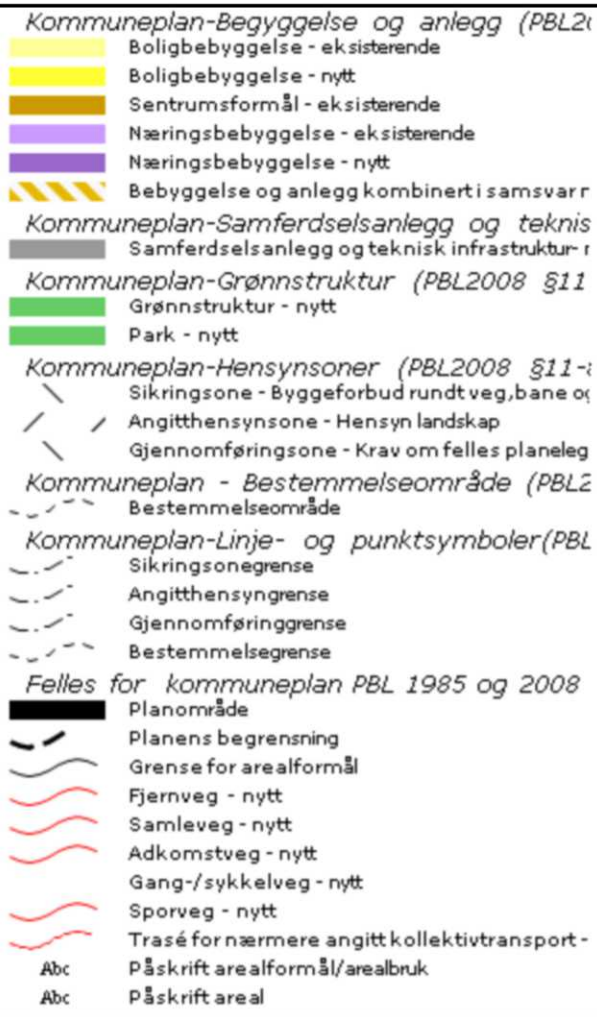
N

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



Utskriftsdato: 08.06.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	116
Adresse	Kilenveien 34, 1366 LYSAKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 2012008

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Bærum kommunestyre i møte 7.5.2014 vedtatt disse bestemmelser.

I medhold av § 12-12 i Plan- og bygningsloven av 27.6.2008 nr.71 har Planutvalget i møte 24.9.2015 vedtatt mindre endring av disse bestemmelser. Endringene er vist med * og *kursiv*.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR KILENVEIEN 2 MFL, PLANID 2012008.

§ 1 Hensikt

§1.1 Planen legger til rette for oppføring av blokkboligbebyggelse i 4 til 7 etasjer med vekt på god terrengtilpasning og gode utearealer.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

§ 2 Blokkbebyggelse, felt A (delområdeneR1, R2, R3, R4) og felt B

§2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal sammen med søknad om rammetillatelse sendes inn en miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til energi, massehåndtering, transport, bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon, avfallshåndtering og materialbruk.

§2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise følgende:

- Bygningenes plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- Atkomst fra offentlig vei til underjordisk garasjeanlegg
- Gangveier og stier
- Sykkelparkeringsplasser
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, belysning og skilt
- Plassering av felles postkasse og renovasjonsløsning
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares
- Ny vegetasjon
- Utforming av felles lekeplasser.

§ 2.3 Gjerde tillates ikke i noen del av planområdet. Unntak kan gjøres der det av sikkerhets- og støymessige grunner er nødvendig.

*§ 2.4 *Strykes*

§ 2.5 Bebyggelsen skal utformes som en enhetlig gruppe der materialbruk og fargevalg avstemmes.

*§ 2.6 *Utforming av uteareal og utformingen og plasseringen av bebyggelsen, herunder utkraginger, nedtrapping av bebyggelsen, inngangspartier og balkonger skal være i*

henhold til de prinsippene som er vist på illustrasjonsplanen, dokument 2874107. Det skal i tillegg etableres en trinnfri atkomst fra felles oppholdsareal mellom hus B og hus C til Arnstein Arnebergs vei.

§ 2.7 Grad av utnytting skal ikke overstige BRA 11.200 $m^{2.}$
Parkeringsanlegg/boder/tekniske rom kommer i tillegg til maks. grad av utnytting.

§ 2.8 **Det skal avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i garasjekjeller per 100 m2 BRA.*
5% av parkeringsplassene tilpasses og reserveres til HC-plasser.
Parkeringsplasser for besøkende skal være fellesareal for alle boligene innenfor planområdet.

§ 2.9 Minimum 1500m2 skal settes av til felles uteoppholdsareal.
I tillegg skal det etableres privat uteoppholdsareal på terreng, takterrasse eller balkong for alle boenheter.

§ 2.10 Støynivå på felles uteoppholdsareal som medregnes i MUA skal ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T 1442/2012, tabell 3, jf § 2.9 første setning.
Støyforholdene utenfor vinduer til rom med støyfølsomme bruksformål kan fravike T-1442/2012 tabell 3 dersom minimum 50 % av antall rom til støyfølsomme bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.

§ 2.11 **Eksisterende trær, som skal bevares er vist på illustrasjonsplanen dokument 2874107.*

§ 2.12 Det skal etableres nedgravde renovasjonsbeholderer i nærheten av kjørevei.

§ 2.13 Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. leilighet. Minimum 50 % av plassene skal være under tak.

§ 2.14 Bebyggelsen skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme og tilknyttes fjernvarme.

§ 2.15 Overvann skal fordøyes på egen grunn.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR TILTAK (PBL. § 12-7 NR. 10)

§ 3 Krav til rekkefølge

§ 3.1 Før boligene tas i bruk skal felles lekeplasser, felles sykkelparkering og felles gangveier tilhørende byggetrinnet være opparbeidet.

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

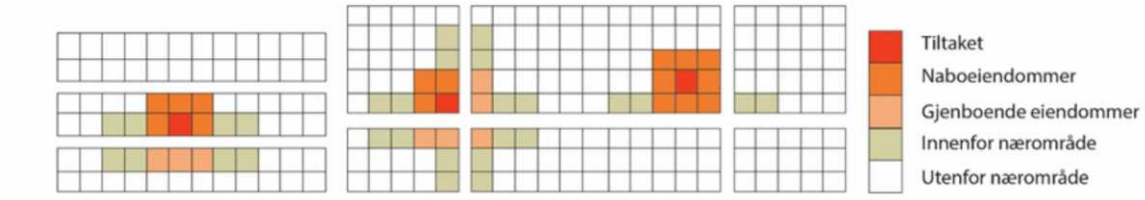
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

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

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

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

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

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

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

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

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

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

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

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

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

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

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

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

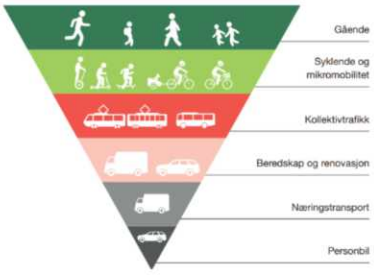
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

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

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

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

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

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

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

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

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

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

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

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

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

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

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

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

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

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

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

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

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

BÆRUM KOMMUNE

PlanId 201101

JournalpostID:14/60439
Dokument: 2307656

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 har Bærum kommunestyre i møte 18.06.2014 godkjent disse bestemmelser.

PLANBESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR E18-KORRIDOREN, LYSAKER – SLEPENDEN, ALTERNATIV 4

Formålet med planen

Planen skal legge til rette for ny E18 mellom Lysaker og Slependen med tilhørende veisystem, inkludert ny tverrforbindelse fra Gjønnes til E18 ved Strand (Bærumsdiagonalen) og ny forbindelse fra E18 til Fornebu (Vestre Lenke). Planen legger vekt på trafikksikkerhet og framkommelighet, og skal tilrettelegge for bussvei/kollektivfelt i begge retninger og en gjennomgående høystandard sykkelvei. Planen tilrettelegger for by- og knutepunktsutvikling. Støy- og luftforurensning i E-18-korridoren og tilstøtende områder skal reduseres.

§1. GENERELLE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN (PBL § 11-9)

1. Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplaner settes til side dersom de er i strid med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

2. Krav om områderegulering

Det kreves områderegulering for områdene som er angitt nedenfor. Midlertidige anleggsformål knyttet til E18-tiltaket er unntatt fra dette kravet.

- **Sandvika**
  Omfatter feltene **F2, F3, F4, F5, G3, NA2, S1, S2, S3, S4** og tilliggende veiareal.

- **Ramstadsletta nord**
  Omfatter feltet **KBA1**

- **Kilenområdet**
  Omfatter feltene **F8, KBA5, KBA6, KBA7**

- **Riiser-Larsens vei**
  Omfatter feltene **KBA4**

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 - 20-4 må ikke settes i gang før de inngår i godkjent områderegulering.

Mindre endringer på eksisterende bebyggelse er likevel tillatt dersom formålet er i samsvar med kommunedelplanens arealformål, bestemmelser og hensynssoner, og tiltaket ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunedelplanen. For slike mindre endringer gjelder krav i kommuneplanens arealdel til grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal.

3. Rekkefølgekrav

Inntil E18-tiltaket er ferdigstilt, kan det ikke utføres tiltak etter § 20-1-20-4 innenfor følgende felt:

- **B2**
- **KBA3, KBA4**
- **N1, N2,N4, N5, N9, N10, N11**
- **S1, S2, S3, S4**

4. Miljøkvalitet, natur og grønnstruktur

- Ved planlegging og opparbeidelse av E18-tiltaket skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. I reguleringsplan for E18 tiltaket skal det utarbeides et miljøprogram med miljømål, samt en miljøoppfølgingsplan.

- Med reguleringsplan for E18-tiltaket skal det innleveres plan for plassering av riggområder, anleggsveier, samt midlertidige og varige massedeponier. Det skal utarbeides et masseregnskap og redegjøres for massehåndtering. Planen skal også redegjøre for sikring av verdifull vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

- Miljømål skal innarbeides i konkurranser, anbudsinnbydelser, kontrakter og byggeplaner for E18-tiltaket.

5. Estetikk, arkitektur og landskap

- Ny bebyggelse og samferdselsanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses terreng og bygde omgivelser. Det skal legges stor vekt på å bevare åsprofiler, landskapssilhuetter, verdifull vegetasjon og visuell kontakt mot fjorden.

- Samleveien ved Sandvika og Høvik senterområde skal gis en bymessig utforming.

6. Kulturminner

Forholdet til både nyere og automatisk fredete kulturminner må avklares og vurderes i reguleringsplan. Dette gjelder også for midlertidige anleggstiltak som rigg og deponiområder, anleggsveier, etc.

Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplanfasen, skal det tas hensyn til kulturminner og/eller kulturmiljøer som vurderes som bevaringsverdige.

7. Overvannshåndtering

- Det skal etableres anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra ny bebyggelse og nye veianlegg.
- Landskapsutforming og overvannshåndtering skal samordnes. Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen. Vann skal søkes utnyttet som et positivt landskapselement. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger skal benyttes.
- Ved avrenning til bekk/vassdrag skal vannet ha en kvalitet som er god og ikke medfører negative endringer i den økologiske tilstanden i vannforekomsten.

8. Flom

200 års flomnivå tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 m skal legges til grunn ved dimensjonering av konstruksjoner, bygg og anlegg i og nær vassdrag. Langs sjøen skal kote 2,5 i lokale høyder være laveste tillatte byggenivå, alternativt skal det sikres mot flom fra sjøen opp til kote 2,5.

9. Tiltak under terrengnivå

Tiltak under terrengnivå som er i strid med, eller på annen måte kan vanskeliggjøre etableringen eller driften av tunnelene i E18-tiltaket, er ikke tillatt.

AREALFORMÅL (PBL § 11-7)

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 NR.1)

1. Boligbebyggelse

2. Sentrumsformål

3. Næringsbebyggelse

Det er ikke tillatt med industri og lager.

4. Kombinert bebyggelses og anleggsformål

Innenfor feltene tillates kombinasjon av boligbebyggelse, næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 11-7 NR.2)

1. Vei

Formålet omfatter veiareal for ny E18, kollektivnett, samlevei, lokalveisystem inkludert gang- og sykkelveier, samt høystandard sykkelvei.

2. Kollektivknutepunkt

Formålet omfatter areal for framtidig bussknutepunkt tilknyttet Lysaker stasjon.

§4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 NR.3)

1. Grønnstruktur

- Områdene skal reguleres som grønne buffersoner med stedstilpasset vegetasjon. Område G3 skal opparbeides med en parkmessig karakter.
- Grønnstrukturområdene G1, G3, G4 og G5 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

2. Naturområder

- Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares
- Biotopforbedrende tiltak tillates

3. Friområder

- Områdene skal reguleres som åpne og allment tilgjengelige.
- Friområdene skal planlegges med høy kvalitet i utforming, belysning, møbler og beplantning m.m.
- Friområdene F1 og F5 skal ha direkte kontakt til sjøen
- Det skal etableres turvei langs sjøen innenfor friområdene F1 og F5.
- Friområdene F3, F4, F5, F6, F7, F8 og F9 skal inngå i reguleringsplan for E18-tiltaket.

§5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6)

1. Naturområde i sjø og vassdrag

- Inngrep i vannflate, vannsøyle og bunn som er negativt for vannkvaliteten er ikke tillatt.
- Biotopforbedrende tiltak tillates

2. Småbåthavn

Formålet omfatter areal i sjø avsatt til småbåthavn.

§6. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

1. H550 – Hensyn landskap (§ 11-8c)

- **H550_1 Landskapselement ved Gyssestad**
  Gjelder felt G2 som vist på plankartet. Terreng og vegetasjon skal bevares.

- **H550_2 Elverommet langs Sandvikselva**
  Det skal sikres en visuelt åpen landskapskorridor i elverommet langs Sandvikselva. Konstruksjoner innenfor denne sonen skal gis en luftig og lett utforming.

- **H550_3 Landskapet mellom Bærum Rådhus, Gamle Drammensvei og Kadettangen**
  Samferdselsanlegg, bebyggelse og landskap innenfor hensynssonen skal utformes med en visuell åpenhet som skal ivareta følgende forhold:

  - At Bærum Rådhus framstår som et landemerke omkranset av et parkareal
  - At den visuelle sammenhengen mellom Malmskrivergården og Malmskriverbukta opprettholdes
  - At det sikres en åpen siktakse i forlengelsen av Jørgen Kanitz gate ut mot Sandviksbukta

- **H550_4 Friområde ved Professor Kohtsvei**
  Gjelder felt F6 som vist på plankartet. Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

2. H560 – Hensyn naturmiljø (§ 11-8c)

- **H560_1 Takrørsump ved Bjørnsvika**
  Inngrep i terreng og vegetasjon skal istandsettes slik at området får samme kvalitet som før inngrepet eller bedre.

- **H560_2 Tjernsmyr**
  Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.

3. H570 – Hensyn kulturminner (§ 11-8c)

- **H570_1 Havnefogdens hus på Kadettangen**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

- **H570_2 Solliveien 55**
  Skal bevares. Kan tillates flyttet, ny plassering må avklares i reguleringsplan.

RETNINGSLINJER FOR REGULERINGSPLANARBEIDET

Byggegrenser

- Byggegrenser skal fastsettes i reguleringsplan.

Estetikk, arkitektur og landskap

- Bruk av arkitektkonkurranse og/eller parallelloppdrag for utforming av viktige arkitektoniske elementer i E18-tiltaket, samt nye utbyggingsområder i Sandvika by bør vurderes i reguleringsplanfasen.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør broløsningen der Vestre lenke krysser Holtekilen utformes slik at det sikres en gjennomgående grønn og visuelt åpen korridor under veien som vist i felt F8 på plankartet.
- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør samleveien gis en gateutforming ved knutepunktsområder

Kulturminner

- Ved optimalisering av E18-tiltaket i reguleringsplan bør veigeometrien for samleveien forbi Høvik kirke utformes slik at inngrep i eksisterende støttemur mot dagens E18 unngås.

Reiseopplevelse

- Ved utforming av nye veianlegg bør det legges vekt på å sikre utsyn mot det omkringliggende landskapet og viktige landemerker.
- Ved utforming av tunneler bør det legges vekt på å redusere monotoni, for eksempel ved bruk av kunstneriske installasjoner

Nærmiljø

- Det bør sikres god tilgjengelighet til gang- og sykkelveger i omkringliggende områder.

