

Æ

# Gamle Rykkinnvei 30

1349 Rykkinn · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 16  |
| Informasjon & dokumenter .... | 100 |
| Kort om oss .....             | 227 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gamle Rykkinnvei 30, 1349 Rykkinn

## MATRIKSEL

Gnr. 76 Bnr. 89 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 241 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 189 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 52 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

## AREAL

Primærom: 173 kvm, Bruksareal: 241 kvm, BRA-i: 189 kvm, BRA-e: 52 kvm, TBA: 32 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

4

## BYGGEÅR

1966

## TOMT

Eiet tomt 1950 kvm

## PRISANTYDNING

8 250 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tim Roar Fauske Takstdato: 28.05.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 206 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 250 000,-))

kr 207 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 457 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 475 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 12 194,77 pr. år Inkluderer feiing, renovasjon, vann etter areal (140 kvm.) og tømning av septik/slam (3 kubikk). Vi gjør oppmerksom på at dette er beregnet på opplysninger fra tidligere og at forbruk og areal påvirker kostnaden. Nye eiere kan ha et helt annet forbruk.

## EIER

Jan Thorvald Holmens dødsbo under offentlig skifte.

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Gamle Rykkinnvei 30!

En innholdsrik enebolig med tilbaketrukket beliggenhet i landlige og barnevennlige omgivelser på vestre Rykkinn. Et stille og rolig sted å vokse opp. Her har du kort vei til både marka, skoler og idrettsplasser. Det er kort vei til buss med hyppige avganger til Kolsås (T bane), Sandvika eller Oslo. Gangavstand til nærbutikk, og kort avstand til velfungerende kjøpesenter (Rykkinn nærsenter).

Boligen går over 2 plan. Det er behov for tidsmessig oppgradering og modernisering. Stor flott tomt med både flate og noen skrånende partier. Tomten er opparbeidet med gressplen, blomster, busker og trær. Boligen har en god og funksjonell planløsning med bl.a. romslig stue, kjøkken, spisestue og toalett på den ene siden, og soveromsavdeling med 4 soverom og bad beliggende på et halvplan som befinner seg på den andre siden av boligen. Underetasjen består bl.a. av rom innredet som kjellerstue, vaskerom og boder.

### PARKERING

Det er parkering i dobbelgarasje i tillegg til parkeringsmulighet på gårdsplassen.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen har en flott beliggenhet i et landlig og barnevennlig område på vestre Rykkinn. Tomten har gode solforhold og ligger i et barnevennlig og rolig område.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Extra som ligger kort gangavstand unna og Meny på Rykkinn Senter. Rykkinn Senter har et variert utvalg med bl.a. post-i-butikk, Nille, minibank,

apotek, klesforretninger, interiør, blomster, frisør, bakeri og kafé/kiosk etc. Nærmeste T-bane er Kolsås, som kun er ca. 10 minutter unna med buss. Bussholdeplass er rett i nærheten med god kommunikasjon til Sandvika og Oslo (ekspressbuss). Kort vei til skoler og barnehage. Rikelig med fritidstilbud i nærområdet; bl.a. treningssenter, idretts- og svømmehall, fotballbaner, tennisbaner, lysløyper og marka med flott turterreng sommer som vinter.

Det er kort gangavstand til Rykkinn barneskole og Eineåsen ungdomsskole. Nærmeste videregående skoler er bl.a. Rosenvilde og Rud. Flere barnehager i nærområdet.

#### **BEBYGGELSE**

Området er primært bebygget med Et veletablert boligområde i Bærum.

#### **TOMT**

Eiet tomt, 1950 kvm  
med busker, trær

Tomten for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, grus og asfaltert oppkjørsel. Parkering i garasje på 36 m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplasser foran boligen.

#### **ADKOMST**

Se kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## **Innhold**

#### **BYGGEMÅTE**

Enebolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av mur, stål og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med metallplater. Boligen har profilert entré dør fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1965 og 1996. Vinduer med enkelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Balkongdører med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår. Oppvarming med vedfyrte ildsteder og radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg, antatt fra 2011. Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via veggventiler.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 173 kvm

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 241 kvm

## **Standard**

#### **STANDARD**

Boligen er velholdt, men har et gjennomgående behov for tidsmessig oppgradering av alle innvendige flater og rom.

For den rette ligger det en flott mulighet til å utforme sitt nye drømmehjem i et område med flotte bokvaliteter. Her vil barna trives, og de voksne får et enklere liv med nærhet til det aller meste slik at hverdagens logistikk går enklere.

#### **Kjøkken**

Kjøkken fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert utførelse. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagsvask, oppvaskkum og ett-greps armatur. Belysning og stikkontakter er montert. Frittstående komfyr med keramisk platetopp plassert i nisje.

Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Komfyrvakt er montert. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Gulvflate med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt platehimling.

#### **Bad/ vaskerom**

Bad i 1. etg.

Bad vurdert til å være fra byggeår ut ifra type sluk og selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapetserte veggflater. Malt platehimling.

Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Speil, stikkontakt og belysning på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt togreps armatur. Frittstående toalett. Radiator på vegg. Avtrekksventil i Kasse på vegg med naturlig avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast.

#### **Vaskerom i kjeller**

Vaskerom vurdert til å være fra byggeår. Gulv mot grunn av betong. Pussede og malte veggflater. Himlingsflate med malte plater. To stk vegghengte utslagsvask er i plast med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående dusjkabinett med skyvedører og to-greps armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast og metall.

#### **Toalettrom**

Wc-rom vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Malt platehimling. Servantskap med profilerte fronter i matt hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med to-greps armatur. Speilskap og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget.

## Soverom

Det er fire gode soverom i boligen, hvorav alle er av god størrelse og med plass til soveroms møblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til overbygget balkong.

Gulv: Fliser, betong, gulvbelegg, parkett og laminat.

Vegger: Tapet, malte flater, pusset betong og trepanel.

Himling: Malte plater, trepanel og lerretshimling/strekktak.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 28 %

TG2: 64 %

TG3: 5 %

TGIU: 3 %

TG3 er gitt til disse kontrollerte elementer:

Rom under terreng

Innerdører

Dørblad mellom vaskerom/teknisk rom er noe skadet. Utskifting må påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Brannslukkingsutstyr

Brannslukningsapparat med pulver fra ukjent årstall står med viseren på rødt.

Apparat må skiftes ut.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Vinduer

TG2: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor

åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

TG3: Sprekk i vindu ved entrédør. Vindu bør skiftes ut.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc.

Veranda ved soverom 1: TG2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggetekniske forskrift. Tiltak anbefales. Tettesjiktet har en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG 2 settes for å belyse risiko.

Veranda ved stue: TG2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Avvik fra dagens byggetekniske forskrift. Tiltak anbefales.

TG3: Det ble observert råteskader på takoverbygg(bjelke og vindskier). Utbedringer bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

TG2 er gitt til følgende kontrollerte elementer:

Våtrom - Bad. 1.etasje. Helhetsvurdering- for nærmere informasjon se side 9 i tilstandsrapporten

Våtrom - Vaskerom i kjeller. Helhetsvurdering- for nærmere

informasjon se side 9 i tilstandsrapporten

Kjøkken - 1.etasje. Helhetsvurdering - for nærmere informasjon se side 9 i tilstandsrapporten

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje. - for nærmere informasjon se side 10 i tilstandsrapporten

Ventilasjon

Vannrør

Sanitærutstyr / innredning

Overflater vegger

Overflater gulv

Avløpsrør

Øvrige rom - 1.etasje. - for nærmere informasjon se side 10 i tilstandsrapporten

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overflater himling

Overflater gulv

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.- for nærmere informasjon se side 11 i tilstandsrapporten

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Overflater vegger

Overflater gulv

Krypekjeller - for nærmere informasjon se side 11 i tilstandsrapporten

Innvendig inspeksjon

Loft - uinnredet / råloft - for nærmere informasjon se side 12 i tilstandsrapporten

Overflater vegger/undertak

Konstruksjonsoppbygging

Inspeksjonsmulighet

Innvendige trapper - for nærmere informasjon se side 12 i tilstandsrapporten

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - for nærmere informasjon se side 13 i tilstandsrapporten

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannbåren varme

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Elektrisk anlegg - for nærmere informasjon se side 14 i tilstandsrapporten

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - for nærmere informasjon se side 15 i tilstandsrapporten

Fasader ink. kledning

Dører og vinduer - for nærmere informasjon se side 15 i tilstandsrapporten

Dører

Yttertak - for nærmere informasjon se side 15 i tilstandsrapporten

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Utvendige trapper - for nærmere informasjon se side 16 i tilstandsrapporten  
Annet

Grunnmur, fundamenter - for nærmere informasjon se side 16 i tilstandsrapporten  
Grunnmur

Drenering - for nærmere informasjon se side 17 i tilstandsrapporten

Vann fra yttertak og bortledning  
Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur  
Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark  
Alder

Stikkledninger og tanker - for nærmere informasjon se side 17 i tilstandsrapporten  
Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)  
Septiktank

Frittstående byggverk - Tilliggende dobbeltgarasje med tilliggende bod.- - for nærmere informasjon se side 18 i tilstandsrapporten  
Helhetsvurdering

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest fra byggetid.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppføring av bod tilbygget garasjen. Terrasse og balkong er overbygget med fast tak og slik vi forstår det burde dette tiltaket ha blitt byggemeldt. Vi kan ikke finne noe dokumentasjon på at tiltaket er søkt om hos kommune og byggemeldt. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at arealet settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjellerstue, vaskerom og teknisk rom i underetasje har opprinnelig vært betegnet som disp. rom, bod/ brensel. Arealet er ikke omsøkt bruksendret.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Oppvarming med vedfyrte ildsteder og radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg fra 2011 ifg fremlagt dokumentasjon.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 12 194,77 pr. år Inkluderer feiing, renovasjon, vann etter areal (140 kvm.) og tømming av septik/slam (3 kubikk). Vi gjør oppmerksom på at dette er beregnet på opplysninger fra tidligere og at forbruk og areal påvirker kostnaden. Nye eiere kan ha et helt annet forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Dette er et estimat av kommunale avgifter. Opplysningene er basert på registrerte opplysninger fra tidligere eier, og disse er ikke kontrollert mot avgiftsgrunnlaget.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr.d.d.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

Forsvarets Personellservice

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

## DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo under offentlig skifte. Det må legges til grunn at fullmektigen har svært begrenset kjennskap til eiendommen, og derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Tinglyste servitutter

1966/5572-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 04.10.1966  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/8382-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 14.10.1970  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/8415-1/100 Bestemmelse om vannledn. 15.10.1970  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

## UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er i dag tilknyttet septiktank. Kommunen krever at alle boliger som har mulighet skal tilkoble seg offentlig avløpsledning. Dette er foreløpig noe uklart da det har vært snakk om en ny kommunal ledning.

## REGULERING

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen grenser til et LNF området med angitt hensynssone

landbruk/ landskap.

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 1 950 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 206 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 250 000,- ))

-----  
kr 207 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 8 457 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 8 475 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:



Grunnpakke enebolig (Kr.5 750)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 8 250 000,-) (Kr.57 750)  
Tilrettelegging (Kr.16 500)  
Foto eter avtale (Kr.7 500)  
Foto. Drone (Kr.1 750)  
Markedspakke iht tilbud (Kr.21 900)  
Oppgjør (Kr.6 750)  
Overtagelse/visninger kr. 2500,- pr stk. 2 visninger inkludert.  
(Kr.2 500)  
Tingl. hjemmelserklæring - Statens Kartverk (Kr.585)  
Totalt kr. (Kr.120 985)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

36-24-0249

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer

at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi

eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:** Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser,

og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Kjetil Borgersrud

#### **SAKSBEHANDLERE**

Kjetil Borgersrud  
EIE Sandvika  
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
Mob: 91 79 65 30 / E-post: kbo@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?

















































































3















































































































































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



## Enebolig. - Kjeller.



Ordernr. 15056291





# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)



# INFORMASJON & DOKUMENTER







Jan Thorvald Holmen

Gamle Rykkinnvei 30

1349 RYKKINN

Deres ref.:

Vår ref.:  
18/260701/PTH

Dato:  
30.11.2018

## Plikt til å knytte bygning til offentlig avløpsledning - Gamle Rykkinnvei 30

I følge våre opplysninger er ikke Gamle Rykkinnvei 30 tilknyttet offentlig avløp.

**I henhold til Plan- og bygningslovens § 27-2 skal bygning som ligger i nærheten av offentlig avløpsledning knyttes til denne. Dere varsles herved i henhold til forvaltningslovens § 16 at Bærum kommune vil fatte vedtak om at Gamle Rykkinnvei 30 (gnr. 76/bnr. 89) må tilknyttes offentlig avløpsledning innen 01.06.2019.**

En kartskisse som viser ledningsnettet i området er vedlagt.

**Frist for å komme med eventuelle uttalelser til dette varselet settes til 02.01.2019.**

Dere må engasjere entreprenør/rørleggerfirma for å få hjelp til gjennomføring av tilknytningen. Det må sendes inn byggesøknad og rørleggeranmeldelse til kommunen i forbindelse med tilknytningen, noe som vanligvis ordnes av engasjert entreprenør/rørleggerfirma.

Deres nåværende renseanlegg/septiktank må kobles ut.

I forbindelse med at eiendommen tilknyttes offentlig avløp må det betales et tilknytningsgebyr samt et årlig avløpsgebyr til kommunen.

Mer informasjon finner dere her:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/>

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Kommunegården  
Arnold Haukelands  
plass 10

Org. nr: 974553619  
Bank:  
Telefon: 67504050  
Faks:

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)



Ta kontakt med saksbehandler dersom dere har spørsmål til oss.

Med hilsen

Øystein Nyborg  
avdelingsleder

Petter Thürmer  
senioringeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

---

Vedlegg:

Kartskisse Gamle Rykkinnvei 24, 26 og 30  
Lovbestemmelser-tilknytningsplikt

4256399  
4256401



Jan Thorvald Holmen  
Gamle Rykkinvei 30

1349 RYKKINN

Deres ref.:

Vår ref.:  
09/27577/IOL

Dato:  
10.06.2009

Adresse - Tiltak: Gamle Rykkinvei 30 - Tilknytning til offentlig avløp  
Gnr/Bnr: 76/89  
Hjemmelshaver: Jan Thorvald Holmen

### **Befaringsreferat ifm. vurdering av tilknytning til offentlig avløpsledning for eiendommen.**

Kommunen har planer om å forlenge vann- og avløpsledninger fra Brekketunet og ned til Økriveien innen få år. Befaring på tomten fredag 29.5.2009 sammen med huseier viser ingen tegn til forurensning fra septiktank. Det overskytende vannet fra nr. 30 drenerer mot øst / sydøst til en eplehage. Det er ingen tegn til oppkomme av dette vannet. Samme situasjon ser ut for å gjelde nr. 24 og 26.

Et pålegg om tilknytning av nevnte eiendommer vil komme når nye ledning bygges. Da kan dette koordineres for alle eiendommene og forhåpentligvis gjøres rimeligst mulig.

Kontaktperson i kommunen er avd. ingeniør Idar Olsen tlf. 67 50 47 73.