Støy

- Det anbefales at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, legges til grunn i reguleringsplan.
- Støyskjermer bør ha høy kvalitet i forhold til funksjonelle og estetiske krav. Det bør vurderes om støyskjermer kan utformes med tanke på flerbruk/integrering av andre funksjoner.

RETNINGSLINJER FOR ANLEGGSGJENNOMFØRING

I det videre planarbeidet for E18-tiltaket bør det legges vekt på å sikre en skånsom anleggsgjennomføring uten overskridelser av grensene for støy (T-1442) og forurensning, og som ivaretar trafikkflyt, god trafikksikkerhet og tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

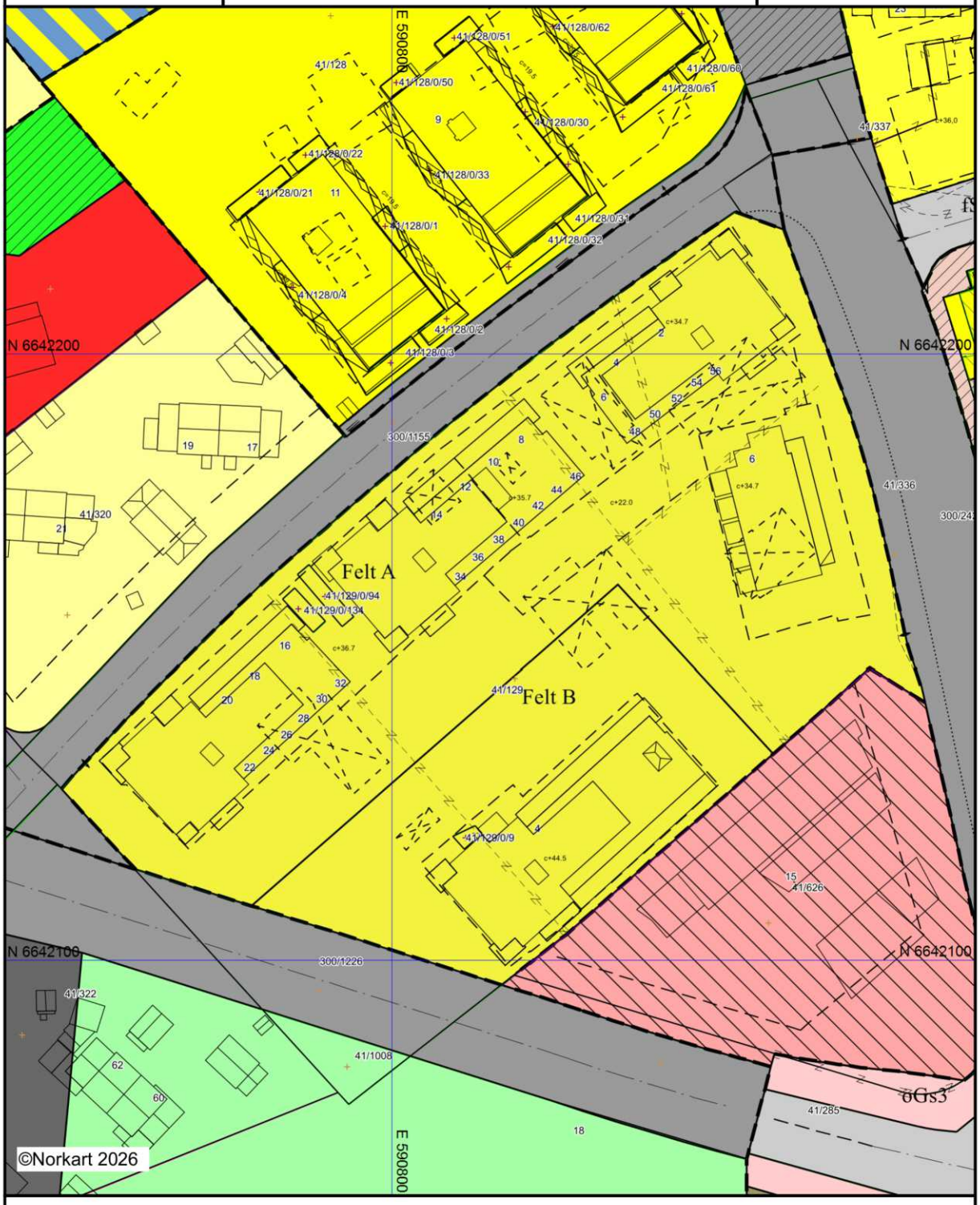
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34
Dato: 08.06.2026
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



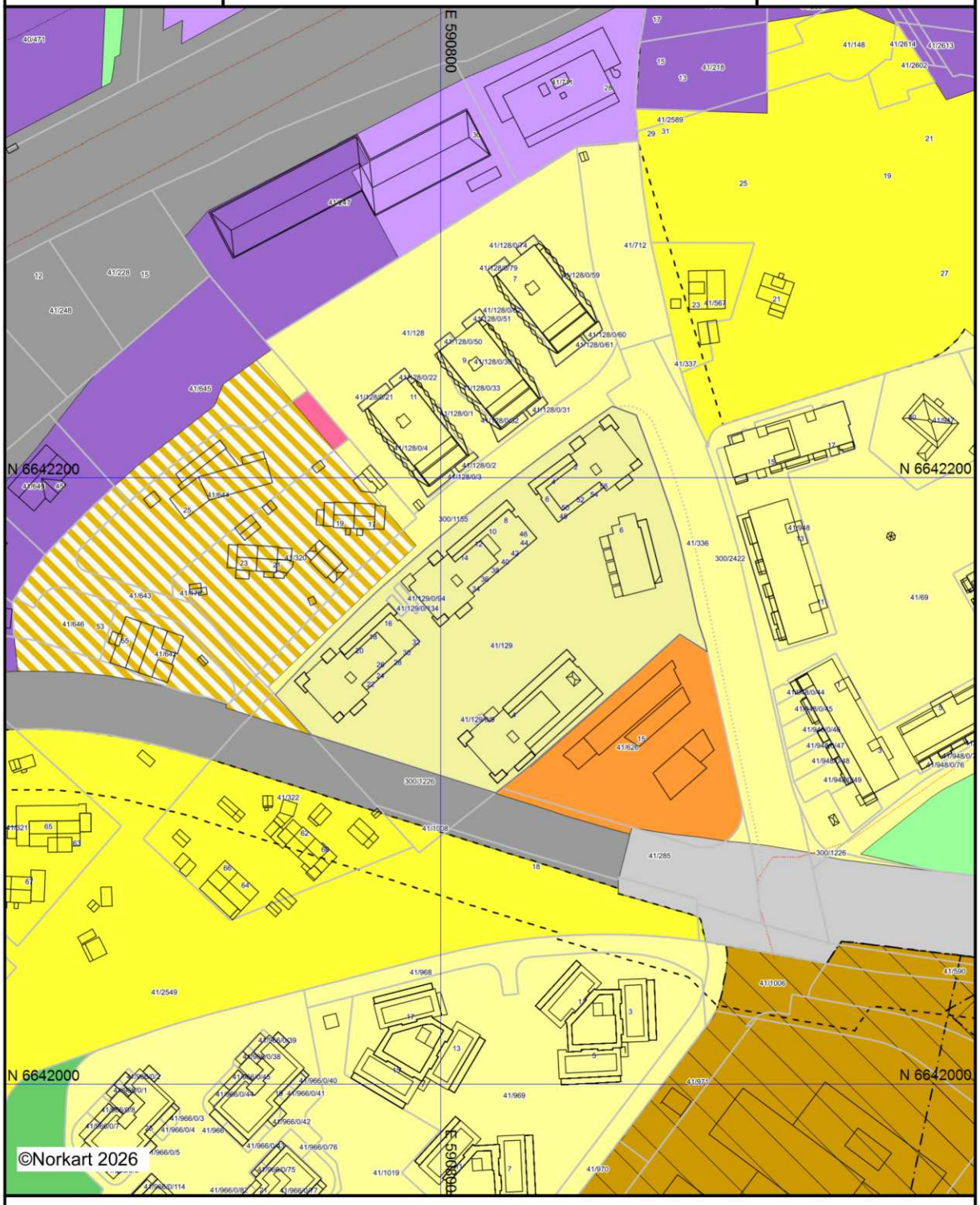
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34
Utskriftsdato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

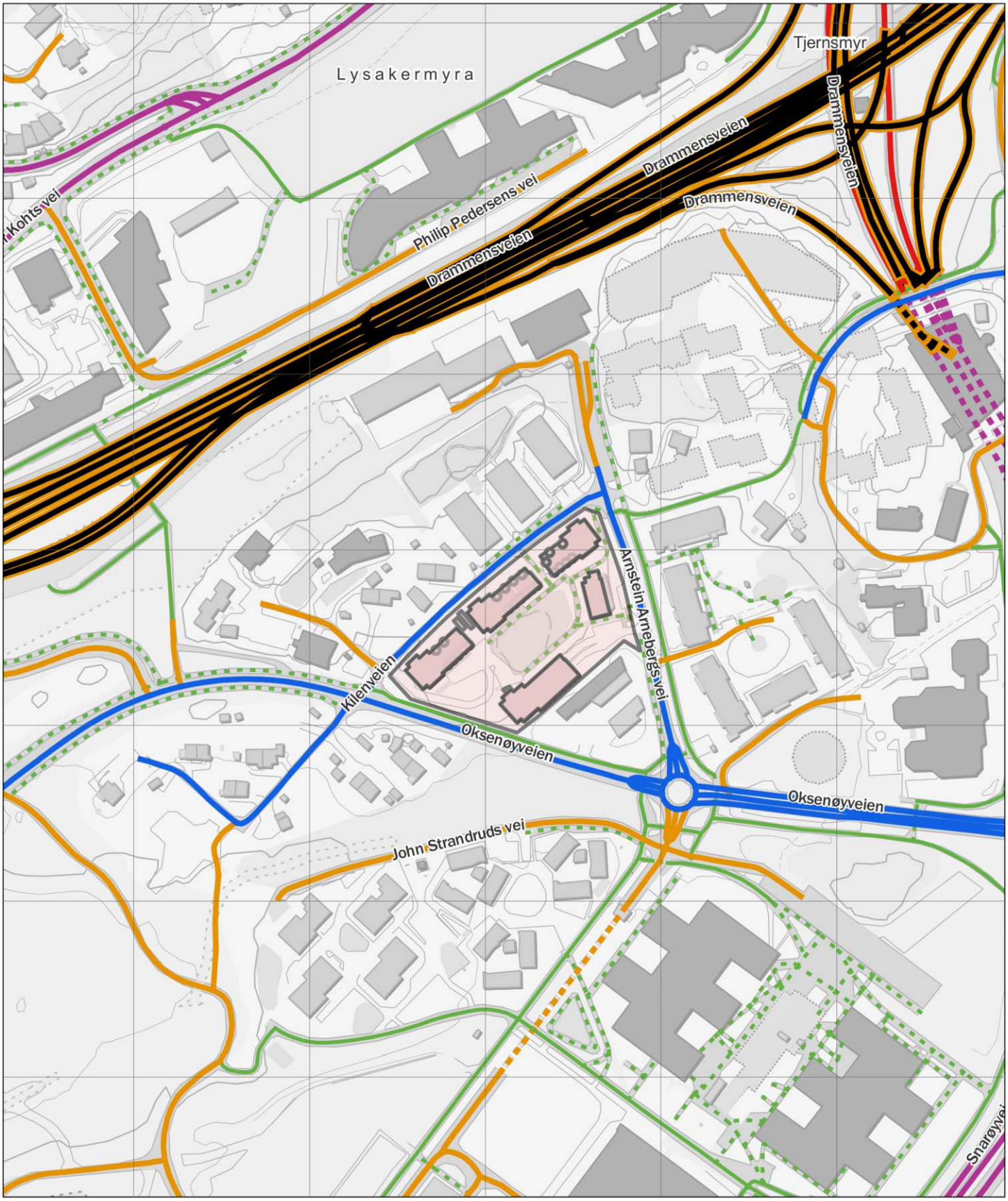


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34, 1366 LYSAKER

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/06/2026



- 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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 41/129/0/116
Adresse: Kilenveien 34
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 41, Bruksnr 129, Seksjonsnr 116	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kilenveien 34, gatenr 1155	**Grunnkrets:**	703	Lysaker 03
(fra bruksenhet)	1366 Lysaker	**Valgkrets:**	2	Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060102	Fornebulandet
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.10.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	41/9 069
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	9 448,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

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	3201/41/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/41/129/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/36	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/37	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/38	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/39	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/40	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/41	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/42	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/43	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/44	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/45	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/46	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/47	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/48	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/49	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/50	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/51	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/52	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/53	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/54	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/55	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/56	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/57	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/58	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/59	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/60	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/61	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/62	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/63	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/64	0,0

Mottaker	3201/41/129/0/65	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/66	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/67	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/68	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/69	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/70	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/71	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/72	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/73	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/74	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/75	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/76	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/77	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/78	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/79	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/80	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/81	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/82	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/83	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/84	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/85	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/86	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/87	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/88	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/89	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/90	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/91	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/92	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/93	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/94	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/95	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/96	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/97	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/98	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/99	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/100	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/101	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/102	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/103	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/104	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/105	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/106	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/107	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/108	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/109	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/110	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/111	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/112	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/113	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/114	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/115	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/116	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/117	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/118	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/119	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/120	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/121	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/122	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/123	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/124	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/125	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/126	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/127	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/128	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/129	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/130	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/131	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/132	0,0

			Mottaker	3201/41/129/0/133	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/134	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/135	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/136	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/137	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/138	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/139	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/140	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/141	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/142	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/143	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/144	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/145	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/146	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/147	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/148	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/149	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/150	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/151	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/152	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/153	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/154	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/155	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/156	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/157	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/158	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/159	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/160	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/161	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/162	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/129	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/41/129/0/1	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/2	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/3	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/4	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/5	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/6	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/7	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/8	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/9	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/10	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/11	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/12	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/13	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/14	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/15	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/16	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/17	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/18	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/19	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/20	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/21	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/22	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/23	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/24	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/25	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/26	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/27	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/28	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/29	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/30	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/31	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/32	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/33	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/34	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/35	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/36	0,0

Mottaker	3201/41/129/0/37	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/38	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/39	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/40	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/41	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/42	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/43	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/44	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/45	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/46	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/47	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/48	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/49	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/50	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/51	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/52	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/53	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/54	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/55	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/56	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/57	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/58	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/59	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/60	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/61	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/62	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/63	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/64	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/65	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/66	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/67	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/68	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/69	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/70	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/71	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/72	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/73	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/74	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/75	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/76	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/77	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/78	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/79	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/80	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/81	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/82	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/83	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/84	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/85	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/86	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/87	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/88	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/89	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/90	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/91	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/92	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/93	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/94	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/95	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/96	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/97	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/98	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/99	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/100	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/101	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/102	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/103	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/104	0,0

			Mottaker	3201/41/129/0/105	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/106	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/107	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/108	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/109	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/110	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/111	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/112	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/113	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/114	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/115	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/116	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/117	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/118	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/119	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/120	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/121	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/122	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/123	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/124	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/125	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/126	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/127	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/128	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/129	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/130	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/131	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/132	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/133	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/134	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/135	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/136	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/137	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/138	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/139	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/140	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/141	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/142	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/143	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/144	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/145	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/146	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/147	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/148	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/149	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/150	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/151	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/152	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/153	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/154	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/155	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/156	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/157	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/158	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/159	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/160	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/161	0,0
			Mottaker	3201/41/129/0/162	0,0
Feilretting	Forretning:	28.09.2017	Etablert/Endret	3201/41/129	0,0
	Matrikkelført:	29.09.2017	Etablert/Endret	3201/41/129/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/8	0,0

Etablert/Endret	3201/41/129/0/9	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/10	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/11	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/12	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/13	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/14	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/15	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/16	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/17	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/18	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/19	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/20	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/21	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/22	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/23	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/24	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/25	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/26	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/27	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/28	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/29	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/30	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/31	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/32	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/33	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/34	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/35	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/36	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/37	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/38	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/39	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/40	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/41	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/42	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/43	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/44	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/45	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/46	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/47	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/48	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/49	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/50	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/51	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/52	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/53	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/54	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/55	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/59	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/60	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/61	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/62	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/76	0,0

Etablert/Endret	3201/41/129/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/94	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/114	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/118	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/123	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/124	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/125	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/126	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/127	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/128	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/129	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/130	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/131	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/132	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/133	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/134	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/135	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/136	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/137	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/138	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/139	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/140	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/141	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/142	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/143	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/144	0,0

			Etablert/Endret	3201/41/129/0/145	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/146	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/147	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/148	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/149	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/150	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/151	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/152	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/153	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/154	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/155	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/156	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/157	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/158	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/159	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/160	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/161	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/162	0,0
Seksjonering	Forretning:	27.09.2017	Avgiver	3201/41/129	-57,4
	Matrikkelført:	27.09.2017	Etablert/Endret	3201/41/129/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/40	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/41	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/42	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/43	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/44	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/45	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/46	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/47	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/48	0,0
			Etablert/Endret	3201/41/129/0/49	0,0

Etablert/Endret	3201/41/129/0/50	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/51	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/52	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/53	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/54	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/55	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/56	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/57	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/58	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/59	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/60	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/61	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/62	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/63	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/64	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/65	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/66	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/67	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/68	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/69	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/70	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/71	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/72	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/73	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/74	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/75	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/76	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/77	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/78	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/79	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/80	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/81	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/82	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/83	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/84	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/85	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/86	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/87	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/88	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/89	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/90	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/91	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/92	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/93	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/95	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/96	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/97	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/98	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/99	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/100	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/101	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/102	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/103	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/104	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/105	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/106	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/107	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/108	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/109	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/110	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/111	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/112	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/113	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/114	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/115	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/116	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/117	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/118	0,0

Etablert/Endret	3201/41/129/0/119	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/120	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/121	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/122	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/123	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/124	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/125	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/126	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/127	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/128	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/129	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/130	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/131	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/132	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/133	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/135	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/136	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/137	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/138	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/139	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/140	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/141	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/142	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/143	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/144	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/145	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/146	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/147	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/148	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/149	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/150	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/151	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/152	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/153	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/154	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/155	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/156	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/157	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/158	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/159	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/160	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/161	0,0
Etablert/Endret	3201/41/129/0/162	0,0
Mottaker	3201/41/129/0/9	8,9
Mottaker	3201/41/129/0/94	28,3
Mottaker	3201/41/129/0/134	20,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kilenveien 34	H0208	Bolig	41,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	01.04.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 539,0	Igangset.till.:	01.06.2016
Energikilde:	Fjernvarme	BRA annet:		Ferdigattest:	11.03.2021
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	2 539,0	Midl. brukstil.:	22.11.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	37
Bygningsnr:	300555729			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02	9		531,0		531,0		583,0		583,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



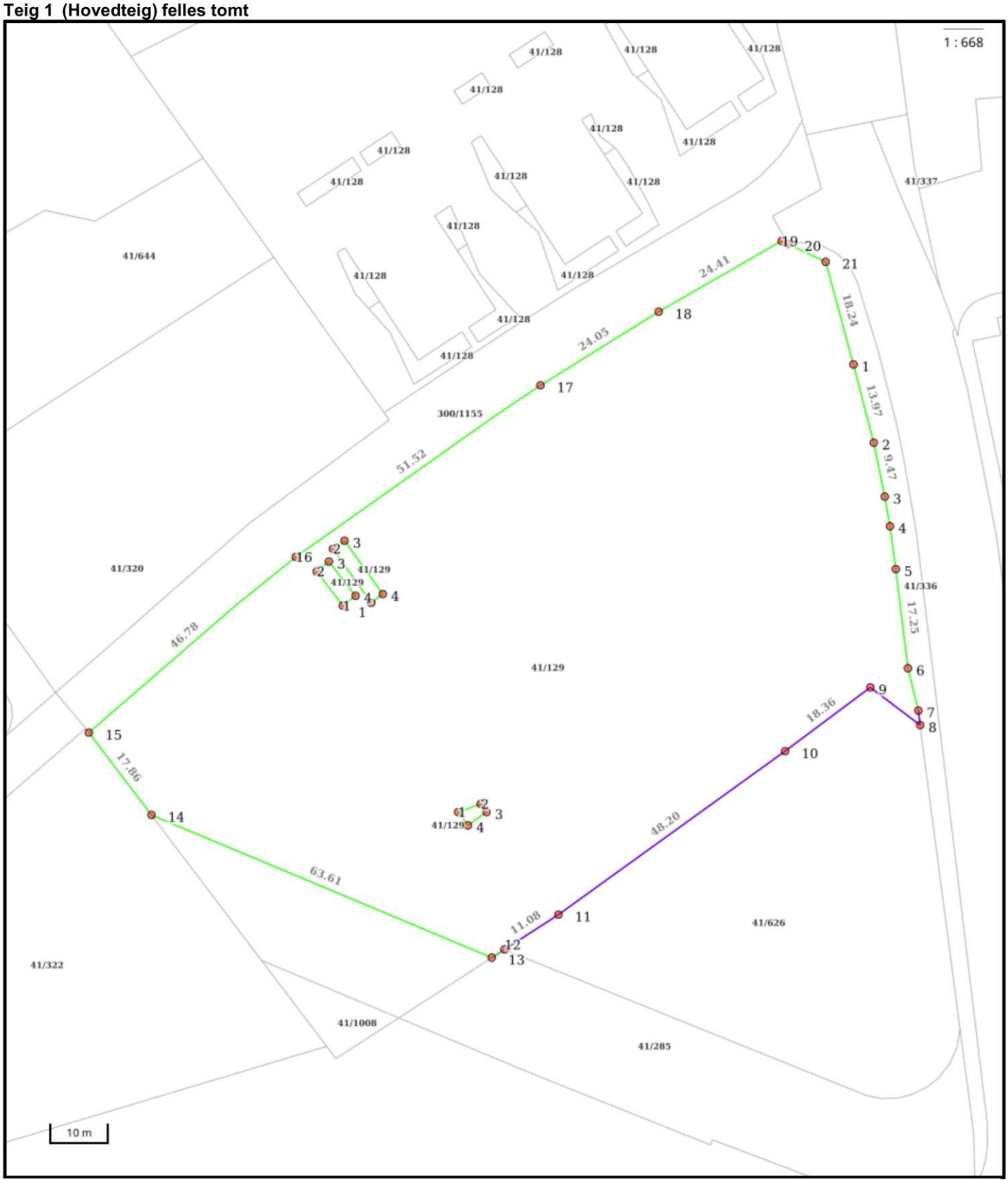
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 9 448,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 203,45	590 870,90	13,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 190,29	590 875,59	9,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 181,24	590 878,39	5,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 176,23	590 879,67	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 168,97	590 881,36	17,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 152,12	590 885,05	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 642 145,02	590 887,43	2,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 642 142,52	590 887,99	10,76m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 642 148,24	590 878,88	18,36m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 642 136,00	590 865,20	48,20m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 642 104,35	590 828,85	11,08m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 642 097,52	590 820,12	2,58m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 642 095,93	590 818,09	63,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 642 115,10	590 757,44	17,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 642 128,30	590 745,41	46,78m	Terrengmålt	10	695,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 642 161,69	590 778,16	51,52m	Terrengmålt	10	853,26	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 642 194,92	590 817,52	24,05m	Terrengmålt	10	695,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 642 209,45	590 836,68	24,41m	Terrengmålt	10	695,52	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 642 223,51	590 856,63	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 642 223,08	590 857,81	7,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 642 220,57	590 864,60	18,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 154,07	590 787,03	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 159,54	590 781,97	2,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 161,38	590 783,96	7,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 155,91	590 789,02	2,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 155,01	590 791,80	11,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 163,62	590 784,43	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 165,24	590 786,33	11,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 156,63	590 793,70	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 120,41	590 810,05	4,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 122,16	590 813,74	1,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 120,90	590 814,87	3,92m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 642 118,28	590 811,96	2,86m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Arcasa Arkitekter As
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/146738 - 21/50840/AEI	11.03.2021

Adresse - Tiltak:	Kilenveien 8 - 14 og 34 - 46 - boligblokk bygg D
Gnr/Bnr:	41/513
Tiltakshaver:	Selvaag Boligutvikling I As
Ansvarlig søker:	Arcasa Arkitekter As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

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

Spesielle krav/vilkår for brukstillatelse/ferdigattest	Henvisning til krav	Dokumentert
Kilenveien og Arnstein Arnebergsv. må i medhold av pbl § 18- 1 opparbeides til og langs eiendommen i samsvar med de respektive reguleringsplaner, og være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for noen av byggene i planområdet. Planer må være innsendt og godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse. Bygningssjefens merknad: *Tjenestested vei og trafikk har i uttalelse av 10.03.2021, sak 15/131066, uttalt at de ikke motsetter seg at ferdigattest gis.*	Vilkår 6 i rammetillatelse	OK

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

Det er i gjennomføringsplan versjon 09-D bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Åse Eiterstraum
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

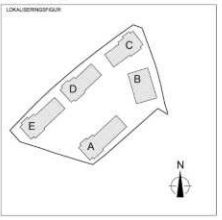


REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
A	12.05.15	UAVHENGIG KONTROLL IG1	SIG

TEGN.NR.: A.11.0 D-020 REV.: A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
PROSJEKT ADRESSE
GNR: 41 BNR: 313

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiltveien 2
0211 Oslo
TLF 23224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sågveien 23 C 1tl, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
UAVHENGIG KONTROLL IG1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK D - 2. 3. ETASJE

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA	FORMAT
2205	16.06.2015	AG / ACL	1 : 100	A1

TEGN.NR.: A.11.0 D-020 REV.: A

FILNAVN: C:\Revit\Lokalfiler\Kilenkollen - Sentral_Eilert.rvt

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602204765
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974553686	PLAN OG BYGNING	Postboks 700, 1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
979476256	SKANSKA EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0219	41	129

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	1	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	2	50 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	3	34 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	4	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	5	34 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	6	36 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	7	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	8	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	9	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	129	0	10	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	11	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	12	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	13	54 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	14	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	15	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	16	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	17	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	18	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	19	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1072743 Tinglyst: 02.10.2017
STATENS KARTVERK

KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Side 1 av 45

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	20	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	21	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	22	54 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	23	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	24	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	25	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	26	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	27	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	28	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	29	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	30	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	31	54 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	32	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	33	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	34	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	35	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	36	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	37	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	38	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	39	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	40	54 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	41	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	42	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	43	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	44	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	45	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	46	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	47	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	48	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	49	54 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	50	58 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	51	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	52	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	53	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	54	111 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	55	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	56	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	57	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	58	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	59	52 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	60	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	61	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	62	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	63	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	64	38 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	65	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	66	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	67	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	68	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	69	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	70	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	71	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	72	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	73	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	74	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	75	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	76	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	77	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	78	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	79	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	80	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	81	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	82	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	83	39 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	84	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	85	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	86	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	87	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	88	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	89	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	90	111 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	91	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	92	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	93	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	94	80 / 9069	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	129	0	95	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	96	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	97	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	98	35 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	99	64 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	100	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	101	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	102	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	103	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	104	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	105	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	106	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	107	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	108	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	109	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	110	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	111	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	112	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	113	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	114	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	115	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	116	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	117	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	118	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	119	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	120	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	121	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	122	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	123	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	124	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	125	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	126	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	127	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	128	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	129	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	130	92 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	131	85 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	132	34 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	133	34 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	134	68 / 9069	Boligseksjon	Ja	Ja
0219	41	129	0	135	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	136	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	137	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	138	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	139	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	140	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	141	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	142	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	143	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	144	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	145	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	146	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	147	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	148	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	149	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	150	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	151	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0219	41	129	0	152	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	153	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	154	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	155	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	156	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	157	41 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	158	45 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	159	53 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	160	93 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	161	76 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei
0219	41	129	0	162	111 / 9069	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Side 6 av 45

Dok: 373 7738

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til

Bærum kommune

1304 Sandvika

Begjæring om:

[X] oppdeling i eierseksjoner

[ ] reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1 Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0219	BÆRUM	41	129		

2 Hjemmelshaver

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Ideell andel [2]
979476256	Skanska Eiendomsutvikling AS	

3 Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]	Snr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	Tilleggs-areal [5]
1	se ved legg			16				31				46			
2				17				32				47			
3				18				33				48			
4				19				34				49			
5				20				35				50			
6				21				36				51			
7				22				37				52			
8				23				38				53			
9				24				39				54			
10				25				40				55			
11				26				41				56			
12				27				42				57			
13				28				43				58			
14				29				44				59			
15				30				45				60			

SUM TELLERE 9069 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 9069

4 Supplerende tekst

Her påføres kun opplysninger som skal (og kan) tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Signaturer

Begjæringen skal underskrives i felt 7 på side 2. Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid at hvert ark signeres

Karianne Hoffart
Advokat

5 Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen.

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan og bygningsloven, er fastsatt å skulle betjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmester, og hvor leier har kjøperett.

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten.
Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) [X] det er fastatt vedtekter.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4-format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:[6)]

a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)

d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke sendes til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner [7)]
Oslo 19/6-17	p.f. Karianne Hoffart Advokat	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift(er)	Navnet gjentas med blokkbokstaver

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [6)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	
41	129			i Bærum kommune

Dato	Stempel og underskrift
29/9-2017	Ingvild L. Andersen BÆRUM KOMMUNE Geodata 1304 SANDVIKA

Noter

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Ideell andel påføres bare når det er flere hjemmelshavere.
3) B = boligseksjon; N = næringsseksjon; SB = sameleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring.
4) Ved seksjonering skal det oppgis en sameiebrøk for hver seksjon med hele tall i teller og nevner. Summen av tellerne settes inn nederst i feltet. Nevneren i sammeiebrøken skal være lik sum tellere.
5) Sett B når det finnes tilleggsdel i bygning, G når det finnes tillegsdel på grunnareal (del av tomt), BG hvis begge typer tilleggsdeler finnes. Bokstavene angir at tilleggsdelene finnes, kart og plantegninger viser hvor.
6) Begjæringsskjemaet med situasjonsplan og plantegninger sendes kommunen i 3 eksemplarer, øvrig dokumentasjon i 1 eksemplar.
7) Ved reseksjoneringen kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner når sameiebrøken reduseres.
8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjenpart når målebrev kreves (§ 9).

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 41 Bnr. 129 Bærum

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	53	B	61	B	39	B	121	B	41	B
2	B	50	B	62	B	39	B	122	B	41	B
3	B	34	B	63	B	39	B	123	B	41	B
4	B	35	B	64	B	38	B	124	B	41	B
5	B	34	B	65	B	35	B	125	B	41	B
6	B	36	B	66	B	35	B	126	B	45	B
7	B	53	B	67	B	76	B	127	B	53	B
8	B	93	B	68	B	93	B	128	B	93	B
9	B	76	B G	69	B	39	B	129	B	76	B
10	B	58	B	70	B	41	B	130	B	92	B
11	B	41	B	71	B	41	B	131	B	85	B
12	B	41	B	72	B	41	B	132	B	34	B
13	B	54	B	73	B	76	B	133	B	34	B
14	B	58	B	74	B	93	B	134	B	68	B G
15	B	53	B	75	B	53	B	135	B	53	B
16	B	93	B	76	B	39	B	136	B	93	B
17	B	76	B	77	B	41	B	137	B	76	B
18	B	41	B	78	B	41	B	138	B	41	B
19	B	41	B	79	B	41	B	139	B	41	B
20	B	41	B	80	B	76	B	140	B	41	B
21	B	41	B	81	B	93	B	141	B	41	B
22	B	54	B	82	B	53	B	142	B	45	B
23	B	58	B	83	B	39	B	143	B	53	B
24	B	53	B	84	B	41	B	144	B	93	B
25	B	93	B	85	B	41	B	145	B	76	B
26	B	76	B	86	B	41	B	146	B	41	B
27	B	41	B	87	B	76	B	147	B	41	B
28	B	41	B	88	B	93	B	148	B	41	B
29	B	41	B	89	B	53	B	149	B	41	B
30	B	41	B	90	B	111	B	150	B	45	B
31	B	54	B	91	B	76	B	151	B	53	B
32	B	58	B	92	B	93	B	152	B	93	B
33	B	53	B	93	B	53	B	153	B	76	B
34	B	93	B	94	B	80	B G	154	B	41	B
35	B	76	B	95	B	76	B	155	B	41	B
36	B	41	B	96	B	35	B	156	B	41	B
37	B	41	B	97	B	35	B	157	B	41	B
38	B	41	B	98	B	35	B	158	B	45	B
39	B	41	B	99	B	64	B	159	B	53	B
40	B	54	B	100	B	53	B	160	B	93	B
41	B	58	B	101	B	93	B	161	B	76	B
42	B	53	B	102	B	76	B	162	B	111	B
43	B	93	B	103	B	41	B				
44	B	76	B	104	B	41	B				
45	B	41	B	105	B	41	B				
46	B	41	B	106	B	41	B				
47	B	41	B	107	B	41	B				
48	B	41	B	108	B	45	B				
49	B	54	B	109	B	53	B				
50	B	58	B	110	B	93	B				
51	B	53	B	111	B	76	B				
52	B	93	B	112	B	41	B				
53	B	76	B	113	B	41	B				
54	B	111	B	114	B	41	B				
55	B	39	B	115	B	41	B				
56	B	39	B	116	B	41	B				
57	B	39	B	117	B	45	B				
58	B	39	B	118	B	53	B				
59	B	52	B	119	B	93	B				
60	B	39	B	120	B	76	B				
SUM BRØK		1288		SUM BRØK		3370		SUM BRØK		2411	

SUM BRØK (TELLERE) 9069 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Signaturer

Dato 19.06.17

for Hjemmelshaver Skanska Eiendomsutvikling AS e.f.