Mail: [idar.olsen@baerum.kommune.no](mailto:idar.olsen@baerum.kommune.no)

Med hilsen

Idar Olsen  
avd.ingeniør

Besøksadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Adr2»  
«Sse\_Postnr»  
«Sse\_Poststed»

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post: «Sse\_Email»

Org. nr: «Sse\_OffentligNr»  
Bank:  
Telefon: «Sse\_Tlf»  
Faks: «Sse\_Fax»

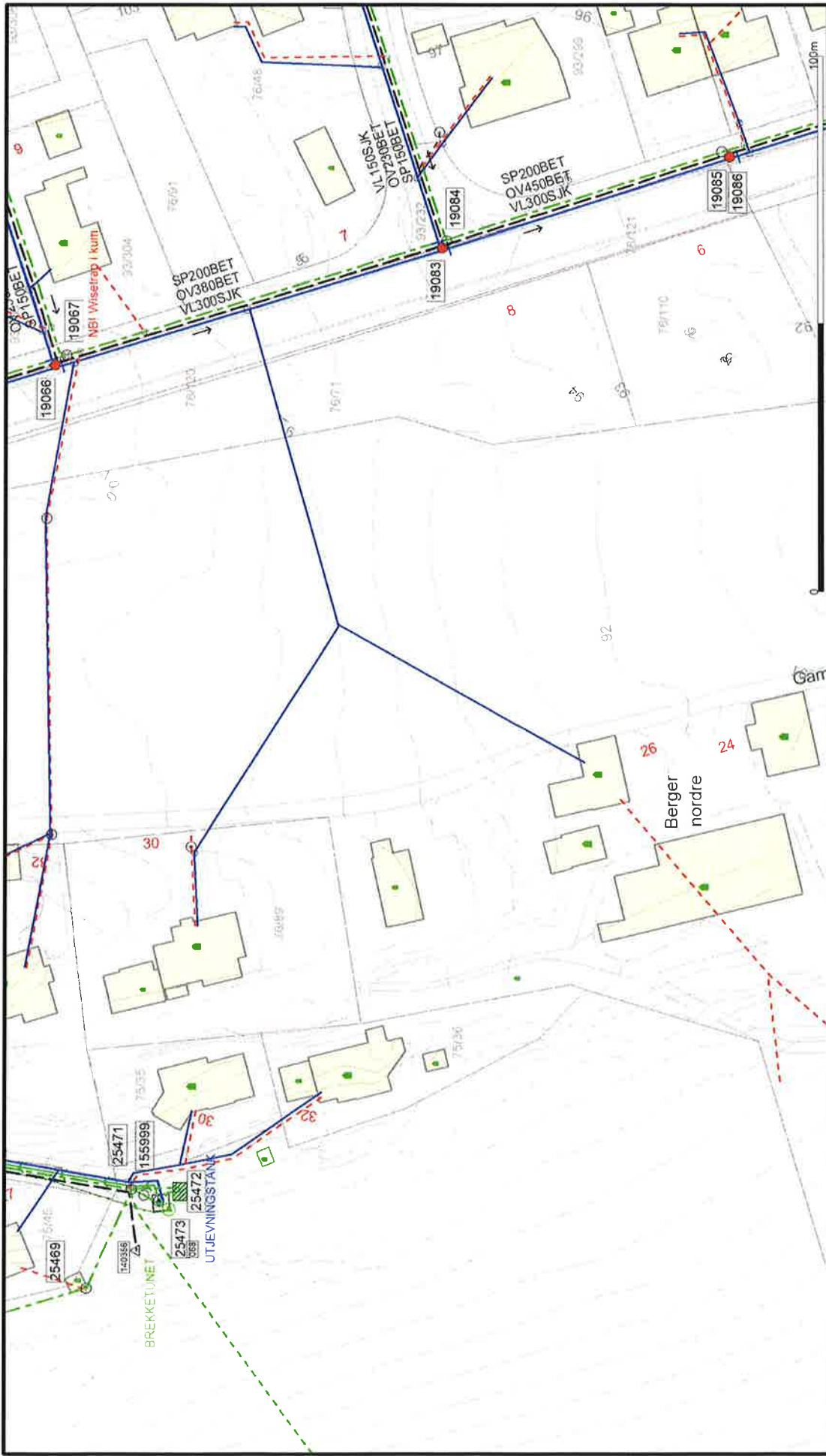



---

Vedlegg:

Gamle Rykkinvei 30.pdf  
Gamle Rykkinnvei 30.pdf

636454  
636455



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|   |  | <p><b>Bærum kommune</b><br/>Vann og avløp</p> <p>Informasjonen er ikke kvalite:ssikret</p> |  |
| <p>Date: 2018.11.30</p> <p>Sign: PTH</p>   |  | <p>Målestokk<br/>1:1000</p>  |  |
| <p> <b>Vannledning</b><br/>         - - - Overvann, privat<br/>         - - - Spillvann<br/>         - - - Spillvann, privat<br/>         - - - Avløp felles<br/>         - - - Avløp, privat<br/>         - - - Overvann       </p> <p> <b>Bygninger og utrustning</b><br/>         - - - Dreneringskummer<br/>         - - - Kran<br/>         - - - Oleuskiller<br/>         - - - Overløp<br/>         - - - Kum m/brannvannsutak<br/>         - - - Fordrøyingsbasseng       </p> <p> <b>Andre objekter</b><br/>         - - - Brønn<br/>         - - - Bekkelekk<br/>         - - - Tunnel<br/>         - - - Kum<br/>         - - - Redusjon<br/>         - - - Septiktank       </p> |  |  |  |





EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0249 (Kjetil Borgersrud)  
Vår referanse: 3463622/23859974  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 66

Dato  
29.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 5572            | 100            | 4.10.1966          | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3201 BÆRUM  | 76          | 89          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Bi. nr. 494  
1966BÆRUM BYGNINGSRÅD  
R. nr. 79-65  
Bilag nr. 8  
Mottatt 9. MAI 1966Dbnr. 5372  
den 4/10/1966

I forbindelse med fradeling av parsell av eiendommen nr 76, b nr 1, Berger er det i henhold til brev fra Bygnings- og reguleringsvesenet i Bærum, datert 18 august 1965, jnr R 79-65 bestemt at der skal avgis og tinglyses slik:

ERKLÆRING

"Undertegnede eier av gar. 76, bnr. 89 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at han er forpliktet til på egen bekostning å knytte huskloakken til offentlig kloakkledning når denne blir lagt i nærheten av tomta. Tomta tillates ikke bebygd før helserådet har godkjent drikkevannet.

Denne erklæring kan ikke avleses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd."

Oslo, den 7 mai 1966



Jan T Holmen





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0249 (Kjetil Borgersrud)  
Vår referanse: 3463625/23859989  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 53

Dato  
29.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 8382            | 100            | 14.10.1970         | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3201 BÆRUM  | 76          | 89          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Utfylles i tre eksemplarer.

Dbnr. 8382  
den 14/16 1970

## ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 76 br.nr. 89 parsell nr. ....  
Adresse Gml. Rykkinnv. 30. 1300 SANDVIKA  
matr.nr. ....

erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

V. Bærum den 10/10 1970.  
Jan Holmen  
Eiers egenhändige underskrift.

Jan Holmen.

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den ..... 19.....





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0249 (Kjetil Borgersrud)  
Vår referanse: 3463644/23860084  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 73

Dato  
29.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                          |
|-----------------|----------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>   |
| 8415            | 100            | 15.10.1970         | BESTEMMELSE OM VANNLEDN. |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3201 BÆRUM  | 76          | 89          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 8415  
den 15/10 1970

ERKLÆRING

vedrørende privat felles vannledninger.

Undertegnede eier av gnr. ...76... bnr. ...89.... i Bærum kommune avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Bærum vannverks samtykke.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Bærum vannverk har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde de felles vannledninger.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel de felles vannledninger som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

V Bærum, den 14 oktober 1970

*Jens Holm*  
.....





15/10/21  
94-



- |                        |                       |                  |
|------------------------|-----------------------|------------------|
| Vannledning            | Overvann_pumpeledning | Brønn            |
| Spillvann              | Spillvann_tunell      | Fotopunkt        |
| Avløp felles           | Planlagt anlegg       | Hydrant          |
| Overvann               | Kum                   | Bekkeinntak      |
| Drensledning           | Kum m/brannventil     | Inntak           |
| Spillvann_pumpeledning | Diverse ledningspkt   | Tilbakeslagsvent |
| Felles_pumpeledning    | Fordrøyningsbasseng   | Kran             |

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.





## Bærum kommune

Vann og avløp

Informasjonen er ikke kvalitetssikret

Dato: 2024.06.27

Sign: KRISTIN



Målestokk

1:1000

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamle Rykkinnvei 30  
1349 RYKKINN  
Gnr./Bnr.: 76/89  
Bærum kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 241 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 241 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 28.05.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Befaringsdato                   | 28.05.2024                                    |
| Referansenummer                 | 15056281                                      |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 36-24-0249                                    |
| Hjemmelshaver/selger            | Ida Kollenborg Pettersson/Jan Thorvald Holmen |
| Bygningssakkyndig inspektør     | Tim Roar Fauske                               |
| Tilstede på befaringen          | Bjørn Henrik Holmen.                          |
| Utvendige snødekte flater       | Nei.  |
| Utetemperatur                   | 20 °C   |
| Rapportdato                     | 14.06.2024 10:11                              |

## Eiendomsopplysninger

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt      | Enebolig                       |
| Gate/vei adresse | Gamle Rykkinnvei 30            |
| Postnummer/sted  | 1349 RYKKINN                   |
| Kommune          | 3201 - Bærum                   |
| Gnr./Bnr.:       | 76/89                          |
| Tomt             | Eiet tomt: 1950 m <sup>2</sup> |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Enebolig.    | 1966.  |         |           |

## Byggemåte

Enebolig med tilligende dobbeltgarasje beliggende i Bærum kommune. Boligen ble oppført i 1966. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær diverse beplantning, plenområder, grus og asfaltert oppkjørsel. Parkering i garasje på 36 m<sup>2</sup>. Biloppstillingsplasser foran boligen.

Enebolig over to etasjer samt krypekjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av mur, stål og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med metallplater. Boligen har profilert entré dør fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1965 og 1996. Vinduer med enkelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Balkongdører med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår. Oppvarming med vedfyrte ildsteder og radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg fra 2011 i følge selgers opplysninger. Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via veggventiler.

Adkomst til boligen via asfaltert oppkjørsel til boligens hovedinngangsparti i 1.etasje.

Boligen består av 1.etasje med: entré/hall, gang, wc-rom, bad, bod, tre soverom, kontor/sov, stue og kjøkken. Utgang fra stue til veranda på 29 m<sup>2</sup>. Utgang fra soverom 1 til delvis overbygget veranda på 13 m<sup>2</sup>.

Kjelleren består av: To stk gang, mellomgang, vaskerom, teknisk rom, rom benyttet som kjellerstue, kott og bod. Utgang fra rom benyttet som kjellerstue til hageområde.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.















TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element  | Status | Kontrollpunkt   | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad. 1.etasje.  |        | Helhetsvurdering  | 9    |                          |
| Våtrom - Vaskerom i kjeller.   |        | Helhetsvurdering  | 9    |                          |
| Kjøkken - 1.etasje.  |        | Helhetsvurdering  | 9    |                          |
| Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.   |        | Ventilasjon   | 10   |                          |
|  |        | Vannrør   | 10   |                          |
|  |        | Sanitærutstyr / innredning  | 10   |                          |
|  |        | Overflater vegger   | 10   |                          |
|  |        | Overflater gulv   | 10   |                          |
|  |        | Avløpsrør   | 10   |                          |
| Øvrige rom - 1.etasje.   |        | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)                               | 10   |                          |
|  |        | Overflater himling  | 10   |                          |
|  |        | Overflater gulv   | 10   |                          |
| Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.                  |        | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)                               | 11   |                          |
|  |        | Overflater vegger   | 11   |                          |
|  |        | Overflater gulv   | 11   |                          |
|  |        | Innerdører  | 11   | Kr 0 - 10 000            |
| Krypekjeller   |        | Innvendig inspeksjon  | 11   |                          |
| Loft - uinnredet / råloft  |        | Overflater vegger/undertak  | 12   |                          |
|  |        | Konstruksjonsoppbygging   | 12   |                          |
|  |        | Inspeksjonsmulighet   | 12   |                          |
| Innvendige trapper   |        | Innvendige trapper  | 12   |                          |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) |        | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)    | 13   |                          |
|  |        | Vannbåren varme   | 13   |                          |
|  |        | Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | 13   |                          |
| Elektrisk anlegg   |        | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                    | 14   |                          |
| Brann  |        | Brannsløkkingsutstyr  | 14   | Kr 0 - 10 000            |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon  |        | Fasader ink. kledning   | 15   |                          |
| Dører og vinduer   |        | Dører   | 15   |                          |
|  |        | Vinduer   | 15   | Kr 10 000 - 50 000       |



| Element   | Status  | Kontrollpunkt  | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|--|------|---------------------------|
| Yttertak  |  | Tekking (undertak, lekter og yttertekking)   | 15   |                           |
|   |  | Skorsteiner over tak   | 15   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc   |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)                      | 16   | Kr 0 - 10 000             |
| Utvendige trapper   |  | Annet  | 16   |                           |
| Grunnmur, fundamenter   |  | Grunnmur   | 16   |                           |
| Drenering   |  | Vann fra yttertak og bortledning   | 17   |                           |
|   |  | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur   | 17   |                           |
|   |  | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | 17   |                           |
|   |  | Alder  | 17   |                           |
| Stikkledninger og tanker  |  | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)   | 17   |                           |
|   |  | Septiktank   | 17   |                           |
| Frittstående byggverk -<br>Tilliggende dobbeltgarasje<br>med tilliggende bod. |  | Helhetsvurdering   | 18   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.  |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.



# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)                           |  |   |                              |            |  |
|--|--|---|------------------------------|------------|--|
| Enebolig.                                  | Internt bruksareal (BRA - i)   | Eksternt bruksareal (BRA - e)   | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA)  |
| 1.etasje.                                  | 123  | 52  |                              | 175        | 32   |
|  | Entré/hall, gang, wc-rom, bad, bod, tre soverom, kontor/sov, stue og kjøkken.              | Tilliggende dobbeltarasje 36 m <sup>2</sup> / tilliggende bod 16 m <sup>2</sup> . |                              |            | 29 m <sup>2</sup> = veranda med utgang fra stue/ 13 m <sup>2</sup> = veranda med utgang fra soverom 1. |
| Kjeller.                                   | 66   |   |                              | 66         |  |
|  | To stk gang, mellomgang, vaskerom, teknisk rom, rom benyttet som kjellerstue, kott og bod. |   |                              |            |  |
| SUM  | 189  | 52  |                              | 241        | 32   |
| <b>Total bruksareal: 241 m<sup>2</sup></b> |  |   |                              |            |  |

## Kommentar til areal

Kun deler av arealet i bod ved soverom 2 er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 4 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er kun 3 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m<sup>2</sup>.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av rom benyttet som kjellerstue i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om rommet er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Eneboligen inneholder 173 m<sup>2</sup> P-ROM og 15 m<sup>2</sup> S-ROM(bod i 1.etasje 3 m<sup>2</sup>/ bod i kjeller 4 m<sup>2</sup>/ teknisk rom 6 m<sup>2</sup>). Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

# Rapport

## Våtrom - Bad. 1.etasje.

Bad vurdert til å være fra byggeår utifra type sluk og selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme. Tapetserte veggflater. Malt platehimling. Vegghengt servant i porselen med ett-greps armatur. Spei, stikkontakt og belysning på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt to-greps armatur. Frittstående toalett. Radiator på vegg. Avtrekksventil i Kasse på vegg med naturlig avtrekk ut av bygget. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: manglende fall til sluk. Det kan ikke verifiseres at det er tettesjikt i gulvet. Eldre støpejernsluk uten sikre tettedetaljer og usikker restlevetid. Eldre kobberør er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Vinduets plassering i våtsoner er uheldig og vindu bør skjermes. Eldre radiator og vannrør med usikker restlevetid. Skade på tapet i overgang /vegg.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsoner. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,5 %, temperatur 24,1 grader C og duggpunkt 7,5 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Våtrom - Vaskerom i kjeller.