Karianne Hoffart
Advokat

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr. 41 Bnr. 129 Bærum

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	53	B	61	B	39	B	121	B	41	B
2	B	50	B	62	B	39	B	122	B	41	B
3	B	34	B	63	B	39	B	123	B	41	B
4	B	35	B	64	B	38	B	124	B	41	B
5	B	34	B	65	B	35	B	125	B	41	B
6	B	36	B	66	B	35	B	126	B	45	B
7	B	53	B	67	B	76	B	127	B	53	B
8	B	93	B	68	B	93	B	128	B	93	B
9	B	76	B	69	B	39	B	129	B	76	B
10	B	58	B	70	B	41	B	130	B	92	B
11	B	41	B	71	B	41	B	131	B	85	B
12	B	41	B	72	B	41	B	132	B	34	B
13	B	54	B	73	B	76	B	133	B	34	B
14	B	58	B	74	B	93	B	134	B	68	B
15	B	53	B	75	B	53	B	135	B	53	B
16	B	93	B	76	B	39	B	136	B	93	B
17	B	76	B	77	B	41	B	137	B	76	B
18	B	41	B	78	B	41	B	138	B	41	B
19	B	41	B	79	B	41	B	139	B	41	B
20	B	41	B	80	B	76	B	140	B	41	B
21	B	41	B	81	B	93	B	141	B	41	B
22	B	54	B	82	B	53	B	142	B	45	B
23	B	58	B	83	B	39	B	143	B	53	B
24	B	53	B	84	B	41	B	144	B	93	B
25	B	93	B	85	B	41	B	145	B	76	B
26	B	76	B	86	B	41	B	146	B	41	B
27	B	41	B	87	B	76	B	147	B	41	B
28	B	41	B	88	B	93	B	148	B	41	B
29	B	41	B	89	B	53	B	149	B	41	B
30	B	41	B	90	B	111	B	150	B	45	B
31	B	54	B	91	B	76	B	151	B	53	B
32	B	58	B	92	B	93	B	152	B	93	B
33	B	53	B	93	B	53	B	153	B	76	B
34	B	93	B	94	B	80	B	154	B	41	B
35	B	76	B	95	B	76	B	155	B	41	B
36	B	41	B	96	B	35	B	156	B	41	B
37	B	41	B	97	B	35	B	157	B	41	B
38	B	41	B	98	B	35	B	158	B	45	B
39	B	41	B	99	B	64	B	159	B	53	B
40	B	54	B	100	B	53	B	160	B	93	B
41	B	58	B	101	B	93	B	161	B	76	B
42	B	53	B	102	B	76	B	162	B	111	B
43	B	93	B	103	B	41	B				
44	B	76	B	104	B	41	B				
45	B	41	B	105	B	41	B				
46	B	41	B	106	B	41	B				
47	B	41	B	107	B	41	B				
48	B	41	B	108	B	45	B				
49	B	54	B	109	B	53	B				
50	B	58	B	110	B	93	B				
51	B	53	B	111	B	76	B				
52	B	93	B	112	B	41	B				
53	B	76	B	113	B	41	B				
54	B	111	B	114	B	41	B				
55	B	39	B	115	B	41	B				
56	B	39	B	116	B	41	B				
57	B	39	B	117	B	45	B				
58	B	39	B	118	B	53	B				
59	B	512	B	119	B	93	B				
60	B	39	B	120	B	76	B				
SUM BRØK		7288		SUM BRØK		3370		SUM BRØK		2411	

SUM BRØK (TELLERE) 9069 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Signaturer

Dato 19.06.17

for Hjemmelshaver Skanska Eiendomsutvikling AS

Karianne Hoffart
Advokat

Dok: 3705453

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_lanin.rvt

UTSKRIFTSDATO: 09.03.2017 13:11:20

OKSENØVEIEN

KILENVEIEN

ARNSTEIN ARNEBERGS VEI

GNR 41 BNR 129

E SN. 131 - 162

D SN. 94 - 130

C SN. 64 - 93

B SN. 55 - 63

A SN. 1 - 54

BEBYGGELSE (FOTAVTRYKK AV BYGG PÅ GRUNN)

T-AREAL (FOR MÅL PÅ T-AREAL SE DEN ENKELTE PLANTEGNING)

TOMTEGRENSE GNR 41 BNR 129

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR. 129

LOKALISERINGSFIGUR:

BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiltveien 2
0311 Oslo
TLF:92224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Situasjonsplan Seksjonering

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 1000
TEGN.NR.: A11.7 000	REV:

FORMAT: A3

VEDLEGG 1

Side 13 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

Gnr	Bnr	Teignr
41	129	9

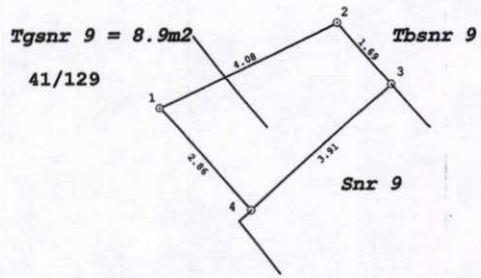
Eiendomskart for matrikkelføring

Representasjonspunkt X 6642120 Y 590812	Jnr
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Arkivsak id. 17/23160
Målestokk 1: 100	Areal 9 m²

Dok. 373942

SEKSJONERING - GNR 41 BNR 129 -

TILLEGG GRUNN - SEKSJON 9:

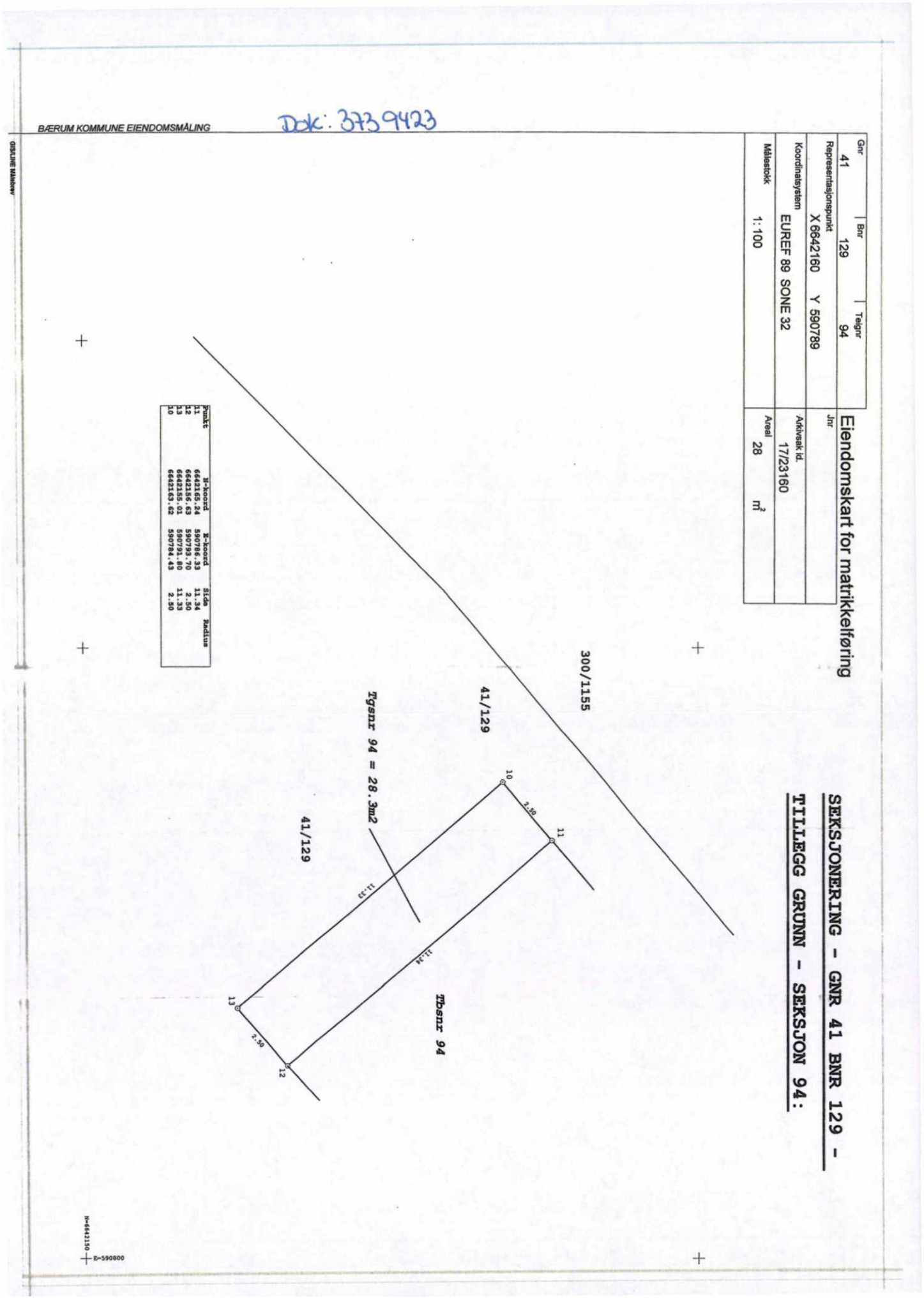


Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
1	6642120.41	590810.05	4.08	
2	6642122.16	590813.74	1.69	
3	6642120.90	590814.87	3.91	
4	6642118.28	590811.96	2.86	

N=6642110 E=590820

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

GISLINE Målebrev


BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING
Dok: 3739423
Gnr 41 | Bnr 129 | Teignr 94
Representasjonspunkt X 6642160 Y 590789
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32
Målestokk 1:100
Jnr
Arkivsak Id. 17/23160
Areal 28 m²
Eiendomskart for matrikkelføring
SEKSJONERING - GNR 41 BNR 129 -
TILLEGG GRUNN - SEKSJON 94:
300/1155
41/129
41/129
Tgsnr 94 = 28.3m2
Tbsnr 94
10
11
12
13
2.50
11.33
11.34
2.50
Punkt N-koord E-koord Sida Radius
11 6642165.24 590786.33 11.34
12 6642156.63 590793.70 2.50
13 6642155.01 590791.80 11.33
10 6642163.62 590784.43 2.50

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

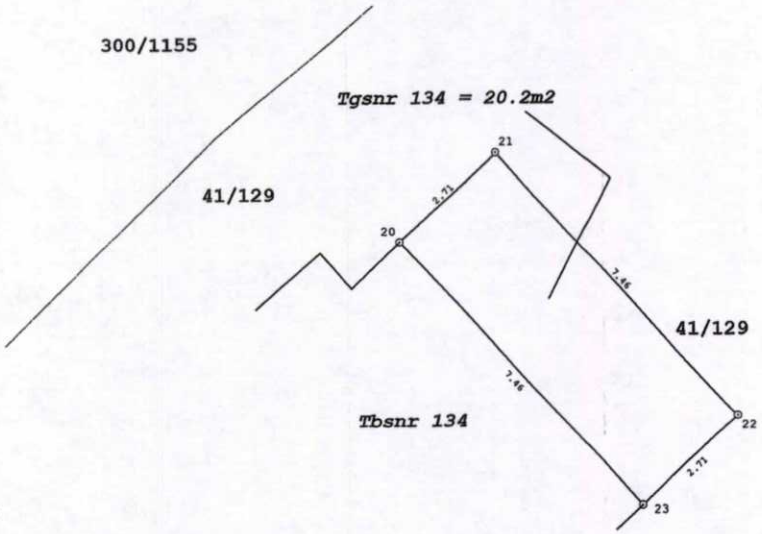
Gnr	Bnr	Teignr
41	129	134

Eiendomskart for matrikkelføring

Representasjonspunkt X 6642158 Y 590785	Jnr
Koordinatsystem EUREF 89 SONE 32	Arkivsak id. 17/23160
Målestokk 1:100	Areal 20 m²

Dok: 373942l

SEKSJONERING - GNR 41 BNR 129 - TILLEGG GRUNN - SEKSJON 134:



Punkt	N-koord	E-koord	Side	Radius
21	6642161.38	590783.96	7.46	
22	6642155.91	590789.02	2.71	
23	6642154.07	590787.03	7.46	
20	6642159.54	590781.97	2.71	

BÆRUM KOMMUNE EIENDOMSMÅLING

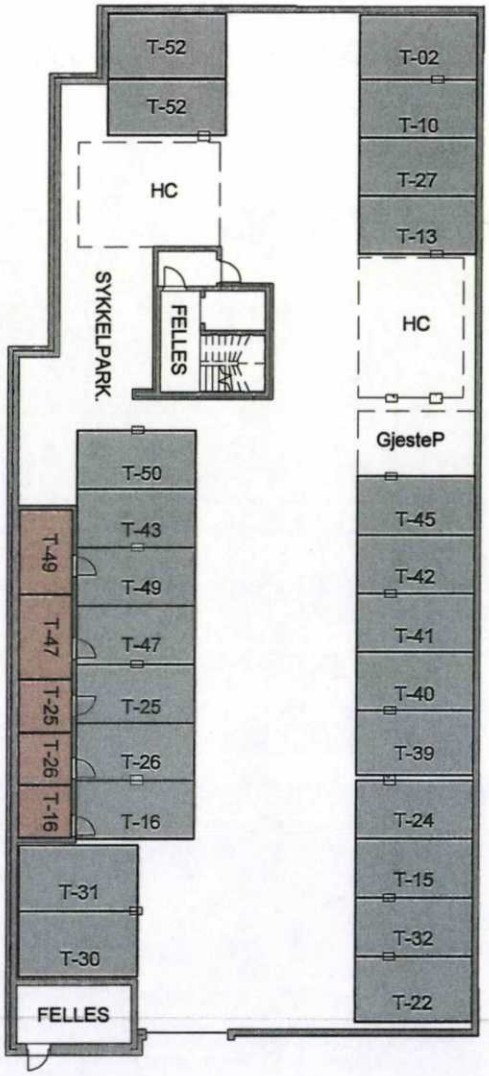
N=6642150

E=590795

Dok: 370 5511

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

UTSKRIFTSDATO: 05.05.2017 15:28:53

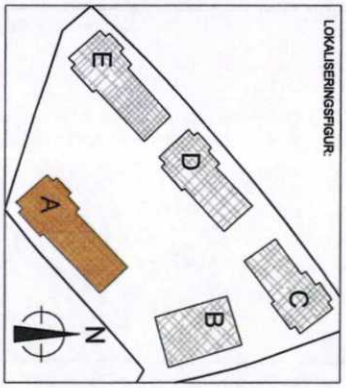


Revidert 5. mai 2017
Plasser berørt av endringer:
T-52+T-52/T-10/T-27

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR
A	05.05.2017	Kundetilpasninger. Sikring p-plass og bod	KK	AGL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiltredet 2
0211 Oslo
TLF: 0224
E-post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