Vaskerom vurdert til å være fra byggeår. Gulv mot grunn av betong. Pussede og malte veggflater. Himlingsflate med malte plater. To stk vegghengte utslagsvask er i plast med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin. Frittstående dusjkabinett med skyvedører og to-greps armatur. Radiator på vegg. Synlige vannrør av typen kobberrør og synlige avløpsrør i plast og metall.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: vann og avløpsrør er vurdert til å ha passert forventet brukstid og har usikker restlevetid. Det er ikke tettesjikt i våtrommet. Eldre støpejernsluk med usikker restlevetid. Det er ikke avtrekk i rommet. Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet vegger av mur/betong. Basert på våtrommets slitasjegrad, registrerte avvik og saltutslag er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

## Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkken fra byggeår i følge selgers opplysninger. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert utførelse. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagsvask, oppvaskkum og ett-greps armatur. Belysning og stikkontakter er montert. Frittstående komfyr med keramisk platetopp plassert i nisje. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Komfyrvakt er montert. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Gulvflate med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt platehimling.



TG 2

Helhetsvurdering


TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, røropplegg samt andre installasjoner. Utskifting/oppgradering av innredning etc. bør påregnes.



## Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etasje.

Wc-rom vurdert til å være fra byggeår. Gulvflate med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Malt platehimling. Servantskap med profilerte fronter i matt hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med to-greps armatur. Speilskap og belysning på vegg over servant. Frittstående toalett. Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Avtrekksventil i himling med naturlig avtrekk ut av bygget.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling

|  |                            |   |
|--|----------------------------|---|
|  <b>TG 2</b> | Ventilasjon                | Ingen luftespalte over/under innerdører, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.  |
|  | Vannrør                    | Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
|  | Sanitærutstyr / innredning | Innredning har brukslitasje. Utskifting kan iverksettes ved behov.  |
|  | Overflater vegger          | Løs tapet diverse steder.   |
|  | Overflater gulv            | Gulvflate bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.   |
|  | Avløpsrør                  | Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.         |

## Øvrige rom - 1.etasje.




Gulvflater med parkett, gulvbelegg og laminatgulv. Veggflater tapetserte og malte flater samt veggplater. Himlingsflater med malte plater, trepanel og lerrethimling/strekktak. Slette finerte innerdører. Plassbygget garderobereskap i gang med mål på ca 06 meter. Plassbygget skap i gang ved pipe på ca 1,40 meter. Plassbygget garderobereskap i soverom 1 med mål på ca 1,0 meter. Plassbygget garderobereskap i soverom 2 med mål på ca 3,06 meter og videre adkomst gjennom skap til bod på 3 m2. Plassbygget garderobereskap i kontor og soverom 3 med mål på ca 1,0 meter

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater vegger - Innerdører

|  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
|  <b>TG 2</b> | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Overstrømning og luftmengdeutsifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres.           |
|  | Overflater himling                  | Riss i platehimlinger i soverom 1+2+3 og kontor. Skade i himling div steder i stue. Utbedringer kan iverksettes ved behov. |
|  | Overflater gulv                     | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov. Stedvis knirk i gulvflater.                       |

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller.

Underetasjen er hovedsakelig uinnredet. Ett rom er innredet. Gulvflater med laminatgulv, vegg til vegg teppe og betong. Veggflater med pusset betong og trepanel. Himlingsflater med trepanel. Profilerte og finerte innerdører.

|   |   |  |
|---|---|--|
|  TG 1   | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Overflater himling |  |
|  TG 2   | Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)   | Overstrømning og luftmengdeutskifting vurderes med fordel å kunne vært bedre. Manglende ventilering bør utbedres.  |
|   | Overflater vegger   | Det registreres mindre riss/sprekker på vegg i kjelleren som kan tyde på setninger eller jordtrykk. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.<br><br>Fuktskjolder/-merker observert på vegger diverse steder. Tiltak for å stoppe fukt må påregnes. Risiko for skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser bør påregnes for å fastlegge eventuelle tiltak.<br><br>Brukslitasje på eggflater i rom benyttet som kjellerstue. Tiltak bør påregnes. |
|   | Overflater gulv   | Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.<br><br>Det ble registrert symptomer på fuktproblematikk på gulvflate/saltutslag. Eksakt årsak er ukjent, men det vurderes til å ha sammenheng med drenering/kappilærsoppsug. Tiltak må påregnes.  |
|  TG 3 | Innerdører  | Dørblad mellom vaskerom/teknisk rom er ukt skadet. Utskifting må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000  |

## Krypekjeller

Krypekjeller under del av boligen. Adkomst via luke i vegg i bod i kjeller. Krypekjeller hadde fjell og jordbunn. Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner. Naturlig ventilasjon via ventiler.

|   |  |  |
|---|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:<br>Utvendig inspeksjon |  |
|  TG 2 | Innvendig inspeksjon   | Organiske materialer er lagret i krypekjelleren. Disse må fjernes. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn. Det er økt risiko for skader, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales. |



## Loft - uinnredet / råloft

---

Loftet ved et råloft med adkomst via luke i vegg fra gang på øvre plan.

Synlige takstoler i trekonstruksjoner. Synlige undertak av forenklet undertak (typ sutak e. l). Undergurter isolert med mineralull og delvis belagt med trebord.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater gulv - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

### TG 2 Overflater vegger/undertak | Stedvise løse sutaksplater og plater som er montert uten omlegging. Videre undersøkelser anbefales.

Konstruksjonsoppbygging | Luftespaltene mellom taksperrene er i hovedsak tettet med isolasjon, noe som fører til redusert ventilering av kaldloftet. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Isolasjon bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering av loftet.

Inspeksjonsmulighet | Deler av kaldloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert/ingen tilkomstmulighet. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Vedfyrte ildsteder.

Skorstein fra byggeår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

### Informasjon | Selger opplyser at pipeløp som tidligere har vært tilkoblet sentralvameanlegg/oljebrenner er i dårlig stand. Sjekk av pipe og ildsteder anbefales.

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp i treverk.

### TG 2 Innvendige trapper | Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.


## Etasjeskiller - 1. etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 2.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling


|  |   |
|--|---|
|  Skjevhetsmåling | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 11 mm i stue og 10 mm i soverom 2. |
|--|---|

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Hovedstoppekran plassert i teknisk rom i kjeller. Stakeluger plassert i kjeller. Oppvarming med vedfyrte ildsteder og radiatorer tilknyttet bergvarmeanlegg fra 2011 i følge fremlagt dokumentasjon. Høiax varmtvannsbereider på ca 200 liter fra 2011 plassert i teknisk rom i kjeller. Ventilasjon basert på mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via veggventiler.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon


|   |  |   |
|---|--|---|
|  TG 2 | Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder synlige og skjulte vannrør av kobber fra byggeår: Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. |
|---|--|---|

Vannbåren varme

Eldre radiatoranlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Gjelder synlige og skjulte avløpsrør av støpejern i boligen: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

|   |   |   |
|---|---|---|
|  TGIU | Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) | Bergvarmeanlegg er ikke inspisert av bygningssakkyndig grunnet manglende kompetanse på slike anlegg. Det er kun utført en visuell inspeksjon. |
|---|---|---|

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

1. etasje: bad: 1,93-2,37 meter. Øvrige rom ca: 2,40 meter.

Kjeller: rom benyttet som kjellerstue: 2,31 meter.



## Radon



TGIU

Radon

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i skap i gang/øvre del. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ingen kursoversikt.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarerklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra ukjent årstall.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Røykvarslere - Rømningsveier



TG 3


Brannslukkingsutstyr

Brannslukningsapparat med pulver fra ukjent årstall står med viseren på rødt. Apparat må skiftes ut. Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader ink. kledning | Stedvis sprukket og vridd kledning. Utbedringer bør påregnes.

## Dører og vinduer


Boligen har profilert entré dør fra byggeår. Vinduer med dobbelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Vinduer med to-lags isolerglass fra 1965 og 1996. Vinduer med enkelt glassfelt vurdert til å være fra byggeår. Balkongdører med to-lags glass vurdert til å være fra byggeår.


 **TG 2** Dører | Ytterdører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG 3** Vinduer | TG2: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.  
TG3: Sprekk i vindu ved entrédør. Vindu bør skiftes ut. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttertak

Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater (typ Decra e. l) fra 2014 i følge selgers opplysninger. Renner og beslag av metall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) | Mye mose på takflater. Bør fjernes, kan nedsette levetiden på yttertaket.

Skorsteiner over tak | Sprekkdannelser og avskalling av teglstein på pipe. Årsak er ikke avklart. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes.



## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue i 1. etasje til veranda på 29 m<sup>2</sup>. Veranda delvis med støpt dekke med skifer og trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,91 meter. Overbygget med sperrer i treverk og belagt med plastplater. Belysning er montert.



Utgang fra soverom 1 til delvis overbygget veranda på 13 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon belagt med tettesjikt(antatt å være fra perioden mellom 1990-2000) og trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,98 meter.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  <b>TG 3</b> | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | <p>Veranda ved soverom 1: TG2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.</p> <p>Tettesjiktet har en alder som tilsier begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. TG 2 settes for å belyse risiko.</p> <p>Veranda ved stue: TG2: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.</p> <p>TG3: Det ble observert råteskader på takoverbygg(bjelke og vindskier). Utbedringer bør påregnes.<br/>Sjablommessig prisanslag: kr 0 - 10 000</p> |
|--|---|---|

## Utvendige trapper

---

Utvendige trapper i betong og trekonstruksjoner.

|  |  |   |
|--|--|---|
|  <b>TG 1</b>  | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Helhetsvurdering |   |
|  <b>TG 2</b> | Annet  | Trapp/støttemur av naturstein utenfor rom benyttet som kjellerstue er rast ut. Tiltak bør påregnes. |

## Grunnmur, fundamenter


---

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

|  |             |   |
|--|-------------|---|
|  <b>TG 2</b> | Grunnmur    | Det registreres riss/sprekker på grunnmur utenfor rom benyttet som kjellerstue. Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.                     |
|  <b>TGIU</b> | Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har. Kun delvis inspisert via krypekjeller. |
|  | Byggegrunn  | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent, kun delvis inspisert via krypekjeller.  |


# Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

|   |  |  |
|---|--|--|
|  TG 2 | Vann fra yttertak og bortledning   | Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/skader. Tilstrekkelig bortledning av takvann må etableres. Det anbefales ytterligere undersøkelser slik at eventuelle følgeskader kan avdekkes og utbedres.   |
|   | Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur   | Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.   |
|   | Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark | Det er observert saltutslag/kalkutslag på grunnmur. Tiltak for å stoppe fuktinnsig/vandring må påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke skadeårsak/-omfang og eventuelle følgeskader.   |
|   | Alder  | Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert tegn på fuktinnsig. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |


# Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein og murkonstruksjoner.

|   |   |
|---|---|
|  TG 1 | <b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b><br>Forstøtningsmurer |
|---|---|

# Stikkledninger og tanker

Utvendig vannledning er fra byggeår med kommunal tilkobling. Boligen har septiktank fra byggeår i følge selgers opplysninger.

|   |  |  |
|---|--|--|
|  TG 2 | Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) | Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko. |
|   | Septiktank                                     | Alder på tanken er fra byggeår i følge selgers opplysninger. TG2 settes for å belyse risiko.   |



# Frittstående byggverk - Tilliggende dobbeltgarasje med tilliggende bod.

Trekonstruksjon. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med med takplater. Vippeporter. Stikkontakter og belysning er montert.



Helhetsvurdering

Garasje og bod: Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene, som feks tilliggende bod til garasje og innredet rom i kjeller.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring vedrørende sjekk av jord og inntak samt ny innmat i sikringskap. Signert og datert 25.01.2015. Arbeider utført av Andebu Elektro AS.

Samsvarserklæring vedrørende installasjon av varmepumpe/bergvarme er fremlagt. Signert og datert 27.10.2011.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ukjent type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





*Kommentar - [Saltutslag/fuktmerker på vegg i kjeller.]*



*Kommentar - [Saltutslag/fuktmerker i kjeller.]*



*Kommentar - [Sprekk i grunnmur.]*



*Kommentar - [Sprekk i grunnmur i kjeller.]*



*Kommentar - [Slitasje på vegg i rom benyttet som kjellerstue.]*



*Helhetsvurdering - [Sluk i vaskerom. Kjeller.]*



*Sjablongmessig prisanslag - [Dørblad i vaskerom. Kjeller.]*



*Kommentar - [Sluk i bad.]*



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |                     |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | Sandvika Eiendomsmegling AS.  | Oppdragsnr.                       | 36240249            |                                     |   |
| Adresse   | Gamle Rykkinnvei 30   |                                   |                     |                                     |   |
| Postnr.   | 1349  | Sted                              | Rykkinn             |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      | Jan Thorvald Holmen |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                | Jan Thorvald Holmen |                                     |   |
| Hvilket år kjøpte avdøde boligen?   | 1966  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0                   | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Forsvarets Personellservice   | Polise/avtalenr                   |                     |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Ida Kollenborg  | Etternavn                         | Pettersson          |                                     |   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

### **TILLEGGSKOMMENTAR**

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

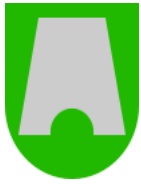
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                                   |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                              | Gårdsnr. | 76 | Bruksnr. | 89 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |    |
|---------------------|----|
| Offentlig vann      | Ja |
| Offentlig avløp     | Ja |
| Privat septikanlegg | Ja |

#### 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.

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

**Oppdatert etter 2.gangs behandling i Kommunestyret 21.06.2023, med punkter unntatt for rettsvirkning på grunn av innsigelser**

|  |    |
|--|----|
| <b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> .....   | 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).....                                 | 20        |
| 22.   | Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8).....                         | 21        |
| 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).....                                  | 22        |
| 26.   | Avfall (pbl § 11-9 nr. 3).....   | 23        |
| 27.   | Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4).....                            | 24        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL.....</b>  |  | <b>24</b> |
| 28.   | Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5).....                         | 24        |
| 29.   | Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10).....                      | 26        |
| 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 friluftformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)..... | 27        |
| 34.   | Ferdseil (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3).....                              | 28        |
| 35.   | Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4).....                                     | 28        |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER.....</b> |  | <b>28</b> |
| 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).....          | 30        |
| 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).....                      | 31        |

# 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 miljøkløkt**

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 ubebygde 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> 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, nyteknik og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder
- 7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter
- 7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.
- 7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.
- 7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

- 7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.
- 7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.
- 7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.



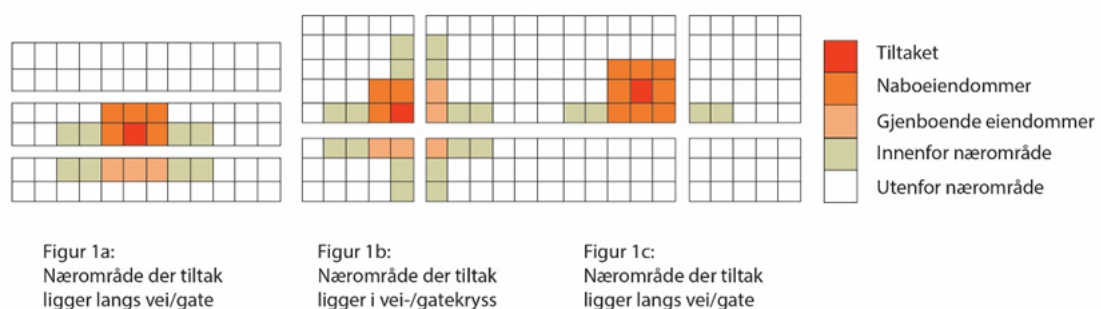
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
- 7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
- 7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

#### 7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

#### 7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge 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 området 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 steds karakteren. 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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 kompensierende 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 trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyuutsatt, 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 sammenhengene 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 trafiksikkerhetsmessige grunner tilsier det tillates bare gjennomiktig gjerde.

### **Retningslinjer**

*På bakgrunn av behov for frisikt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomiktig 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 bufferzoner.

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 målt 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 planter.*

## 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 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

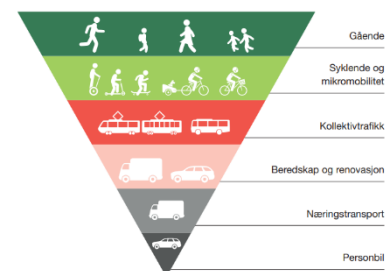
### 15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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 m<sup>2</sup> 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) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)**

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

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

**Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.**

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

|              | Sone 1                     | Sone 2                     | Ny sone 3                  |
|--------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>BOLIG</b> |                            |                            |                            |
| Sykkel       | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA | Min 3 p-plass pr 100m2 BRA |
| Bil          | Leilighet maks 0,8. 100m2  | Leilighet maks 1,1. 100m2  | Leilighet                  |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | -Rekkehus:<br>1 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet<br>pr. 100m2 | -Rekkehus:<br>1,2 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>-Ene-/tomannsbolig:<br>maks 2, 0 pr boenhet<br>pr. 100m2 | 1,0-1,2 p-plass pr. 100m2<br>BRA<br>Rekkehus: min 1,2 pr<br>100m2 BRA<br>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr<br>boenhet |
| Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%   | Inntil 25 %  | Inntil 20 %  | Inntil 10 %  |
| Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger. | Inntil 20 %  | Inntil 20 %  | Inntil 20 %  |
| <b>KONTOR</b>  |  |  |  |
| Sykkel   | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.   |
| Bil  | Maks 0,25 pr 100m2 BRA   | Maks 0,5 per 100m2 BRA   | Maks 0,7 per 100m2 BRA   |
| <b>Forretning og service</b>   |  |  |  |
| Sykkel   | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.   |
| Bil  | Maks 0,7   | Maks 0,7   | Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA  |
| <b>Undervisning</b>  |  |  |  |
| Sykkel   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   |
| Bil  | Maks 0,5   | Maks 0,7   | 1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA  |
| <b>Barnehage</b>   |  |  |  |
| Sykkel   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   | Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.   |
| Bil  | Maks 0,5   | Maks 0,7   | 1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA  |

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 familiesyklar.
- 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 ekstraplystyr 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 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

| <b>Framtidig by/<br/>Byområder</b> | <b>Områdesenter</b> | <b>Lokalsenter</b> |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Regionbyen Sandvika</b>         | <b>Bekkestua</b>    | <b>Østerås</b>     |
| <b>Lysaker</b>                     | <b>Høvik</b>        | <b>Haslum</b>      |

|                             |             |           |
|-----------------------------|-------------|-----------|
| Fornebu (byen) <sup>1</sup> | Stabekk     | Eiksmarka |
|                             | Kolsås      | Vøyenenga |
|                             | Bærums Verk | Slependen |
|                             |             | Gjettum   |
|                             |             | Rykkinn   |
|                             |             | Jar       |
|                             |             |           |

### **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.

### **Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:**

19.2.2. Områdesenter skal ha moderat utnyttelse og 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 riving), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

<sup>1</sup> 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.



- 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 gjentakintervall 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 byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
  - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>*)
  - 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. Støyforurensning (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 - vurderingszone:** 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 tilfredsstillt.

### *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 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m<sup>2</sup> 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 55m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> 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 friluftsmål (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 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> 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, trekker, 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 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> 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, trekker, 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. Ferdsl (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 grønstruktur 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 flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk 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 **sikringszone 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.



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 76/89//



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.

|           |                            |       |                                    |   |                                   |   |                                  |
|-----------|----------------------------|-------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|----------------------------------|
| -----     | Eiendomsgrense - omtvistet | ————— | Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● | Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant        | ————— | Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● | Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ | Grensepunkt - bolt               |
| - · - · - | Hjelpelinje fiktiv         | ————— | Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● | Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ | Grensepunkt - kors               |
| · · · · · | Hjelpelinje punktfaste     | ————— | Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● | Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ | Grensepunkt - rør                |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant       | ————— | Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● | Grensepunkt - hjelpunkt / annet  |
|           |                            | ————— | Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● | Grensepunkt - uten klassifisering | ● |                                  |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |             |           |            |          |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|-----------|------------|----------|
| <b>Areal</b>                | 1 950,10 m <sup>2</sup> | <b>Arealmerknad</b> |             |           |            |          |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6644241,9 | <b>Øst</b> | 581892,9 |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                 | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6644282,99 | 581907,97 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 38,56                   |        |
| 2                    | 6644233,61 | 581912,9  | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 49,63                   |        |
| 3                    | 6644227,52 | 581874,46 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 38,92                   |        |
| 4                    | 6644246,11 | 581872,72 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 18,67                   |        |
| 5                    | 6644278,46 | 581869,68 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)    | 32,49                   |        |





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                                   |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                              | Gårdsnr. | 76 | Bruksnr. | 89 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN |          |    |          |    |          |  |             |  |

## Avtale 90038174 (Avgiftsadresse: Gamle Rykkinnvei 30)

### Situasjon

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Røykvarslere | 0 sammenkoblet, 6 enkel             |
| Slukkere     | 0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre |

### Tilsyn og feiing

| Ildsted       | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|---------------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Kjellerstue   | A1      | 03.09.2020   | 22.03.2023   | Utført        | Utført        |
| 1 etasje stue | A1      | 03.09.2020   | 22.03.2023   | Utført        | Utført        |
| 1 etasje stue | A1      | 03.09.2020   | 22.03.2023   | Utført        | Utført        |

### Registrerte avvik

| Objekt | Avvik                                   | Kommentar | Registrert |
|--------|---|-----------|------------|
| Enhet  | R2 Bruken av fossil brensel har opphørt |           | 08.09.2020 |
| Enhet  | R4 Tanken er fjernet                    |           | 08.09.2020 |

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

|          |  |      |           |      |  |      |  |
|----------|--|------|-----------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>76</b>                                | Bnr: | <b>89</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN</b> |      |           |      |  |      |  |

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

| Arkivsakld | Tiltak   | Dokumenter               |              |                          |                       |                                     |       |
|------------|----------|--------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------|
| 66/254     | Enebolig | <input type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
| 68/533     | Garasje  | <input type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
|            |          | <input type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
|            |          | <input type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                                   |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                              | Gårdsnr. | 76 | Bruksnr. | 89 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Feiing     | 131,00 kr              |
| Renovasjon | 2 169,30 kr            |
| Slam       | 1 033,84 kr            |
| Vann       | 2 302,13 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>5 636,27 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                             | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år |
|----------------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr   | 1 stk    | 4 338,59 kr | 1/1   | 0 %        | 4 338,59 kr         | 0,00 kr           |
| Vann etter areal                 | 140 m2   | 39,38 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 512,50 kr         | 0,00 kr           |
| Tømming septiktank inntil 3 m3   | 3 m3     | 689,23 kr   | 1/1   | 0 %        | 2 067,68 kr         | 0,00 kr           |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 1 stk    | 105,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 105,00 kr           | 0,00 kr           |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted    | 1 stk    | 171,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 171,00 kr           | 0,00 kr           |
|                                  |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>12 194,77 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

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

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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.



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.



**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



## Tegnforklaring





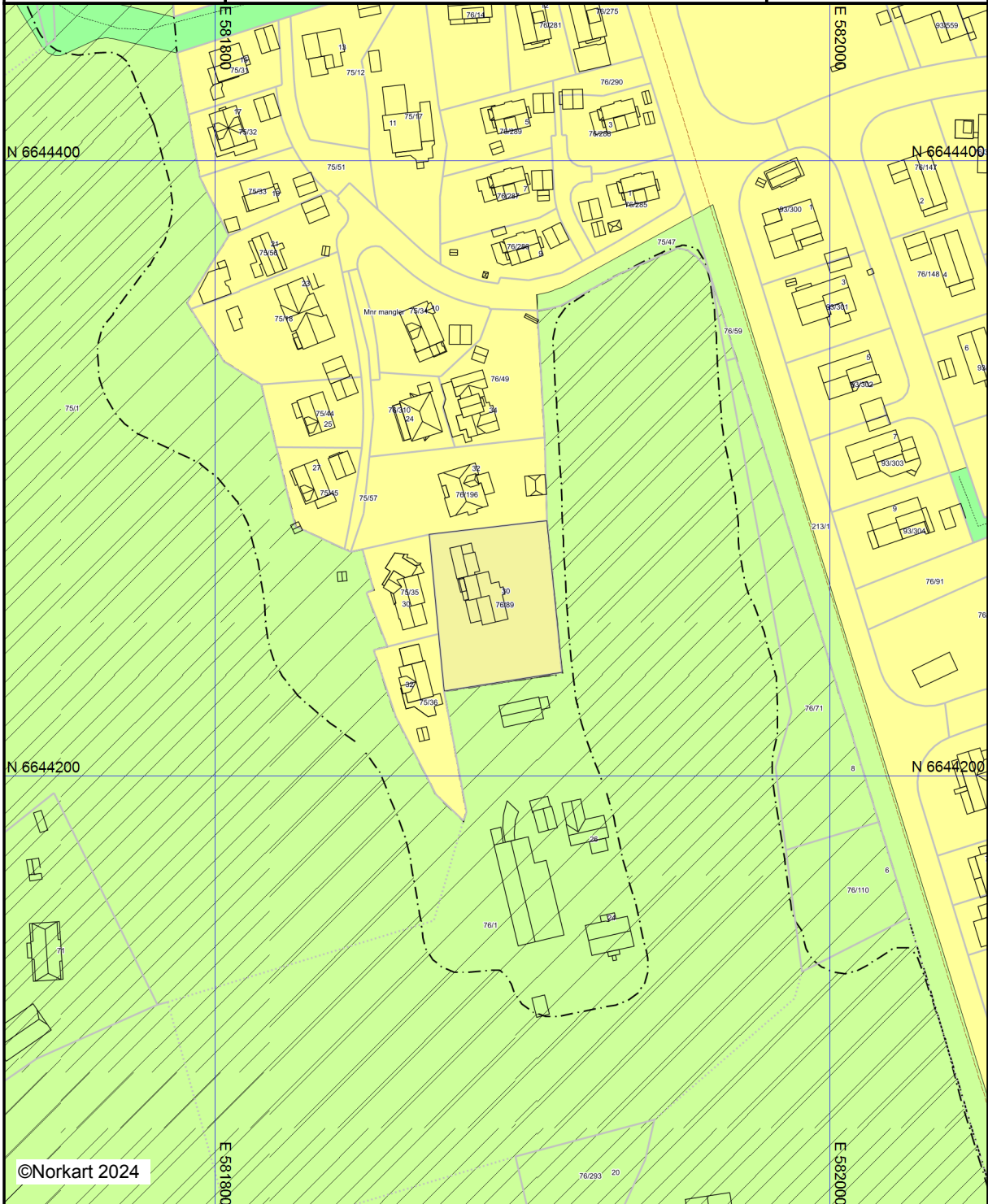
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 76/89  
Adresse: Gamle Rykkinnvei 30  
Utskriftsdato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:2000




UTM-32





©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*  
 Boligbebyggelse - nåværende





*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*  
 Turdrag - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*  
/ Angitthensynsone - Hensyn landbruk  
/ Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*  
- - - Angitthensynsgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde  
 Grense for arealformål  
 Turveg/turdrag - nåværende  
 Kollektivtrase - nåværende

# Lokal kulturminnerapport

|                      |            |                        |   |
|----------------------|------------|------------------------|---|
| <b>Eiendom</b>       | 3201 76/89 |                        |   |
| <b>Utskriftsdato</b> | 06.05.2024 | <b>Antall datasett</b> | 6 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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



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.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1950.1       |
| Etablert dato  | 08.09.1966 | Historisk oppgitt areal | 1970         |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.02       | Antall teiger           | 1            |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte      |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | Tinglyst                  | 76/89                      |
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | 01.01.2024                |                            |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 76/89                      |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                            |
| Skylddeling                      | 08.09.1966              | M6-2518                     |                           | 76/1 (-1970), 76/89 (1970) |
| Skylddeling                      |                         |                             |                           |                            |

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X         | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6644241.9 | 581892.9 | 0 | Ja     | 1950.1     |              |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                          | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| HOLMEN JAN THORVALD<br>F050431***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 |                     | Død (D)            |

## Adresse

Vegadresse: Gamle Rykkinnvei 30

Adressetilleggsnavn:

|            |                 |           |               |
|------------|-----------------|-----------|---------------|
| Poststed   | 1349 RYKKINN    | Kirkesogn | 01060601 Bryn |
| Grunnkrets | 1927 Rykkinn 27 | Tettsted  | 801 Oslo      |
| Valgkrets  | 16 Rykkinn      |           |               |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                 | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|--------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 16119210   |     | Enebolig (111)                       | Tatt i bruk (TB) | 01.01.1966 |
| 2  | 18541874   |     | Garasjeuthus annekst til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 04.09.1973 |

1: Bygning 16119210: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1966

### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 170 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 170 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 01.01.1966 | 01.01.1966 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Gamle Rykkinnvei 30 | H0101    | 76/89   | 170 | 5   | 1   | 2  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 119       | 0         | 119     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 51        | 0         | 51      | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygning 18541874: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 04.09.1973

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 34  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 34  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 04.09.1973 | 04.09.1973 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse             | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Gamle Rykkinnvei 30 | -        | 76/89   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 34        | 34      | 0         | 0         | 0       |





## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-76/89, Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 29.04.2024     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 29.04.2024     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