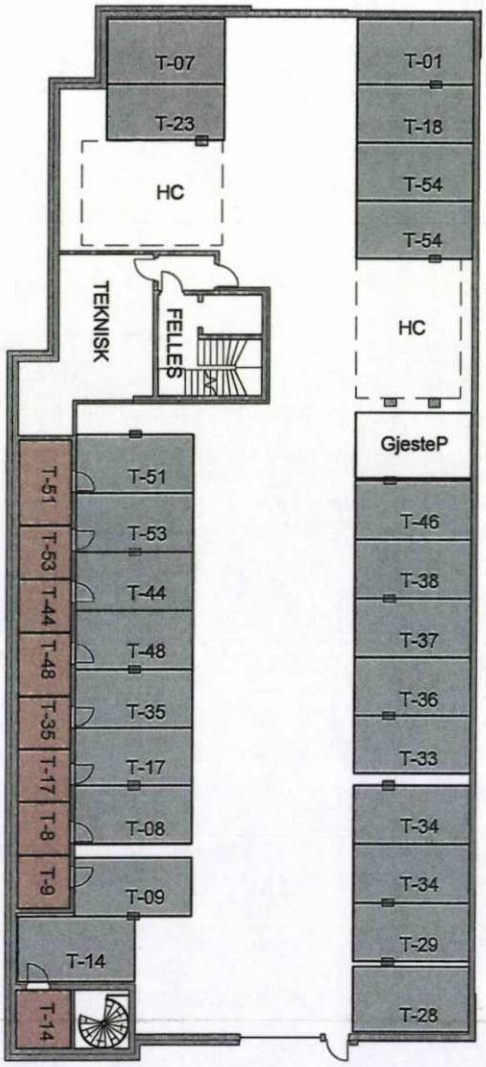
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - parkeringsplan -2
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASAVRK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 A-0P2	REV.: A
	FORMAT: A3

Dok: 370523

UTSKRIFTSDATO: 21.05.2017 19:51:37

FILARKIV: C:\Revit\Lokaliteter\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

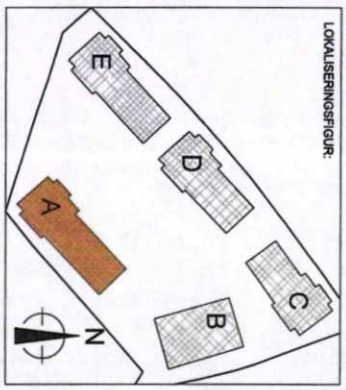


Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-44, T-48
Koder uendret, skillevegg flyttet

REV	DATO	BESKRIVELSE	KK	ACL
A	19.05.2017	Mindre justeringer, bodfordeling for å alle boder til 1-ROMS leiligheter	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR:41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Slemdalsveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - Parkeringsplan -1
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN.KONTR.: ASAKRK	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 A-0P1	FORMAT: A3
	REV.: A

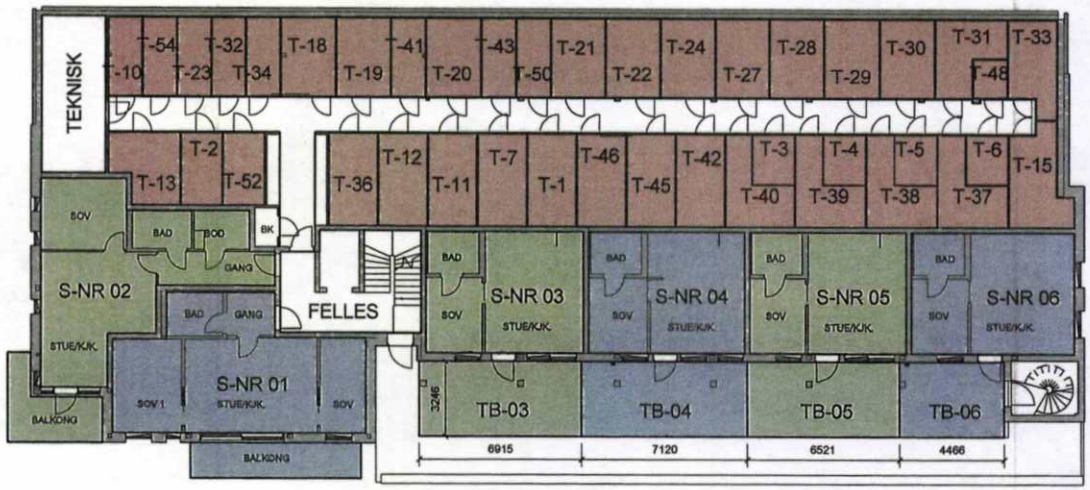
Side 18 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/107743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 21.05.2017 20:07:07

Dok: 376 5519



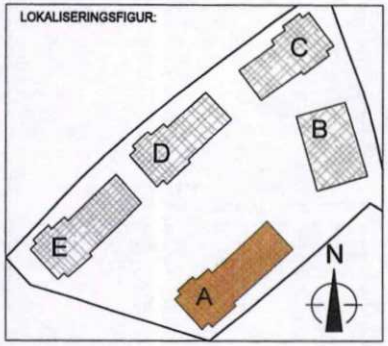
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-2, T-3, T-4, T-5, T-6
T-13
T-36,T-37,T-38,T-39,T-40
T-44,T-48,T-52

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leiligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	AGL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan underetasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 A-0U0		REV: A

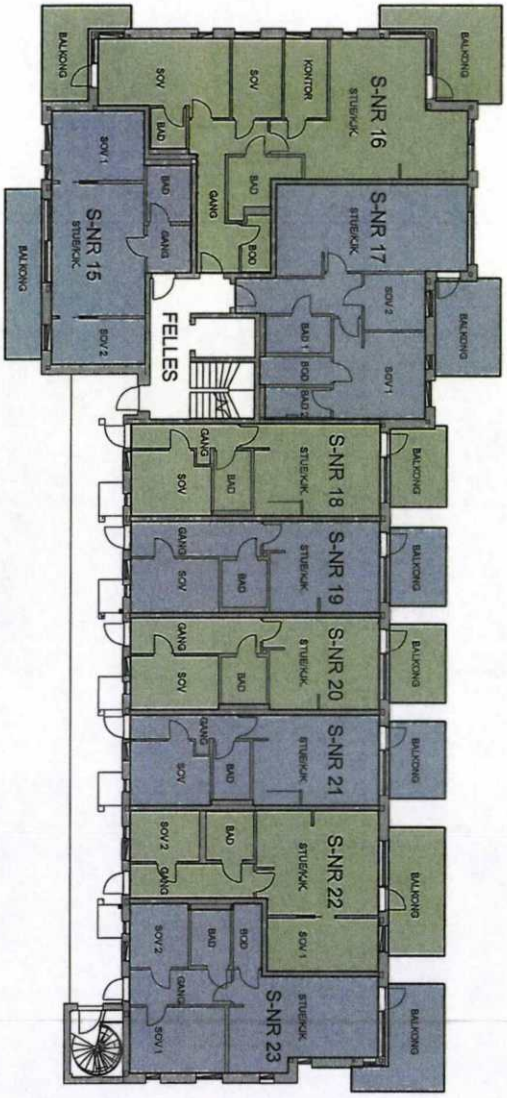
Dok: 3705520


UTSKRIFTSDATO: 16.06.2017 13:30:06
FILARKIV: C:\Revit\Lokaliteter\UTM Kilenkollen - Sentral_kartn.rvt
3632
6168
3913
5368
TB-08
S-NR 08
TB-09
S-NR 09
S-NR 07
FELLES
3489
5065
4130
4130
7100
3926
TB-10
TB-11
TB-12
TB-13
TB-14
S-NR 10
S-NR 11
S-NR 12
S-NR 13
S-NR 14
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR:41 BNR: 129
LOKALISERINGSFIGUR:
BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 1. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker
PROSJ.NR.: 2205
DATO: 01.03.2017
TEGN./KONTR.: ÅSA/KK/
SKALA: 1 : 200
FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 A-010
REV:

Dok: 370 5526

FILARKIV: C:\Revit\Lokaliter\UTM Kjenkollen - Sentral_karin.rvt

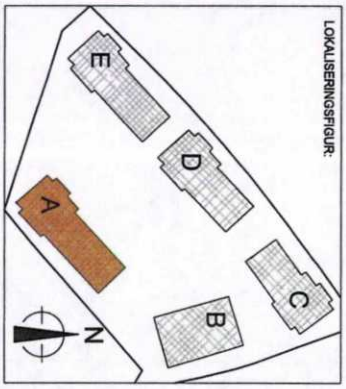
UTSKRIFTSDATO: 11.04.2017 13:36:44



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR:41 BNR: 129

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stirudveien 2
0311 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 2. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 A-020	FORMAT: A3
	REV:

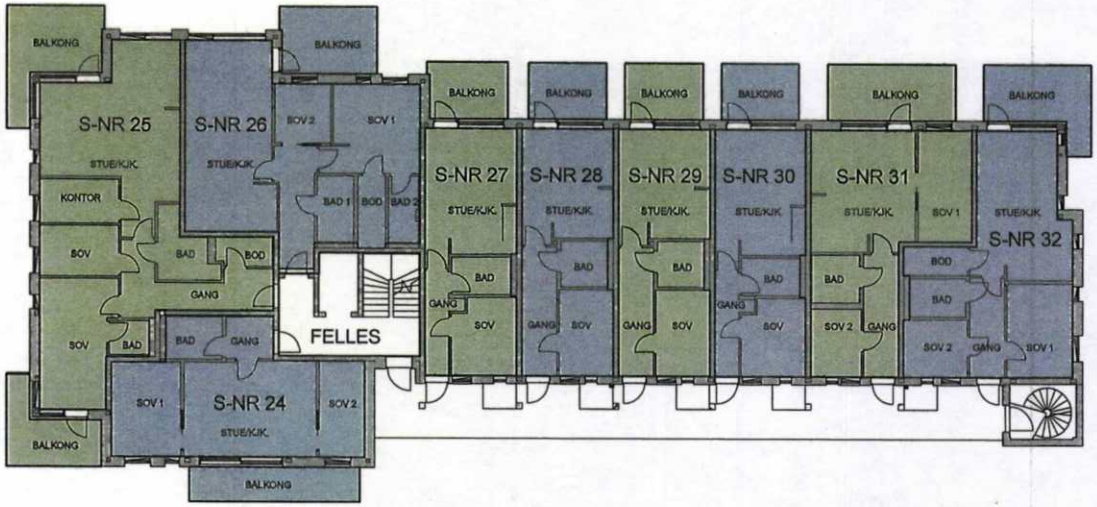
Side 21 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 11.04.2017 13:36:45

Dok: 3705527

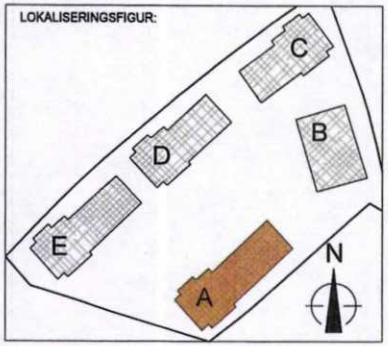


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

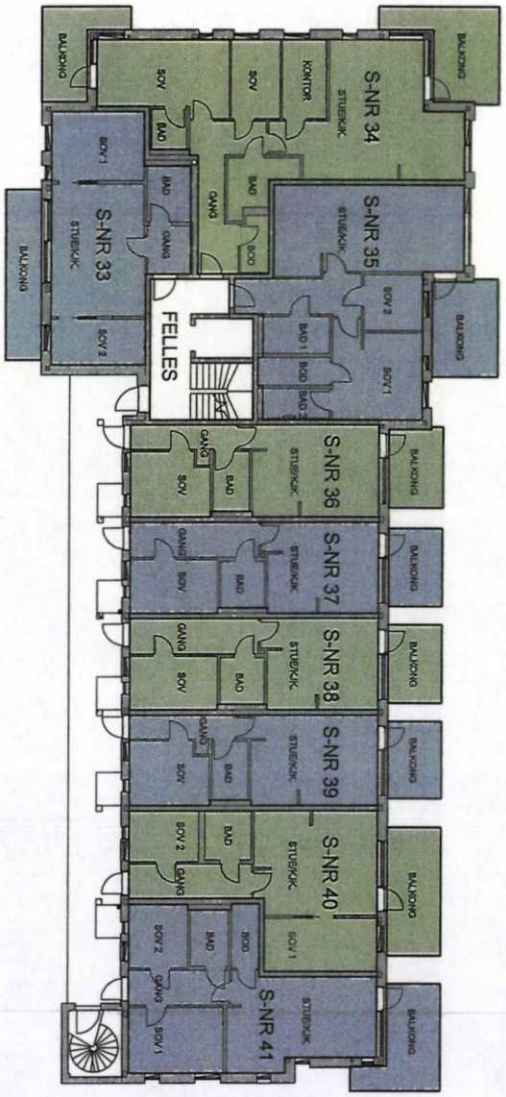
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 3. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 A-030		REV:

Dok: 3705528

FILARKIV: C:\Revit\Lokaliteter\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

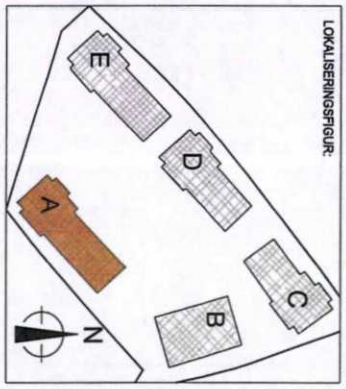
UTSKRIFTSDATO: 11.04.2017 13:36:47



REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0211 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcaso@arcaso.no, www.arcaso.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

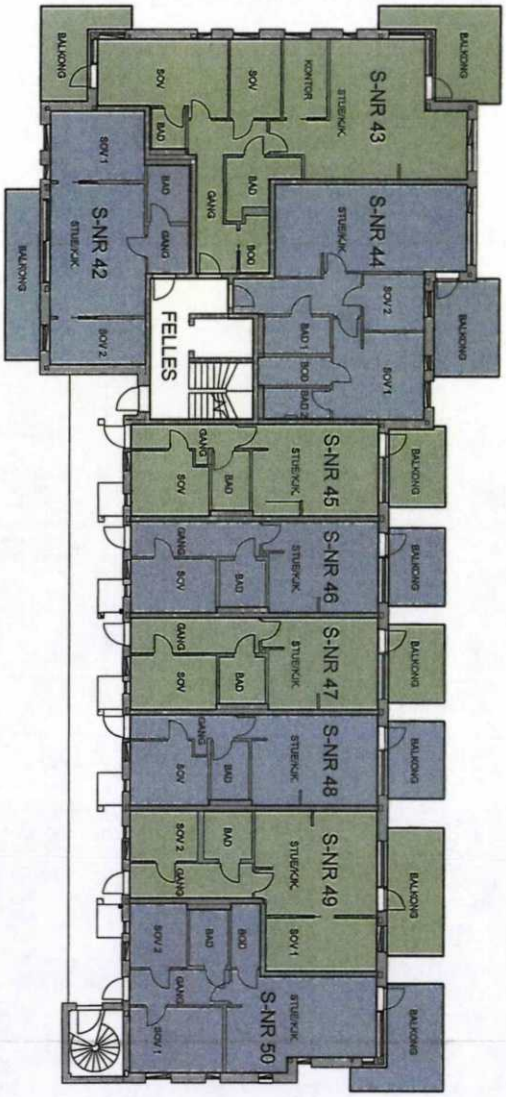
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 4. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 A-040	FORMAT: A3
	REV:

Dok: 370 5529

FILARKIV: C:\Revit\Lokaller\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

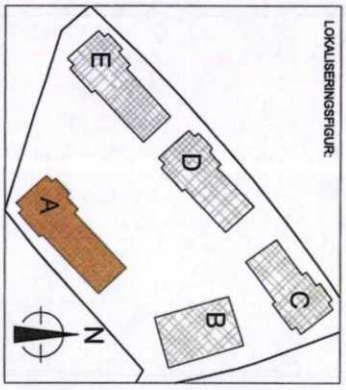
UTSKRIFTSDATO: 11.04.2017 13:36:48



REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Slurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