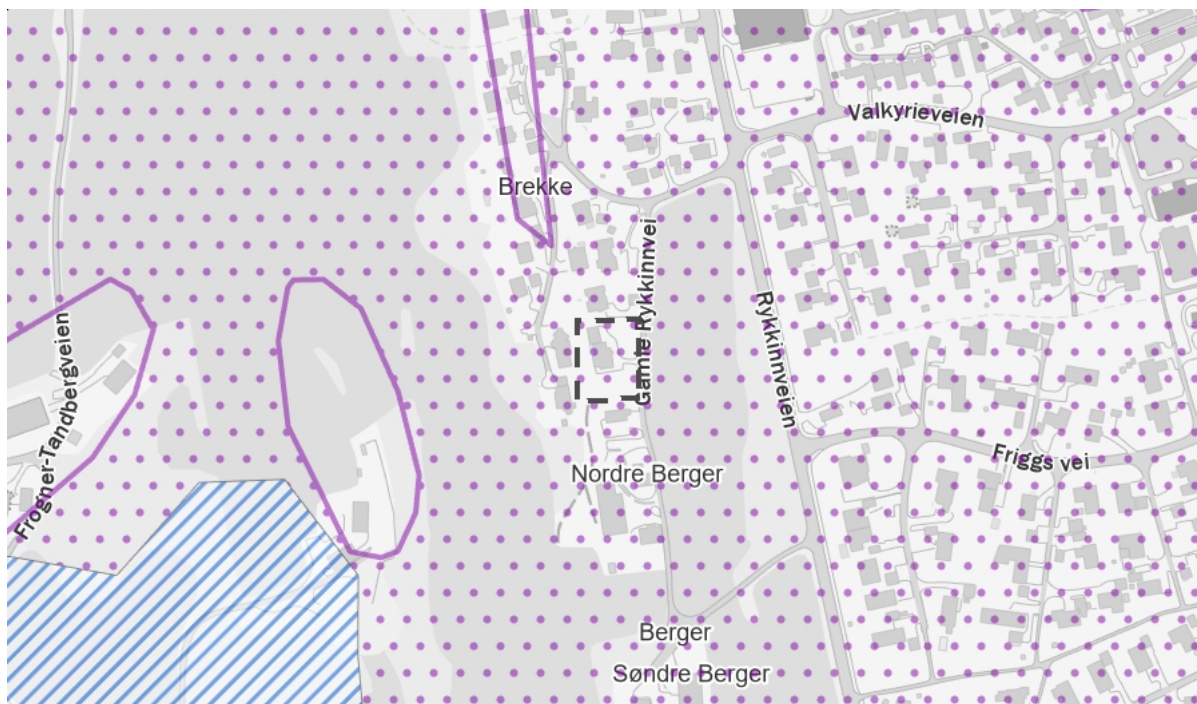
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 11.03.2024     | Ikke funnet | 0.92 km                   |
| Aktsomhetsområder for snø- og steinskred                 | 07.06.2021     | Ikke funnet | 113.8 km                  |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 29.01.2024     | Ikke funnet | 0.65 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 11.03.2024     | Ikke funnet | 0.84 km                   |
| Flomfaresoner  | 29.04.2024     | Ikke funnet | 0.3 km                    |
| Forurenset grunn   | 15.04.2024     | Ikke funnet | 1.1 km                    |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 29.04.2024     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 29.04.2024     | Ikke funnet | 0.05 km                   |
| Skredfaresoner   | 29.04.2024     | Ikke funnet | 54.7 km                   |
| Stormflo   | 22.04.2024     | Ikke funnet | 4.5 km                    |
| Støysoner  | 29.04.2024     | Ikke funnet | 0.03 km                   |






**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 29.04.2024 |                 |          |                |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktsomhetsområde |
|--|--|--|--|--|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

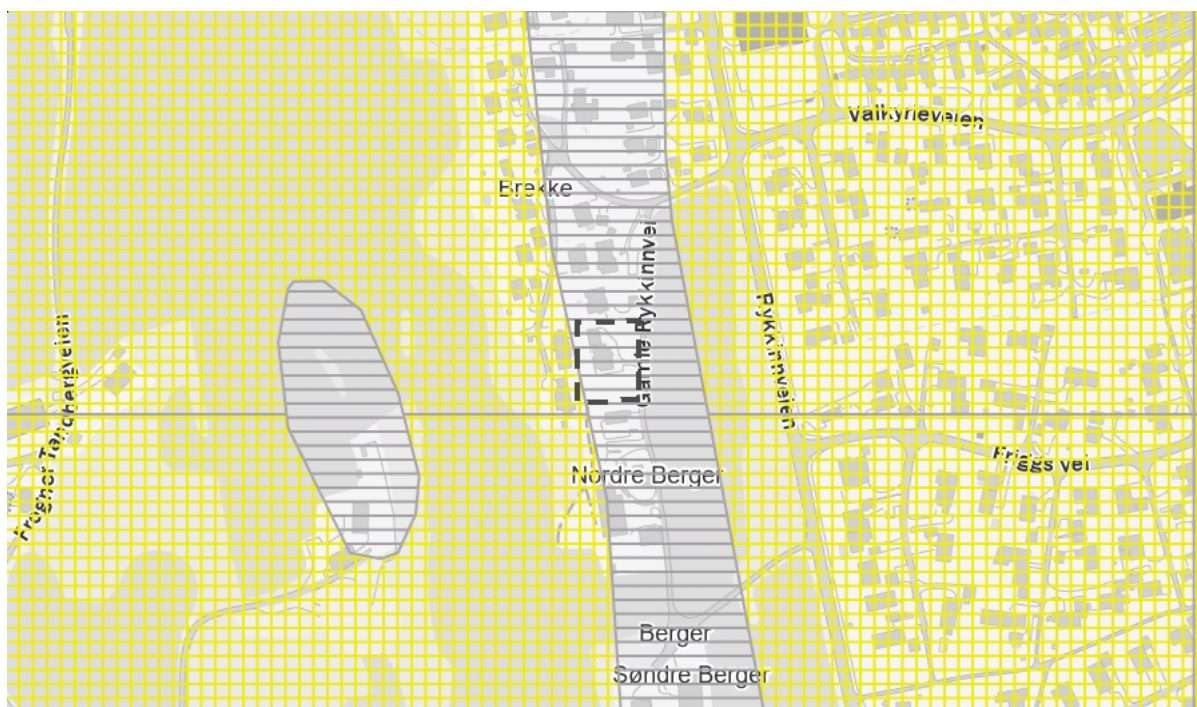
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




## Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.04.2024

|   |                   |                           |               |                      |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen</b> | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  Usikker aktsomhet |  Middels til lav aktsomhet |  Høy aktsomhet |  Særlig høy aktsomhet |
|---|---|---|--|

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                                   |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                              | Gårdsnr. | 76 | Bruksnr. | 89 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN |          |    |          |    |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |  |
|----------------|--|
| Id             | 202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> ) |
| Navn           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan  |
| Ikrafttredelse | 21.06.2023   |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>  |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 1 950 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende   |



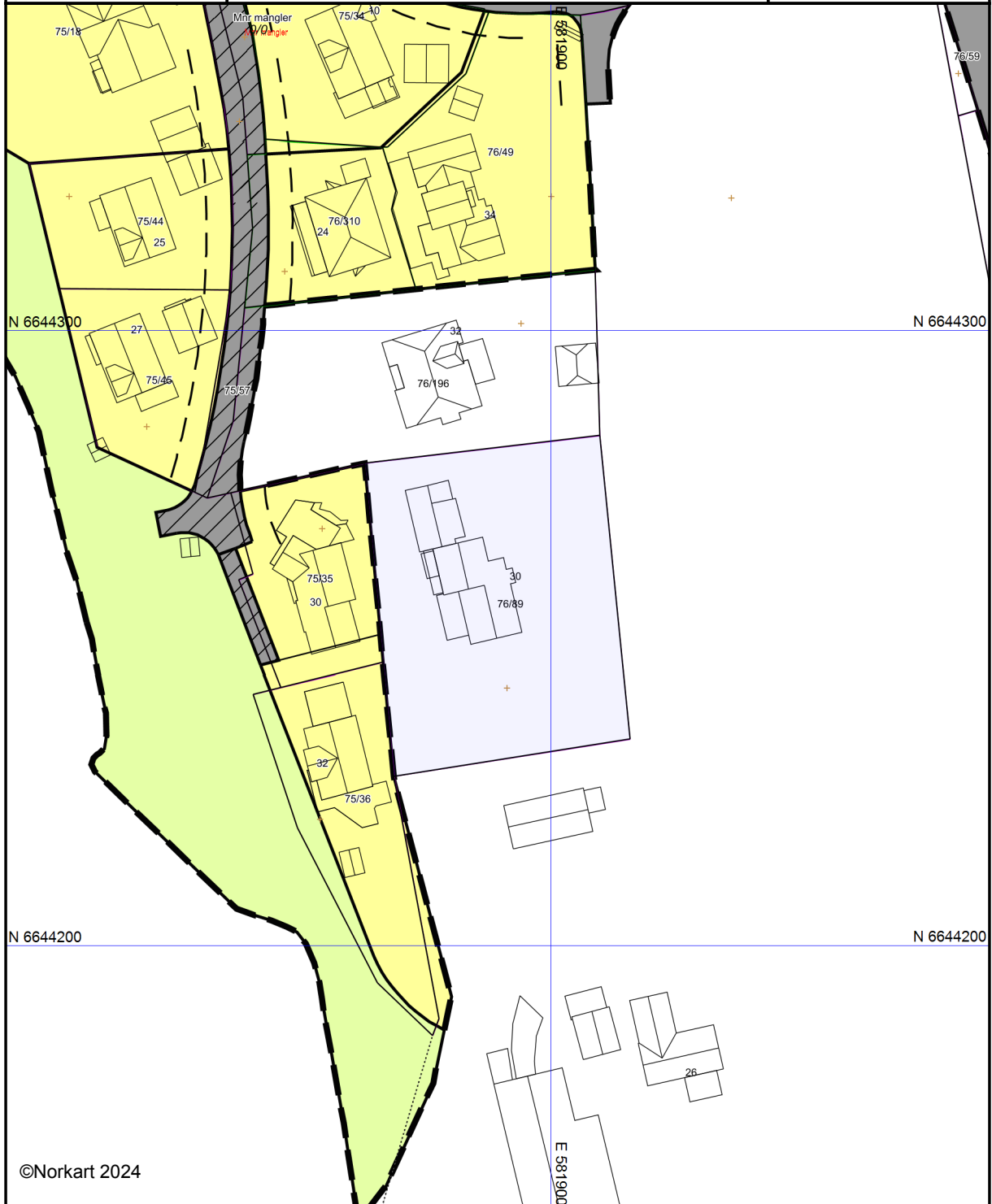
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 76/89  
Adresse: Gamle Rykkinnvei 30  
Dato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32







©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring


### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $< 200$  cm

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse


### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (






-  Kjøreveg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje





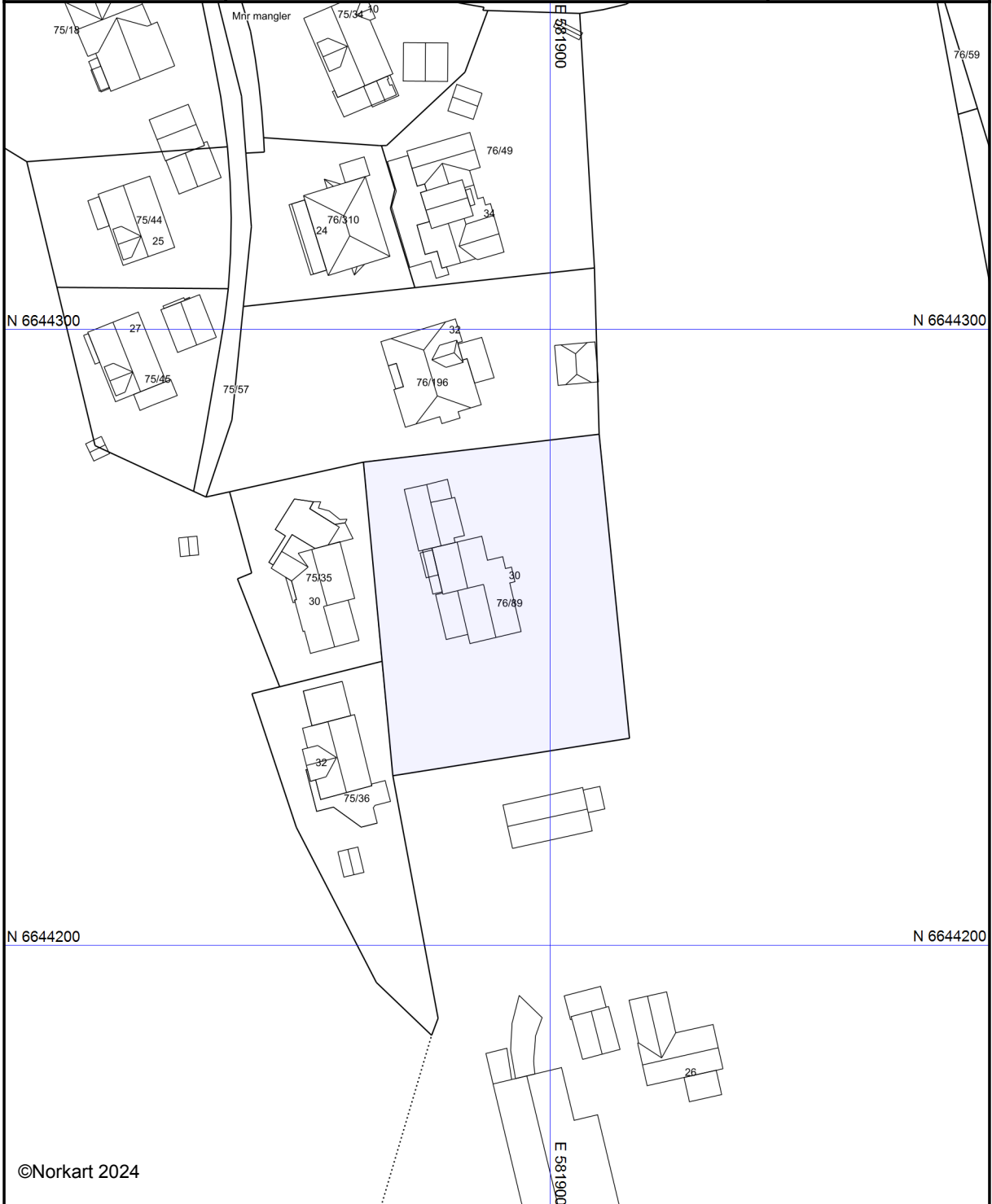
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 76/89  
Adresse: Gamle Rykkinnvei 30  
Utskriftsdato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring



Bærum kommune

## VAledninger

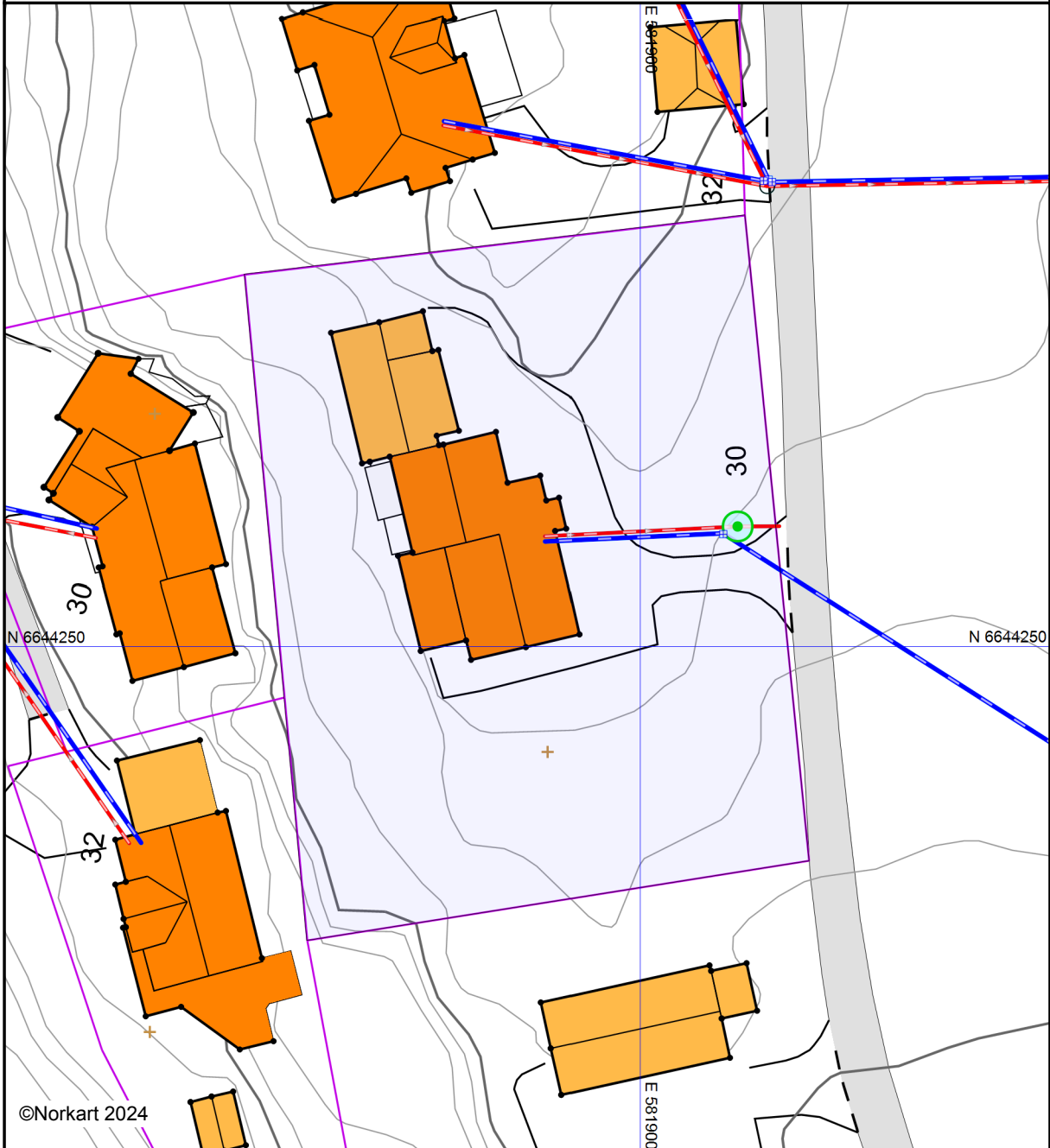
Eiendom: 76/89  
Adresse: Gamle Rykkinnvei 30  
Dato: 06.05.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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.

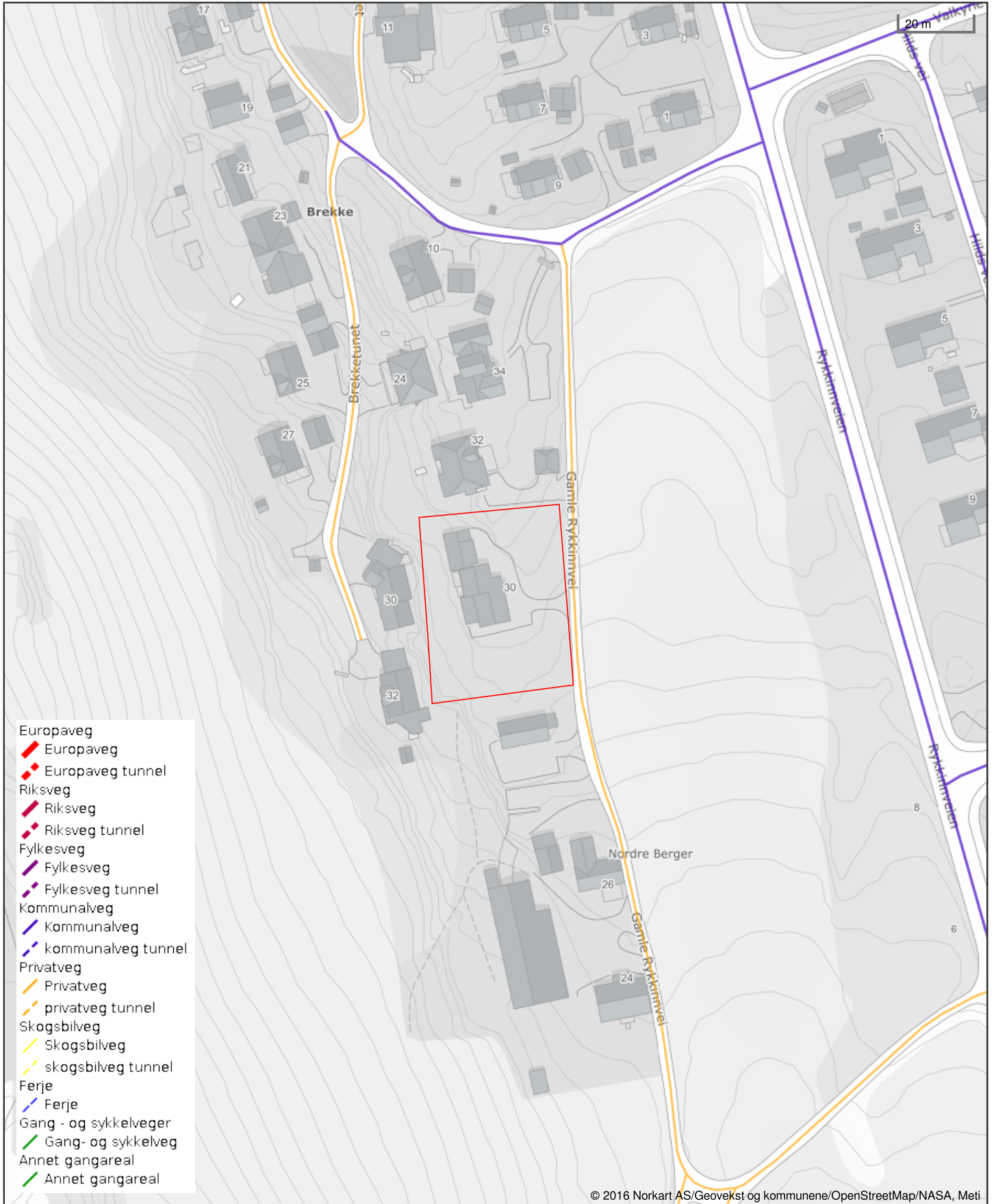


©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 76/89//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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



# Bærum kommune

Utskriftsdato: 06.05.2024

**Adresse:** Kommunegården, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                                   |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3201                              | <b>Gårdsnr.</b> | 76 | <b>Bruksnr.</b> | 89 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Gamle Rykkinnvei 30, 1349 RYKKINN |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

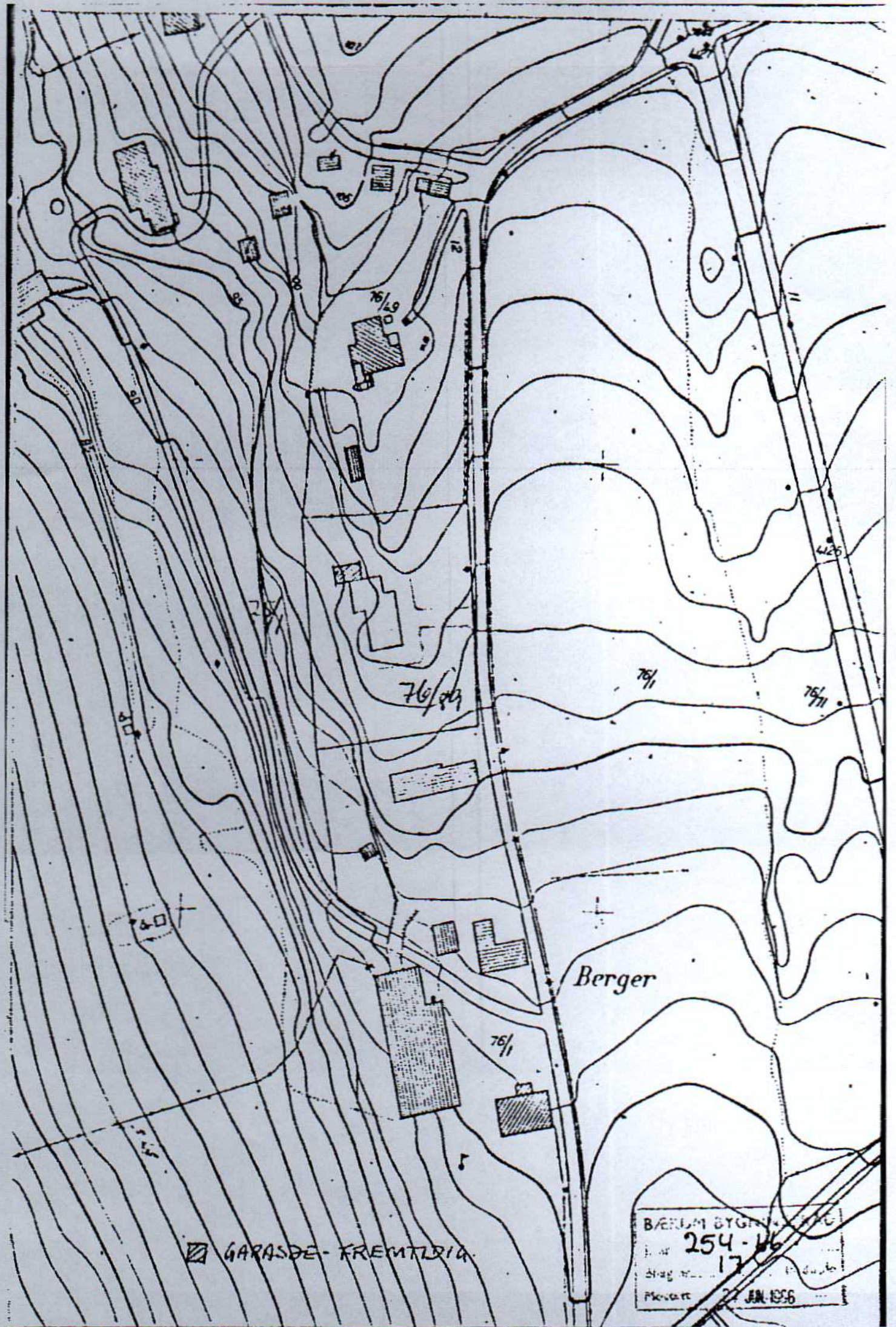
|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.                 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med   | kr                                  |
| <b>Betalingsinformasjon</b><br>Bankkonto: 1506 97 73122<br>KID:<br>Forfall:                  | <input type="checkbox"/>            |
| Faktura betales samlet av sameie/borettslag.<br>For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: | <input type="checkbox"/>            |

#### Kommentarer

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





▨ GARASDE-KREMLIDIA

Berger

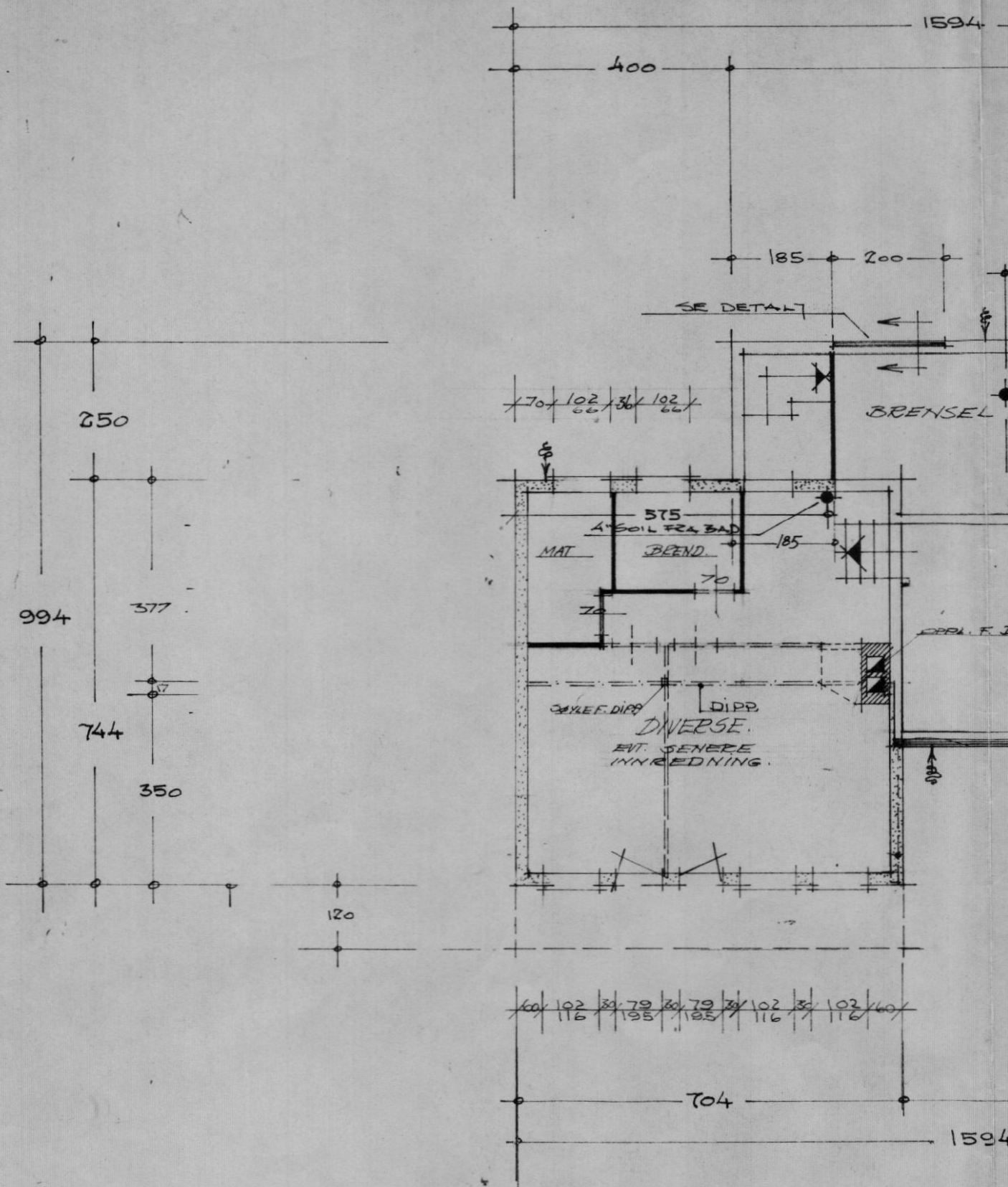
BÆRUM BYGNINGSKART  
254-16  
17  
JAN 1956



Ξ

# Premium rådgivning

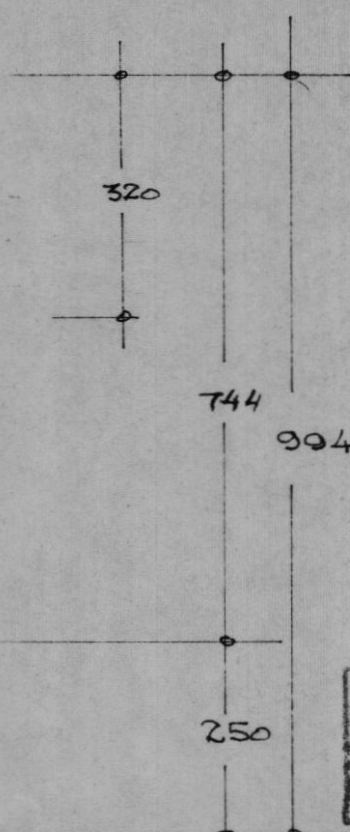
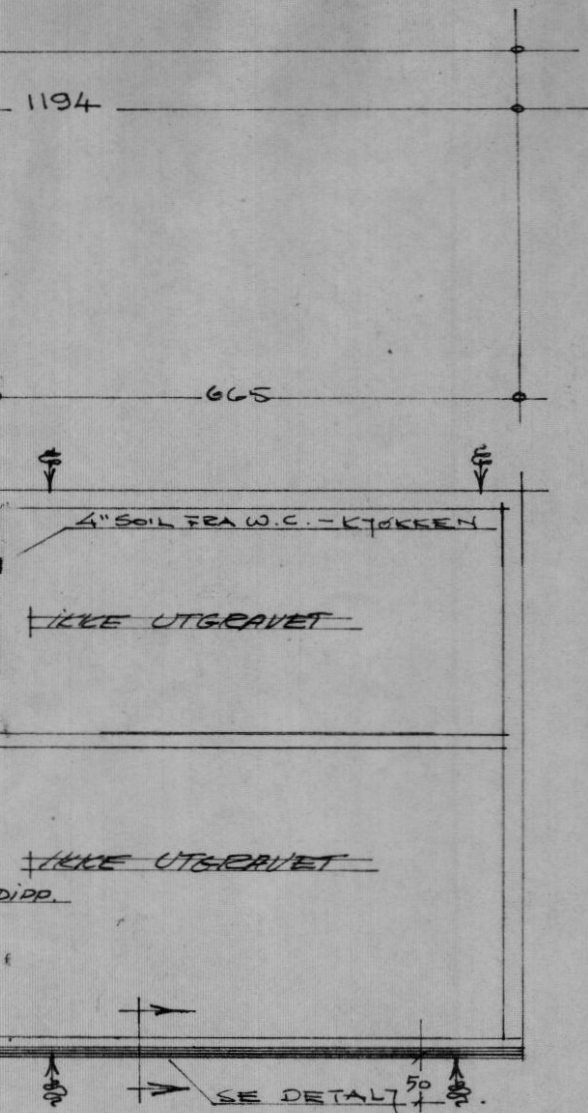
EIE eiendomsmegling