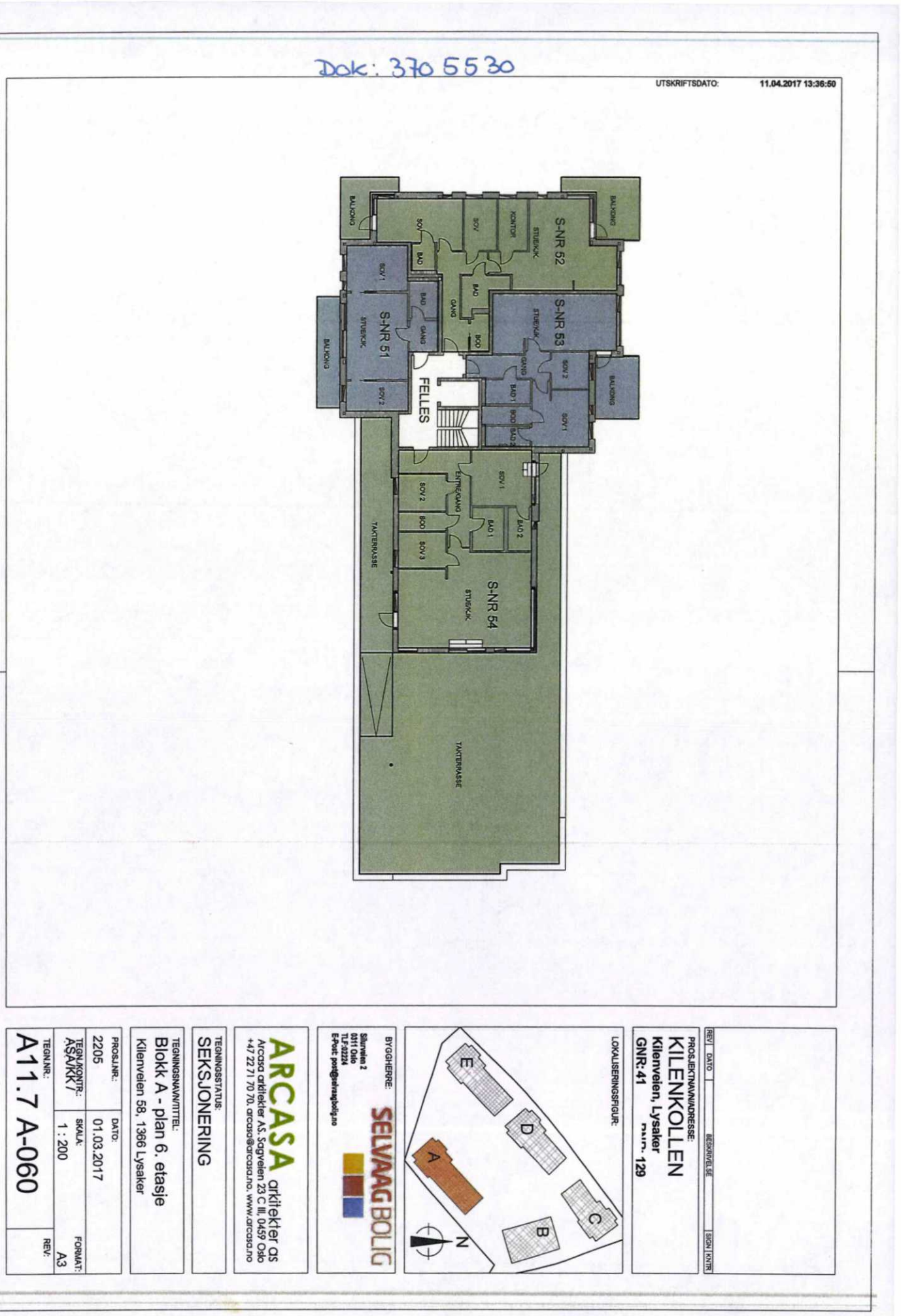
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 5. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker

PROSJ.NR:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN.KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 A-050	FORMAT: A3
	REV.:

Dok: 3705530


UTSKRIFTSDATO: 11.04.2017 13:36:50
FILARKIV: C:\Revit\Lokaliser\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt
S-NR 52
S-NR 53
S-NR 51
S-NR 54
FELLES
TAKTERRASSE
BALKONG
STUE/KJK.
SOV
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
BAD 1
BAD 2
GANG
KONTOR
BOD
ENTREGANG
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
C
D
E
N
BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Slurveien 2
0311 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk A - plan 6. etasje
Kilenveien 58, 1366 Lysaker
PROSJ.NR.: 2205
DATO: 01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASAKK /
SKALA: 1 : 200
FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 A-060
REV:

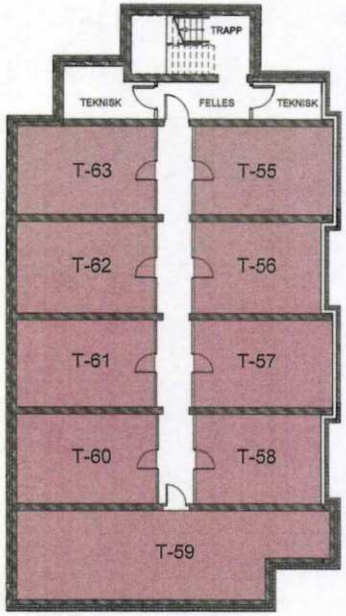
Side 25 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 21.09.2017 16:36:09

Dok: 373 7735



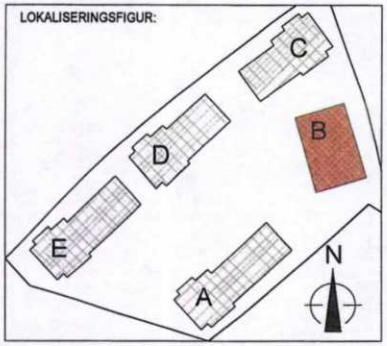
Plantegning er fra
modulprodusent Unihouse

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kilenkollen_byggB-CENTRAL_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	21.09.2017	Ajourført gjeldende planløsyout Unihouse	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE: SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311, Oslo
TLF: 02224
E-post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

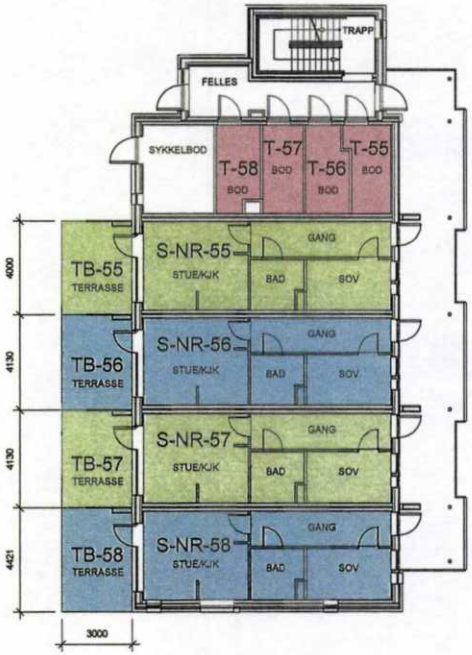
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk B - plan underetasje
Arnstein Arnebergs vei 6, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK / ACL	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 B-0U0		REV: A

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 25.09.2017 09:57:36

Dok. 373 7736



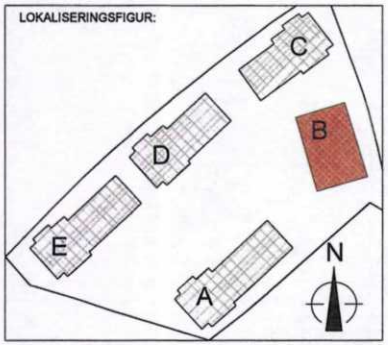
Plantegning er fra
modulprodusent Unihouse

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kilenkollen_byggB-CENTRAL_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	21.09.2017	Ajourført gjeldende planlayout Unihouse	KK	ACL
A	10.07.2017	Plantegning byttet ut fra Arcasa til Unihouse	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311, Oslo
TLF: 02224
E-post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

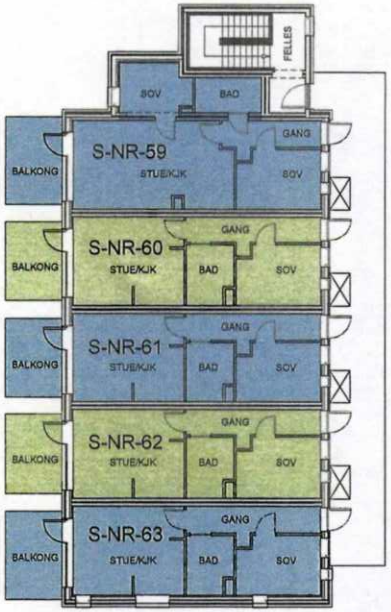
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk B - plan 1. etasje
Arnstein Arnebergs vei 6, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: KK / ACL	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 B-010		REV.: B

Side 27 av 45
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 10.07.2017 16:11:14

Dok: 373 7737

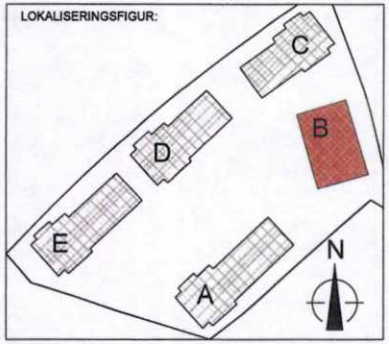


Plantegning er fra
modulprodusent Unihouse

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	10.07.2017	Plantegning byttet ut fra Arcasa til Unihouse	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE: SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311, Oslo
TLF: 02224
E-post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk B - plan 2. etasje
Arnstein Arnebergs vei 6, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK / ACL	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 B-020		REV: A

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kilenkollen_byggB-CENTRAL_karin.rvt

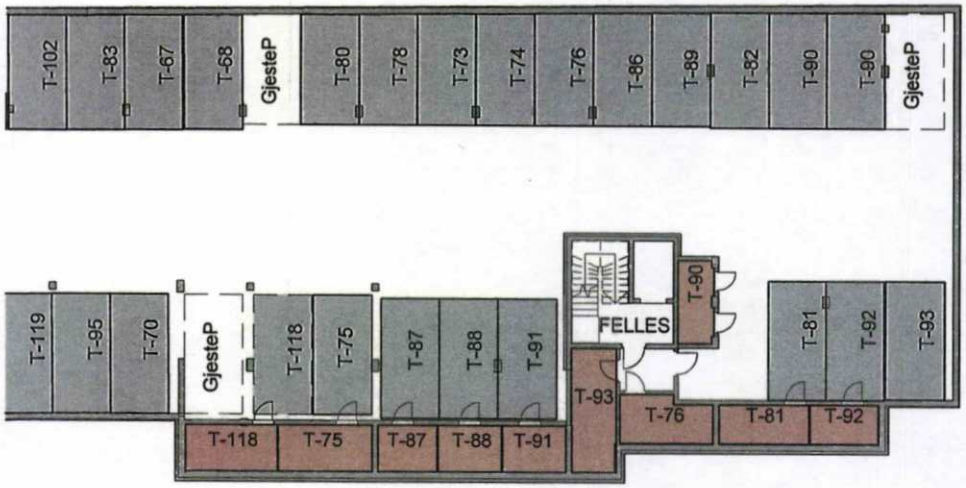
Side 28 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/10727 43/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

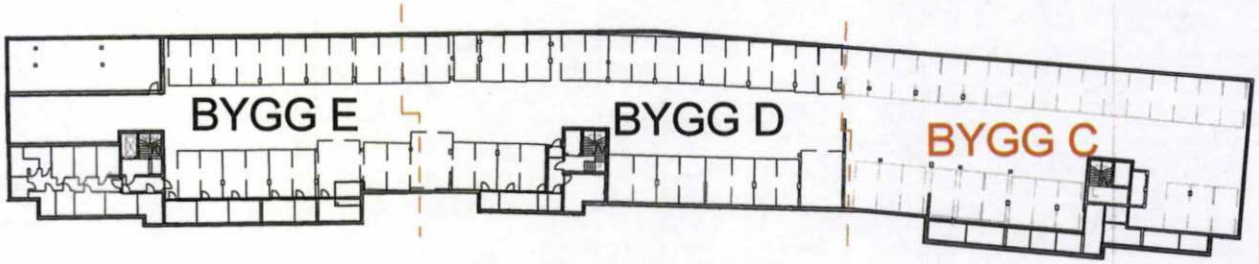
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 21.05.2017 19:55:08

Dok: 370 5515



Parkeringsplan bygg C



Parkeringsplan bygg C-D-E

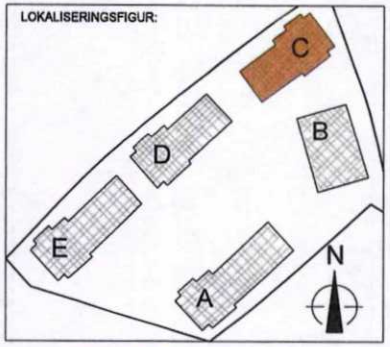
Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-90 (T-66, T-133)

Revidert 5. mai 2017
Plasser berørt av endring:
T-119 (T-131)
T-118 (T-75)
T-75 (T-130)
Boder berørt av endring:
T-76 (T-89)

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leiligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	ACL
A	05.05.2017	Kundetilpasninger tildeling p-plass og bod	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan parkeringsetasje

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: As indicated	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-0P0		REV: B

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

Side 29 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/107743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

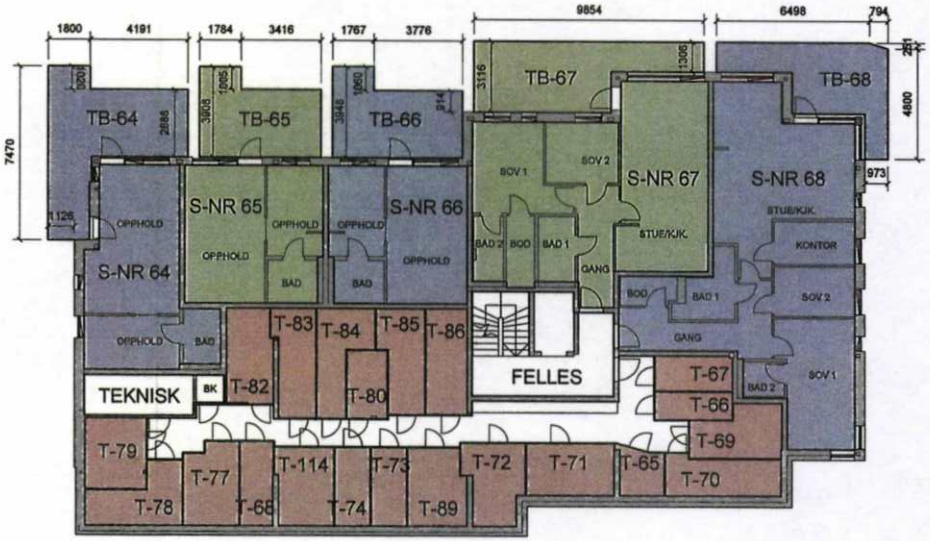
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 16.06.2017 10:16:54

Dok: 370 55 16

Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-65, T-66, T-68

Revidert 5. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-89 (T-76)

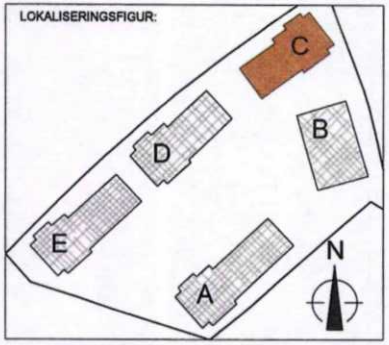


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	ACL
A	05.05.2017	Kundetilpasninger tildeling p-plass og bod	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

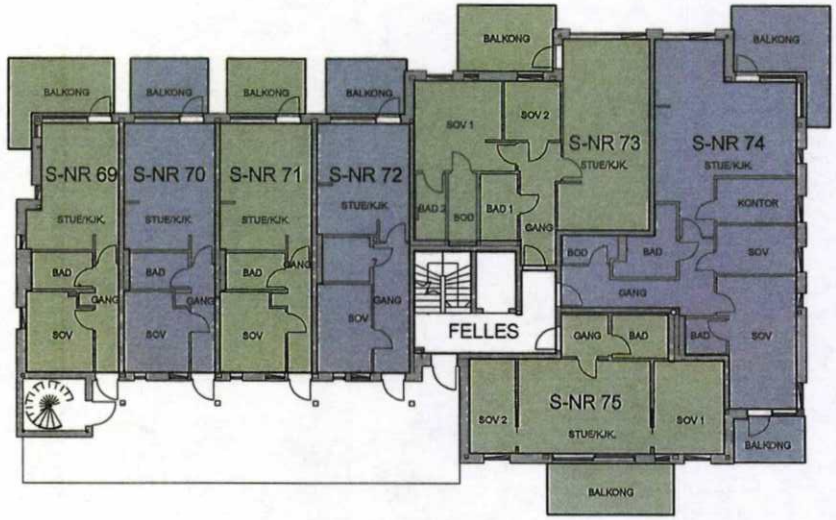
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan underetasje
Kilenveien 2-4-6, 56, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-0U0		REV: B