NB. PRIKKET DEL AV GRUNNMUR 90 CM HÖJE



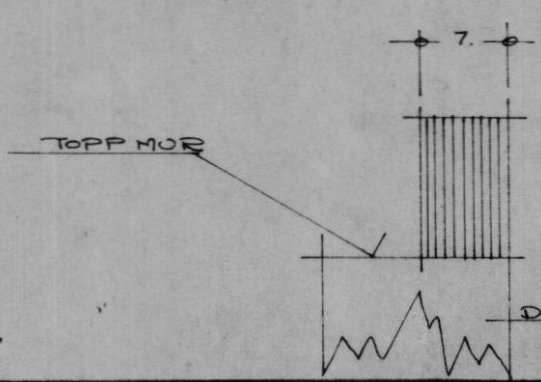
DH+45400



Bj. nr. 685  
1966

Bærum Helseråd  
J.nr. 1888-66

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
J. nr. 254-66  
Bilag nr. 3 in duplo  
Mottatt 12. MAI 1966



REV. 3-66

- 1. FJERNET GARASJE
- 2. FLYTTET PIPE
- 3. 2. DØRER I FRONT FASADE
- 4. DIPP FOR SENERE INNPEDIN

RE ENN RESTEN

|                           |                     |                    |
|---------------------------|---------------------|--------------------|
| TAN T. HOLMEN             | MÅLESTOKK:<br>1:100 | TEGNER:<br>25.6.66 |
| BÆRUM, OSLO               | TRAC:               | KFR.:              |
| <b>G. BLOCK<br/>WATNE</b> | ERSTATNING FOR:     |                    |
| TELEFON 63 580 - SANDNES  | 16                  |                    |
|                           | ERSTATNING AV:      |                    |

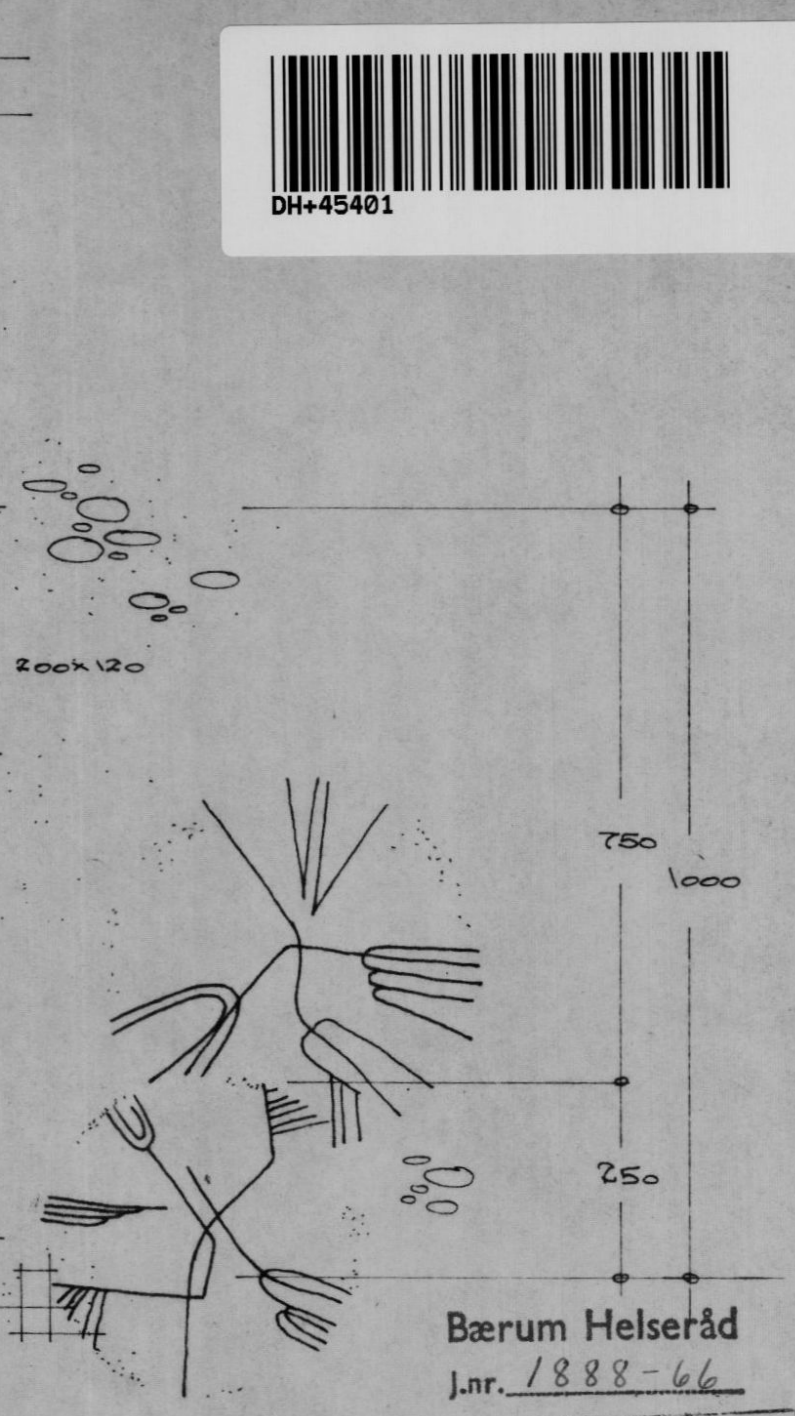
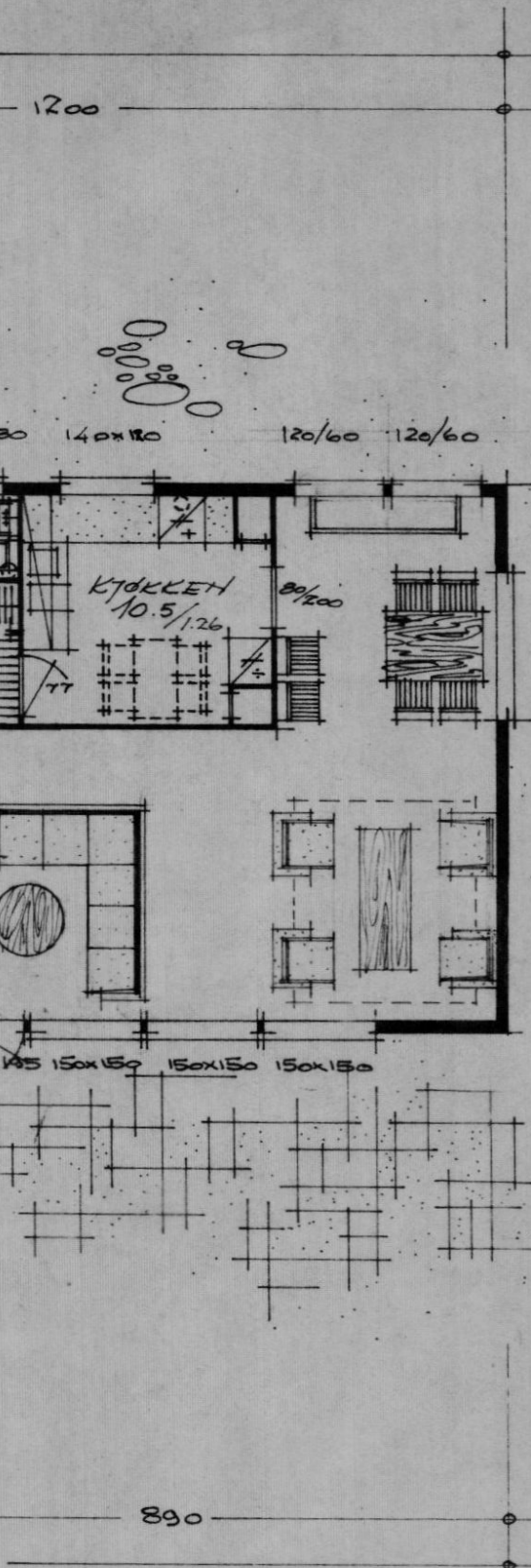
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.







DH+45401



Bærum Helseråd

J.nr. 1888-66

BÆRUM BILAGSKAD  
 J. nr. 254-66  
 Bilag nr. 4 in duplo  
 Mottatt 12. MAI 1966

KORR. 28.3.66. © SATRE-T.  
 FLYTTET PIPE TIL SOV.FLØY.  
 TO. STR. 120x60 VINDUER I STUE.  
 FLYTTET VINDU I SOV. 3 OG 4.

JAN T. HOLMEN  
 BÆRUM, OSLO

MÅLESTOKK. 1:100  
 TEGNER 2.10.66 [Signature]  
 TRAC:  
 KFR.:

**G. BLOCK  
 WATNE**

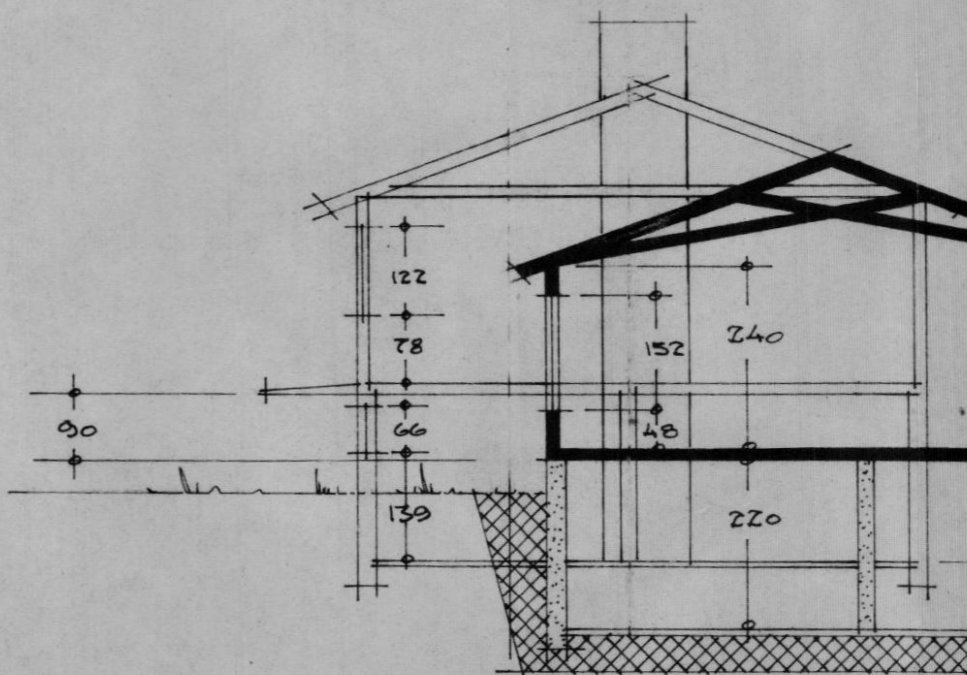
TELEFON 63 580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:  
 ERSTATNING AV:

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

16

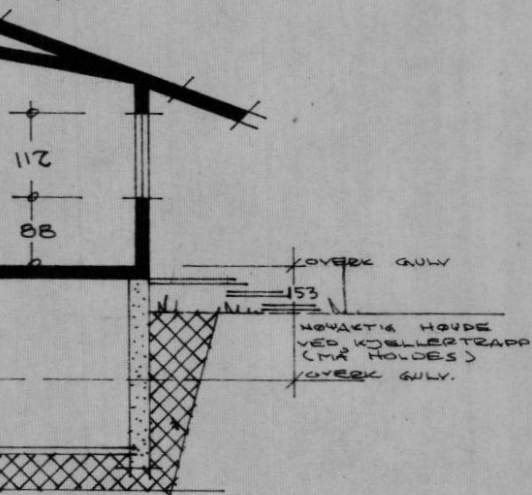








DH+45402



Bærum Helseråd

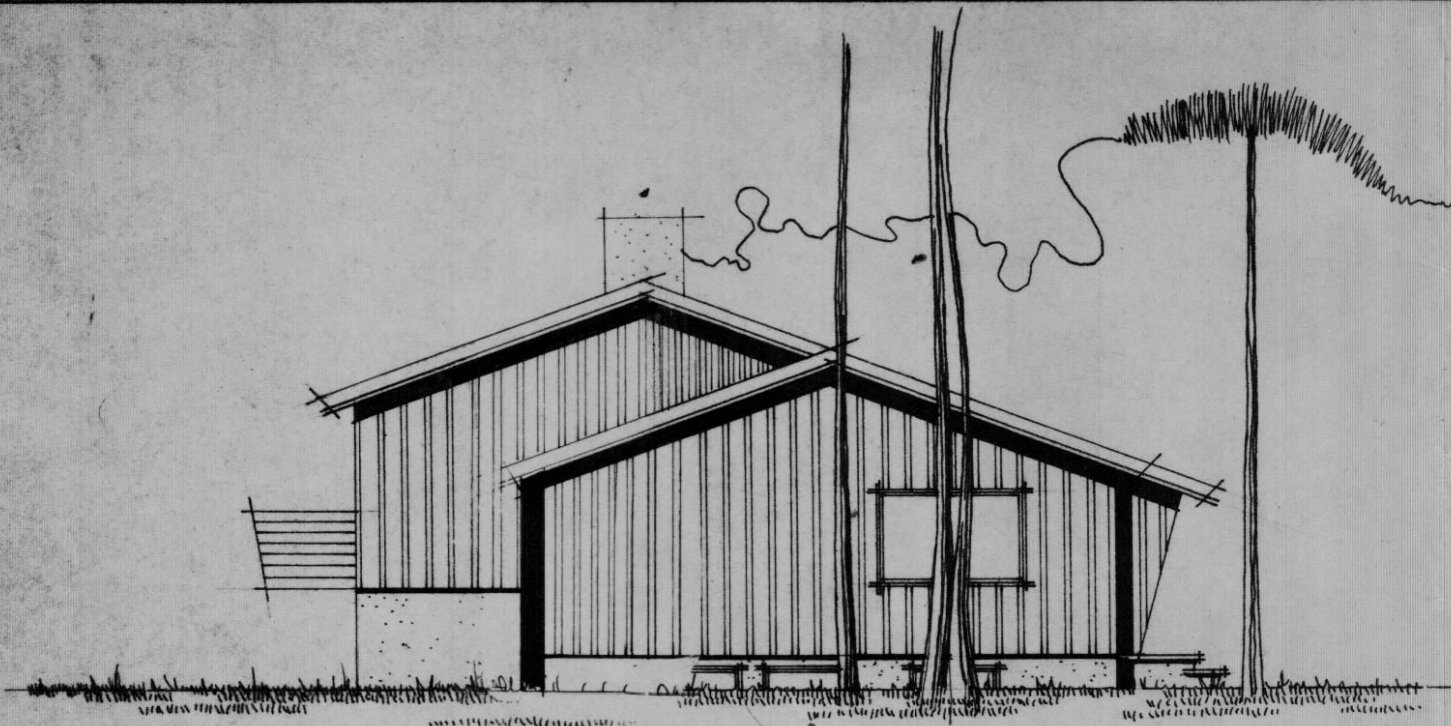
J.nr. 1888-66

|                             |
|-----------------------------|
| BÆRUM BYGNINGSRÅD           |
| J. nr. <u>254-65</u>        |
| Bilag nr. <u>5</u> in duplo |
| Mottatt <u>12. MAI 1966</u> |