Side 30 av 45
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

Dok: 370 55 62

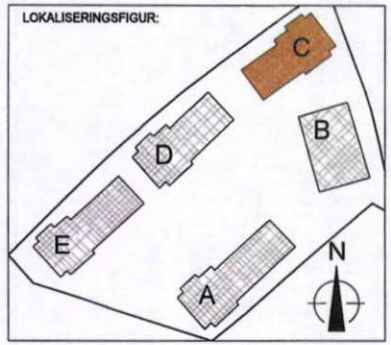
UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:36



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan 1. etasje
Kilenveien 48-56, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-010		REV:

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

Dok: 370 5587

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:38

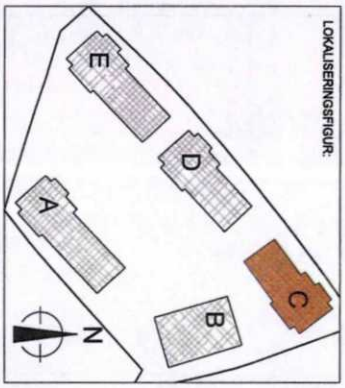
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt



REV. | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Slåttveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan 2. etasje
Kilenveien 56, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN.KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-020	REV.:

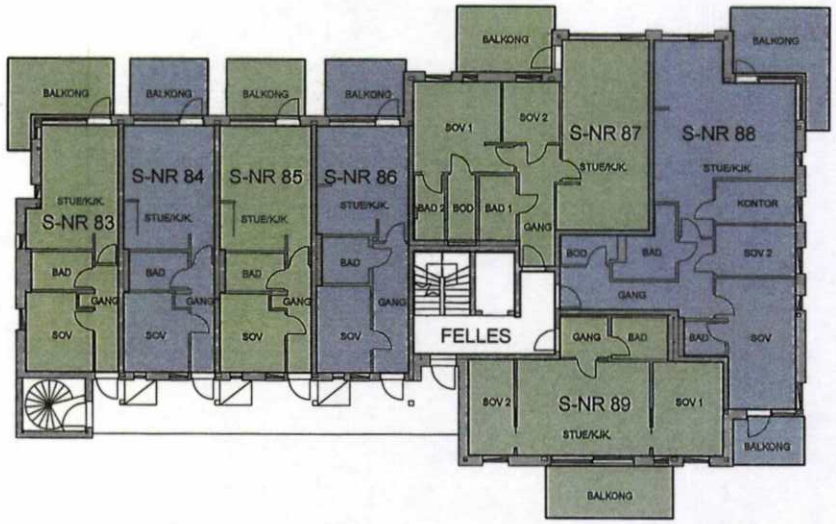
Side 32 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

Dok: 370 55 89

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:40

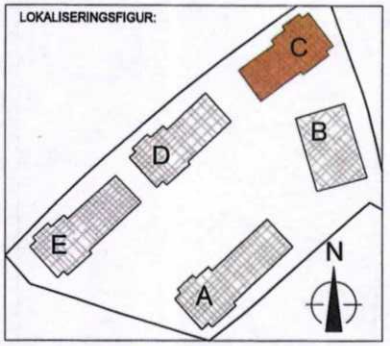


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan 3. etasje
Kilenveien 56, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-030		REV:

Dok: 370590


UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:42
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karlln.rvt
S-NR 90
S-NR 91
S-NR 92
S-NR 93
FELLES
TAKTERRASSE
STUE/K.K.
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD 1
BAD 2
BOD
GANG
BALKONG
KONTOR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
C
D
E
N
BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Siliuveien 2
0311 Oslo
TLF.02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk C - plan 4. etasje
Kilenveien 56, 1366 Lysaker
PROSJ.NR.: 2205
DATO: 01.03.2017
TEGN/KONTR.: ASA/KK7
SKALA: 1 : 200
FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 C-040
REV:

Dok: 370 5591

UTSKRIFTSDATO: 16.08.2017 10:17:25
Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-64, T-129, T-130
Koder uendret, skillevegger flyttet
Revidert 5. mai 2017
Plasser berørt av endringer:
T-94/T-128
T-110+T-110/T-117/T-118
T-130 (T-142)
T-142 (T-118)
T-131 (T-119)
T-137
T-138
T-151
T-142
T-117
T-120
T-123
T-129
T-127
T-126
T-125
T-111
T-128
T-128
T-94
T-112
T-108
T-106
T-100
HC
T-131
T-64
T-130
T-129
GjesteP
TEKNISK
FELLES
T-110
T-110
T-116
T-114
T-113
T-109
T-103
T-99
HC
BYGG E
BYGG D
BYGG C
Parkeringsplan bygg D
Parkeringsplan bygg C-D-E
FILARKIV: C:\Revit\Lokaller\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt
B 16.06.2017 Højdevirkelig revisjon boderinndeling for å øke boder til T-ROMS lengder fra 2,5 til 4 kvm IKK ACL
A 05.05.2017 Kundetilpasninger Sikring p-plass og bod IKK ACL
REV DATO BESKRIVELSE SIGN KNTR
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenvelen, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129
LOKALISERINGSFIGUR:
E
D
A
C
B
N
BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiltveien 2
0211 Oslo
TLF 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan
parkeringsetasje
PROSJ.NR.: 2205
DATO: 01.03.2017
TEGN.KONTR.: ÅSA/KRK7
SKALA: As indicated
FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 D-0P0
REV: B

Side 35 av 45

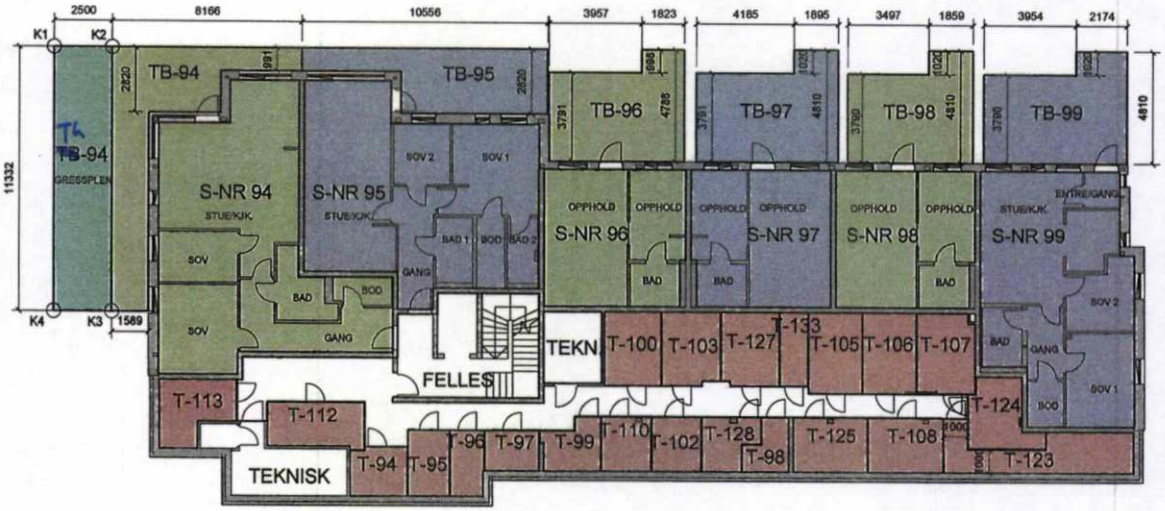
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-96, T-97, T-98
T-104, T-109
T-112,
T-123, T-124, T-125, T-127, T-128
T-133
T-151
Endel rokkering knyttet til krav/ikke krav til tilgjengelighet

UTSKRIFTSDATO: 16.06.2017 11:13:46

Dok: 370 5592

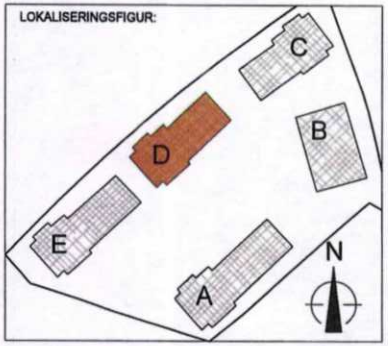


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leiligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan underetasje
Kilenveien 8-10-12-14, 34, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 D-0U0		REV: A

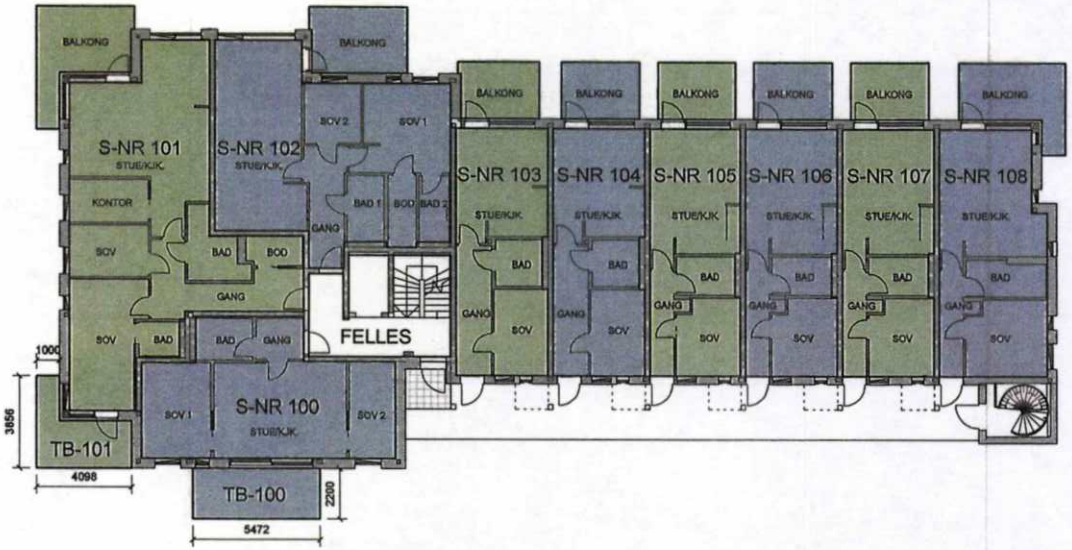
Side 36 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:49

Dok: 370 55 93

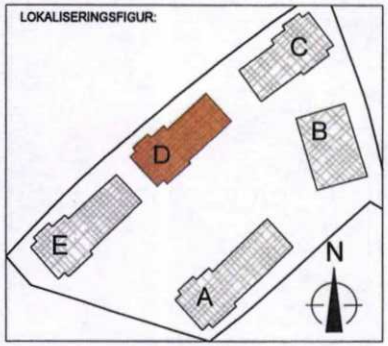


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan 1. etasje
Kilenveien 34-46, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 D-010		REV:

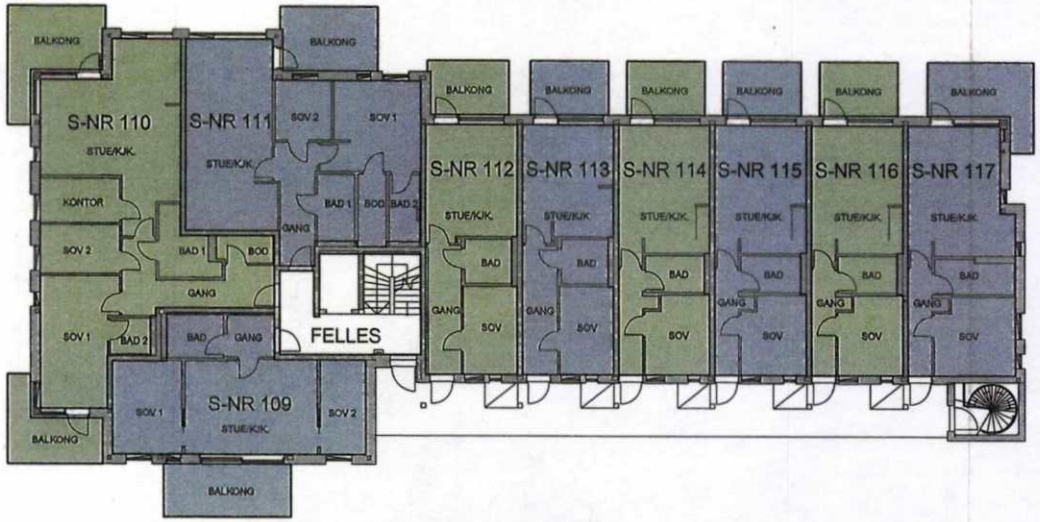
Side 37 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

Dok: 370 5594

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:53

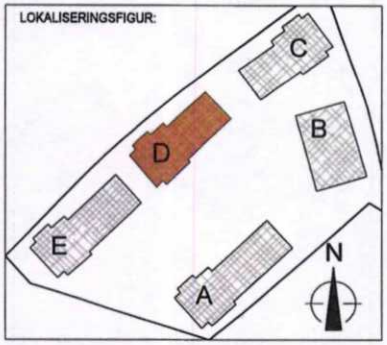


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

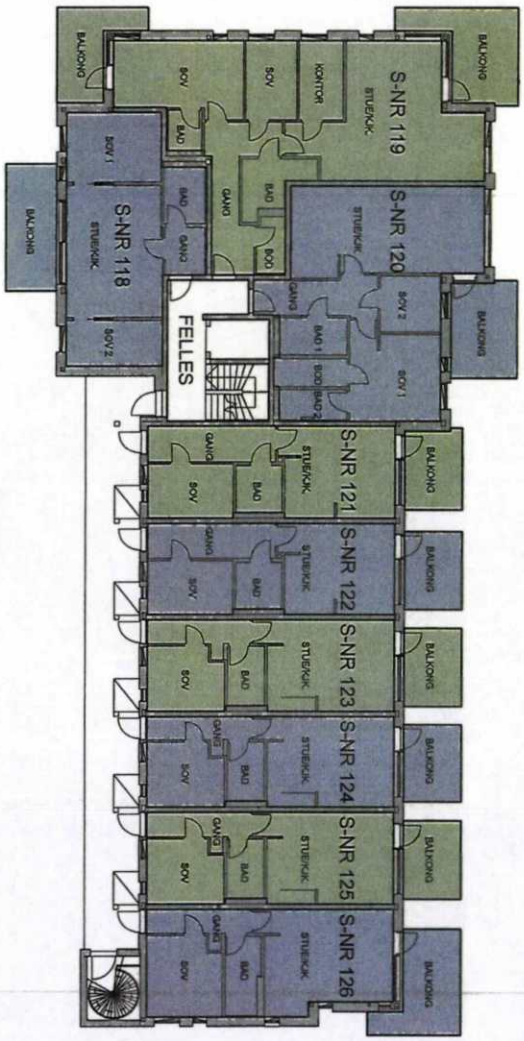
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan 2. etasje
Kilenveien 34, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 D-020		REV:

Dok: 3705595

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:52:56

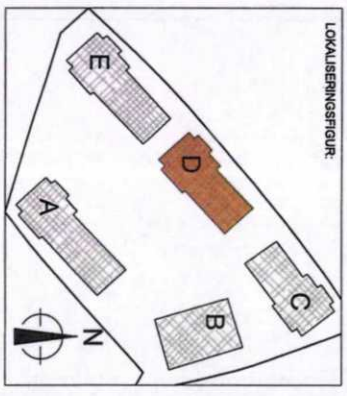
FILARKIV: C:\Revit\Lokaliteter\UTM Kjenkollen - Sentral_karin.rvt



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

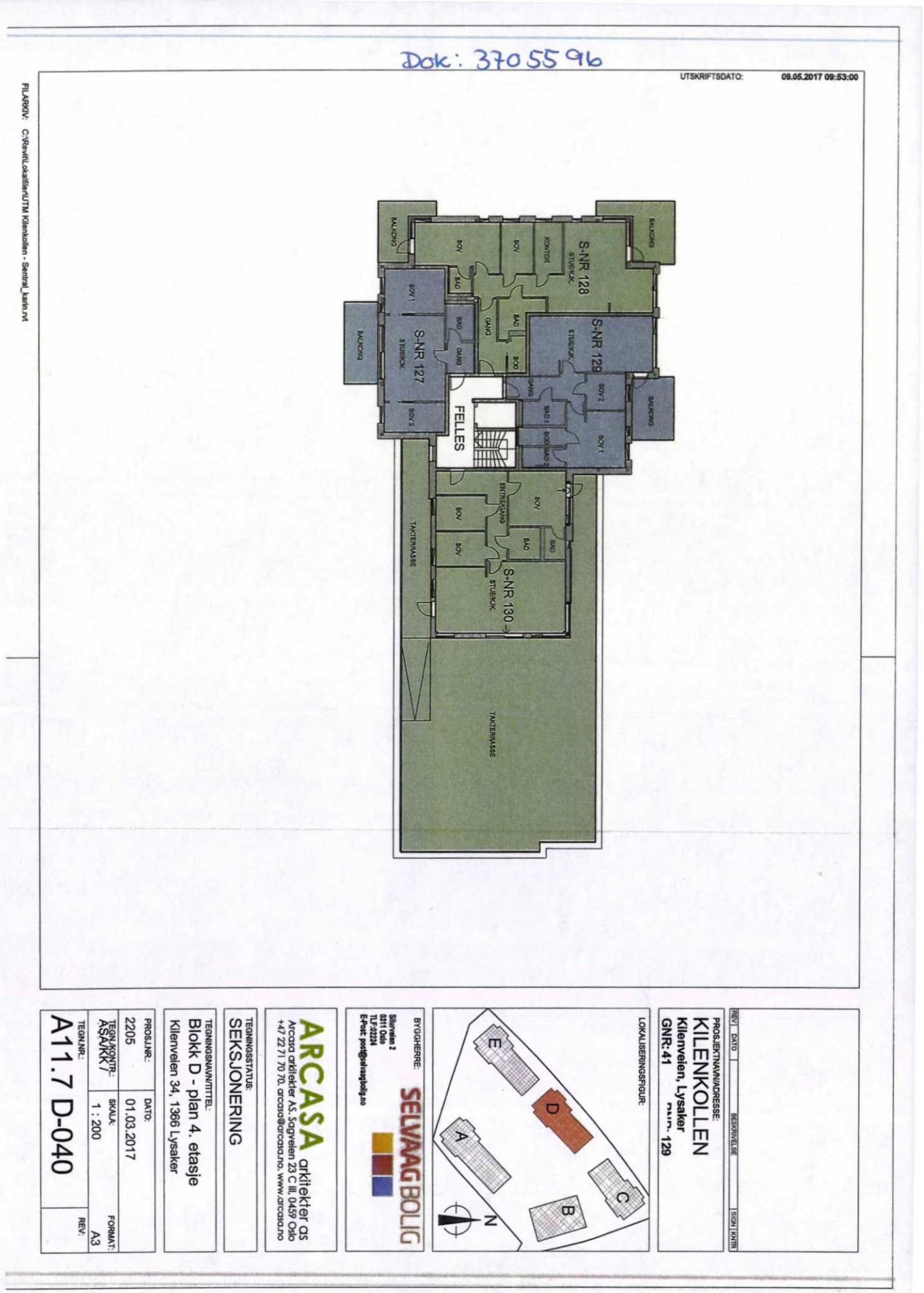
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan 3. etasje
Kilenveien 34, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:
2205	01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK7	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 D-030	FORMAT: A3
	REV.:

Dok: 3705596


UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:53:00
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_katrin.rvt
S-NR 128
S-NR 129
S-NR 127
S-NR 130
FELLES
BALKONG
BOV
BAD
GANG
STUE/KJK
KONTOR
BOD
ENTREGANG
TAKTERRASSE
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129
REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR
LOKALISERINGSFIGUR:
A
B
C
D
E
N
BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiltveien 2
0311 Oslo
TLF: 02224
E-Post: post@selvaagbolig.no
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk D - plan 4. etasje
Kilenveien 34, 1366 Lysaker
PROSJ.NR: 2205
DATO: 01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK/
SKALA: 1 : 200
FORMAT: A3
TEGN.NR: A11.7 D-040
REV:

Side 40 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/107743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

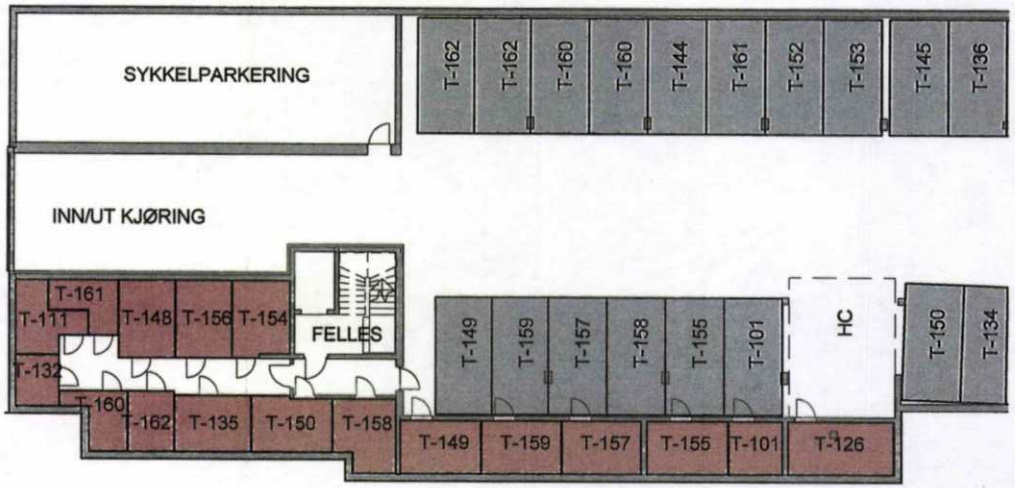
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 21.05.2017 19:57:03

Dok: 3705597

Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-111, T-132, T-161
Koder uendret, skillevegger flyttet

Revidert 5. mai 2017:
T-145 skrivefeil rettet



Parkeringsplan bygg E



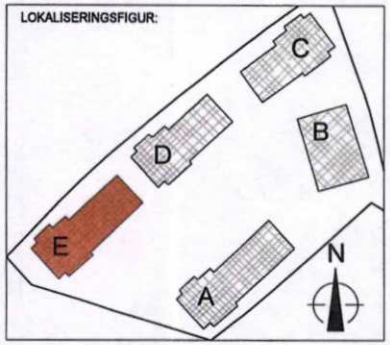
Parkeringsplan bygg C-D-E

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leiligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	ACL
A	05.05.2017	Kundetilpasninger tildeling p-plass og bod	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - plan parkeringsetasje

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: As indicated	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 E-0P0		REV: B

Attestert kopi av dok.nr. 2017/107743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

Dok: 3705598

UTSKRIFTSDATO: 21.05.2017 19:58:36



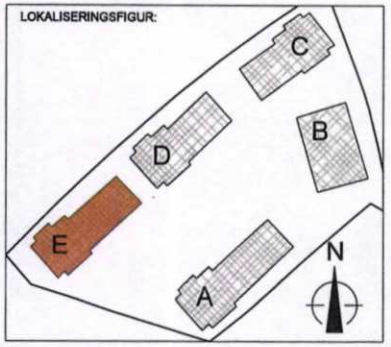
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

Revidert 19. mai 2017
Boder berørt av endringer:
T-104, T-109
T-120, T-123, T-124, T-125
T-151
Boder rokkert pga krav til tilgjengelighet

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.2017	Nødvendig revisjon bodinndeling for å øke boder til 1-ROMS leiligheter fra 2,5 til 4 kvm	KK	ACL
A	05.05.2017	Kundetilpasninger tildeling p-plass og bod	KK	ACL

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - plan underetasje
Kilenveien 16-18-20-22, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 E-0U0		REV.: B

Side 42 av 45

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32

Kartverket

Dok: 370 5600

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:53:07

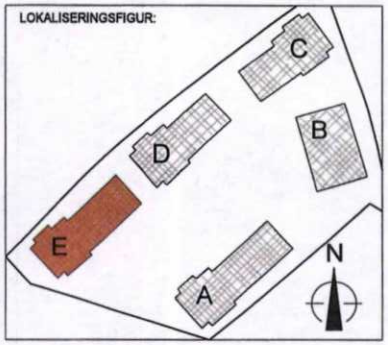


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - plan 1. etasje
Kilenveien 22-24-26-28-30-32, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 E-010		REV:

Dok: 3705601

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

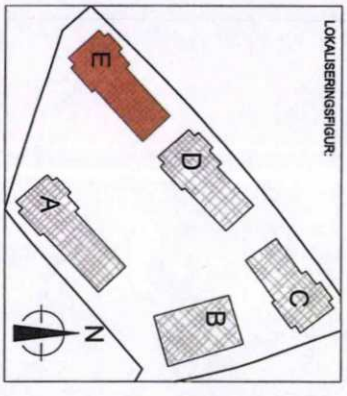
UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 09:53:11



REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNR.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

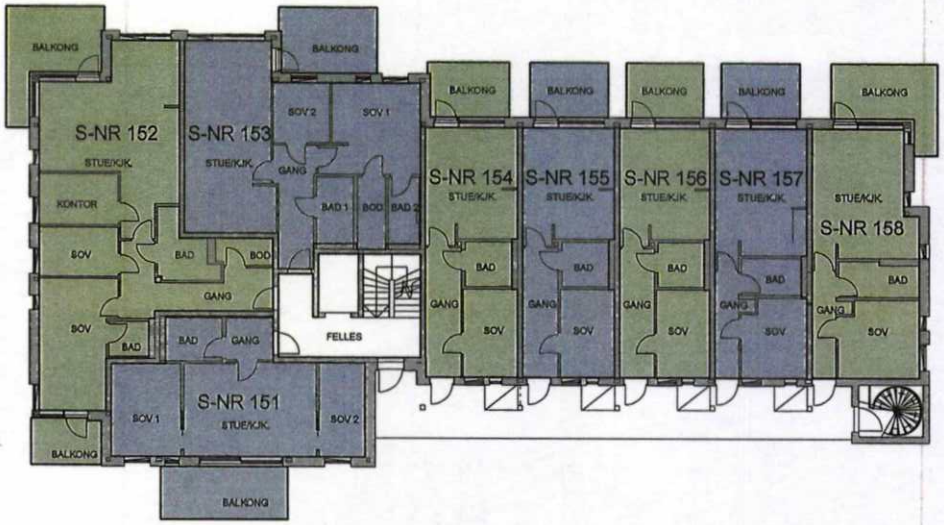
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - plan 2. etasje
Kilenveien 22, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.: 2205	DATO: 01.03.2017
TEGN./KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 E-020	FORMAT: A3
	REV:

Side 44 av 45
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1072743/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 12:32
Kartverket

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 10:03:05

Dok: 370 5602

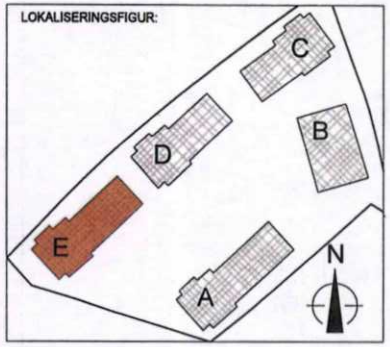


FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karin.rvt

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Silurveien 2
0311 Oslo
TLF:02224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

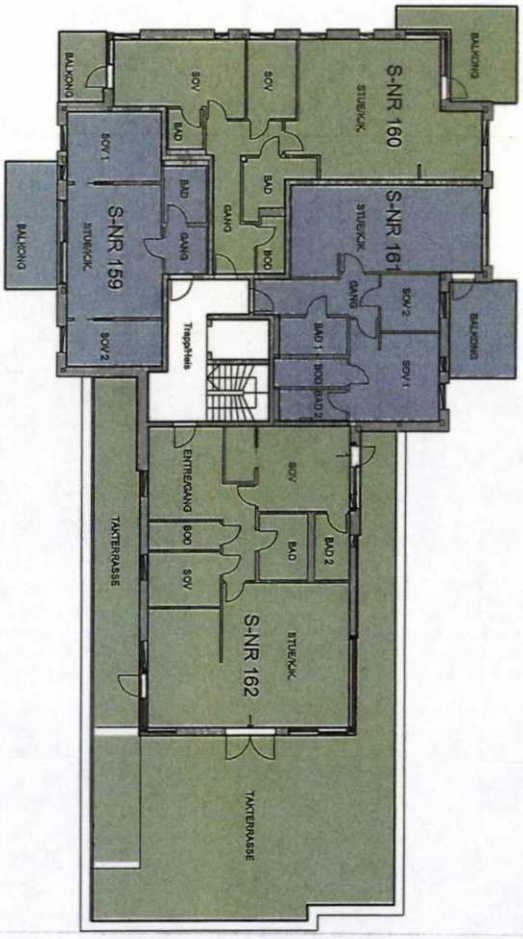
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - PLAN 3. etasje
Kilenveien 22, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.:	DATO:	
2205	01.03.2017	
TEGN./KONTR.: ASA/KK /	SKALA: 1 : 200	FORMAT: A3
TEGN.NR.: A11.7 E-030		REV:

Dok: 370 5603

UTSKRIFTSDATO: 09.05.2017 10:04:11

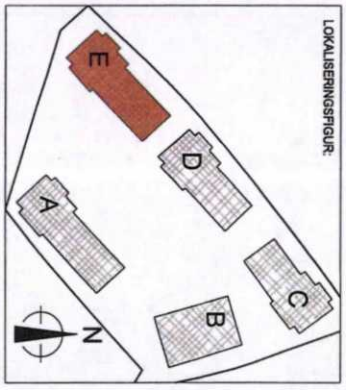
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\UTM Kilenkollen - Sentral_karln.rvt



PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
KILENKOLLEN
Kilenveien, Lysaker
GNR: 41 BNR: 129

REV | DATO | BESKRIVELSE | SIGN | KNTR

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
SELVAAG BOLIG
Stiftsveien 2
0311 Oslo
TLF: 22224
E-Post: post@selvaagbolig.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sognveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

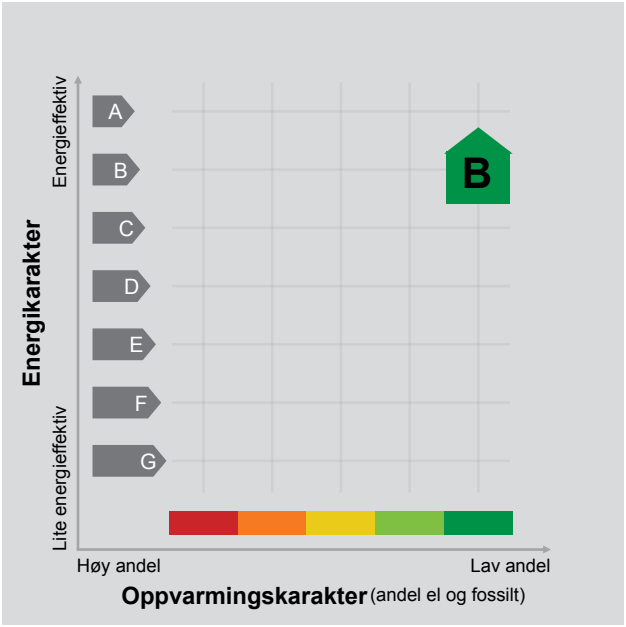
TEGNINGSSTATUS:
SEKSJONERING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Blokk E - plan 4. etasje
Kilenveien 22, 1366 Lysaker

PROSJ.NR.: 2205	DATO: 01.03.2017
TEGN.KONTR.: ASA/KK/	SKALA: 1 : 200
TEGN.NR.: A11.7 E-040	FORMAT: A3
	REV.:

ENERGIATTEST

Adresse	Kilenveien 34
Postnummer	1366
Sted	LYSAKER
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	116
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300555729
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-83037
Dato	21.02.2025
Innmeldt av	Student v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kilenveien 34	300555729	H0208	116	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	12 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	41 m²
Totalt BRA	41 m²
Oppvarmet luftvolum	107 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,11 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.9.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Aleksander

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	26,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	18,9 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	112,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 889 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 885 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 889 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 313 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 575 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 889 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,1 %

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kilenveien 34, 1366 Lysaker
Gnr. 41, Bnr. 129, Snr. 116, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
154260079

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