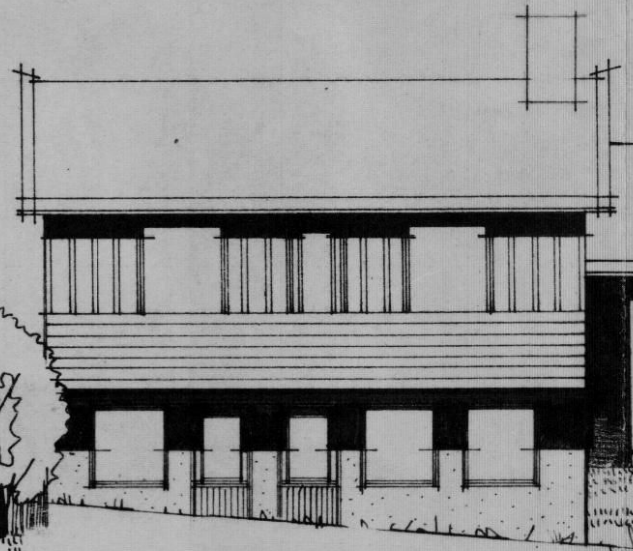
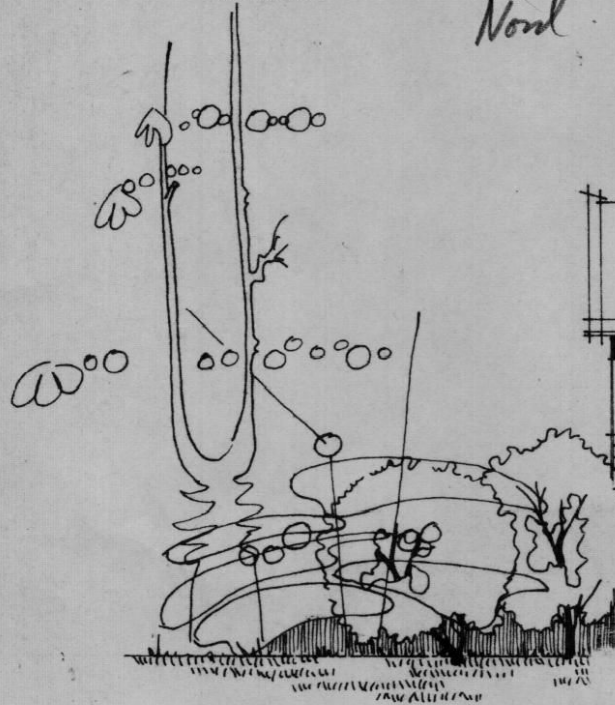
*Korr. 28.3.66. Sævi T. f.*

*20.10.66 R. Holmen*

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| TAN T. HOLMEN<br>BÆRUM, CSLO.   | MÅLESTOKK: | TEGNER:          |
|   | 1:100      | <i>R. Holmen</i> |
| <b>G. BLOCK</b><br><b>WATNE</b><br>TELEFON 63 580 - SANDNES   | TRAC:      |                  |
|   | KFR.:      |                  |
| ERSTATNING FOR:   |            |                  |
| ERSTATNING AV:  |            | <i>16</i>        |
| Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i. |            |                  |



North



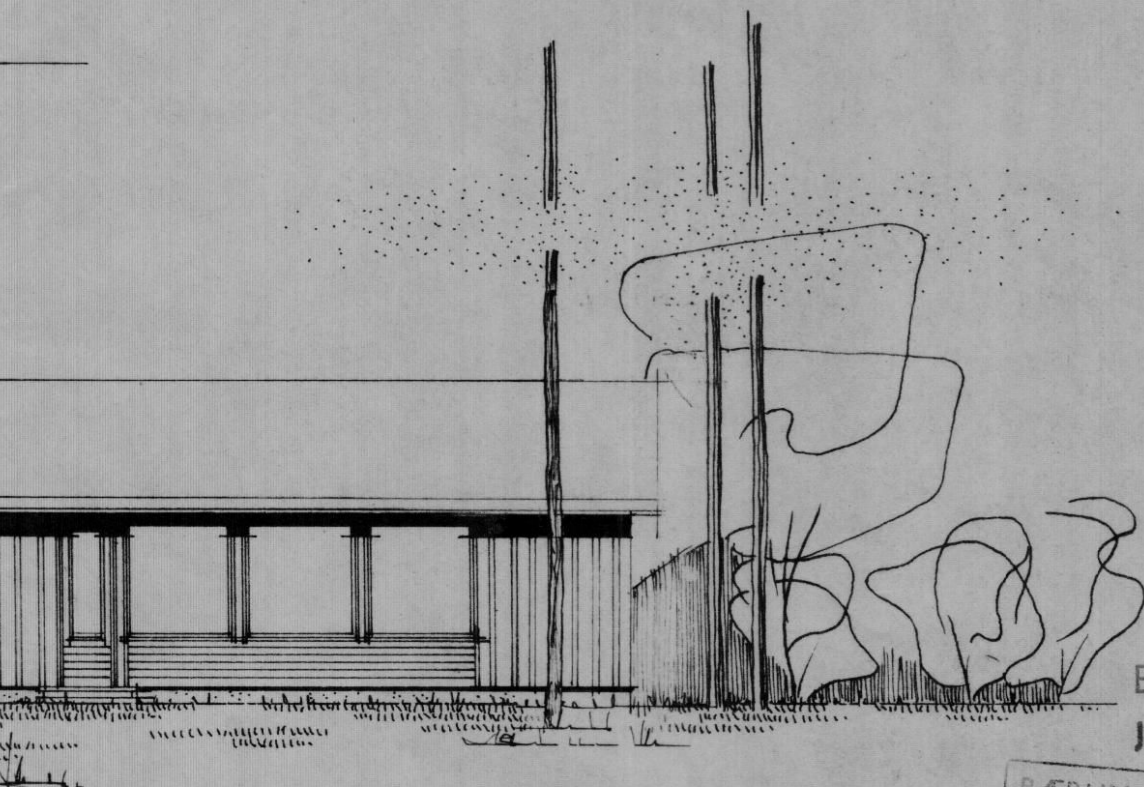
West

**BLOCK - 128 ÷**





DH+45403



Bærum Helseråd  
J.nr. 1888-66

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
J. nr. 254-66  
Bilag nr. 6  
Mottatt 12. MAI 1966 duplo

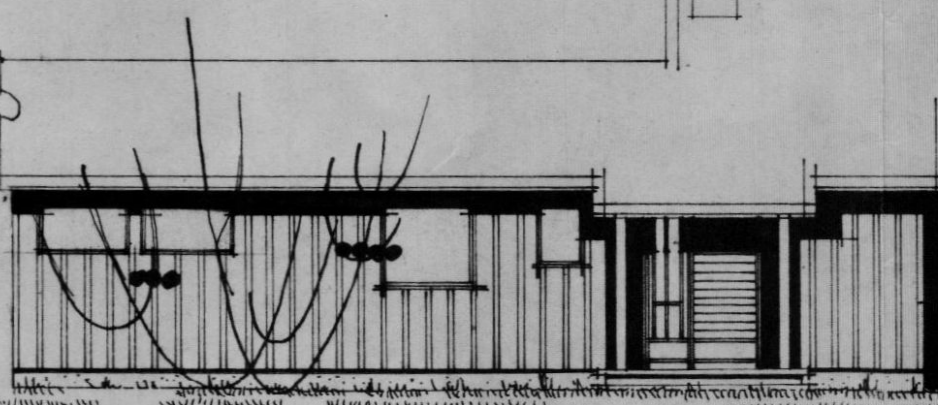
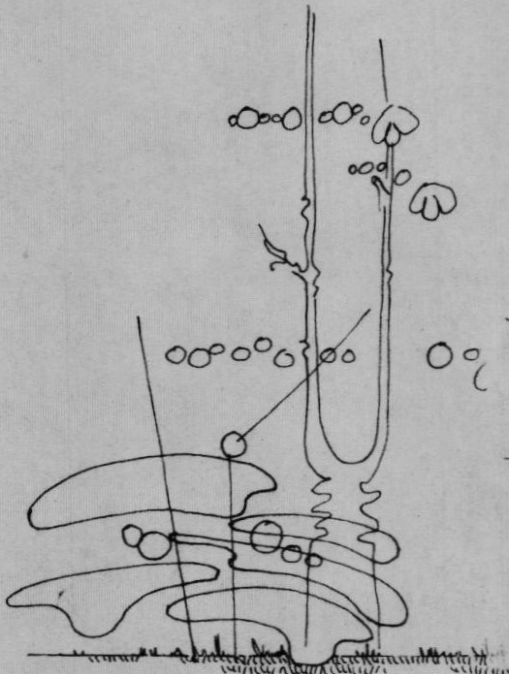
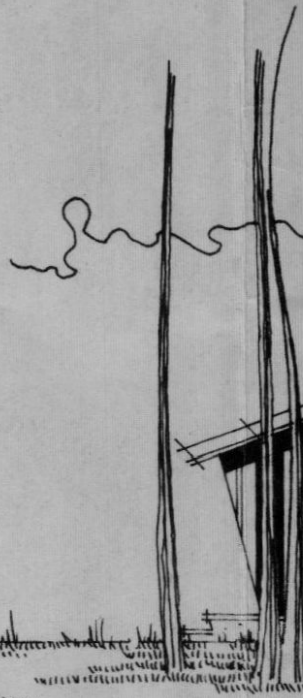
Kopp. 28.3.66 @ SÆTPE - T.d. 20.10.66 29.10.66

|   |                     |                                     |
|---|---------------------|-------------------------------------|
| JAN T. HOLMEN<br>BÆRUM, OSLO                          | MÅLESTOKK:<br>1:100 | TEGNER: 20.10.66 <i>[Signature]</i> |
|   |                     | TRAC:<br>KFR.:                      |
| <b>G. BLOCK<br/>WATNE</b><br>TELEFON 63 580 - SANDNES | ERSTATNING FOR:     |                                     |
|   | ERSTATNING AV:      |                                     |

16

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

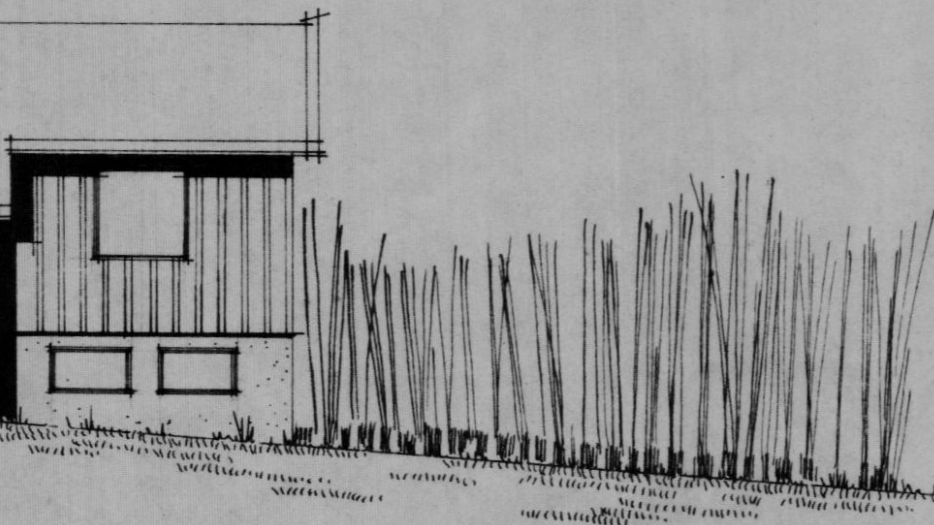
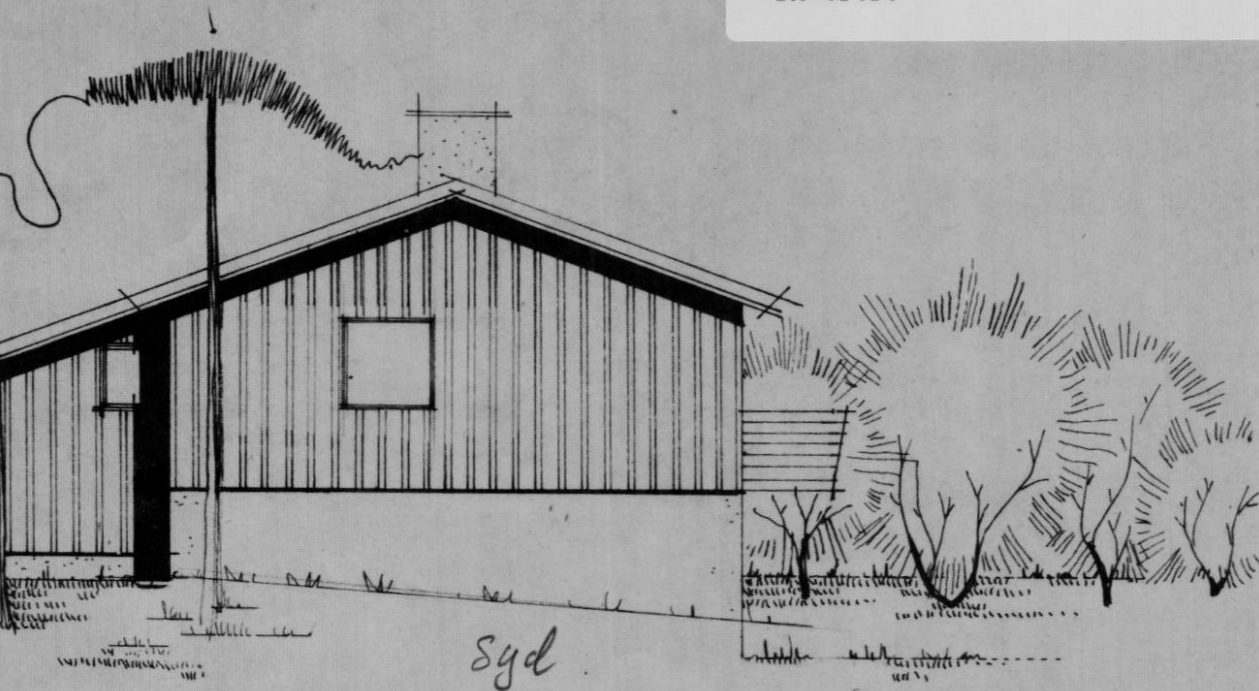




4st



DH+45404



BÆRUM BYGNINGS-  
 nr. 254-66  
 Bilag nr. 7 In duplo  
 Mottatt 12. MAI. 1966

Korr. 28.3.66 O. SÆTDE T.d.

JAN T. HOLMEN  
 BÆRUM, OSLO

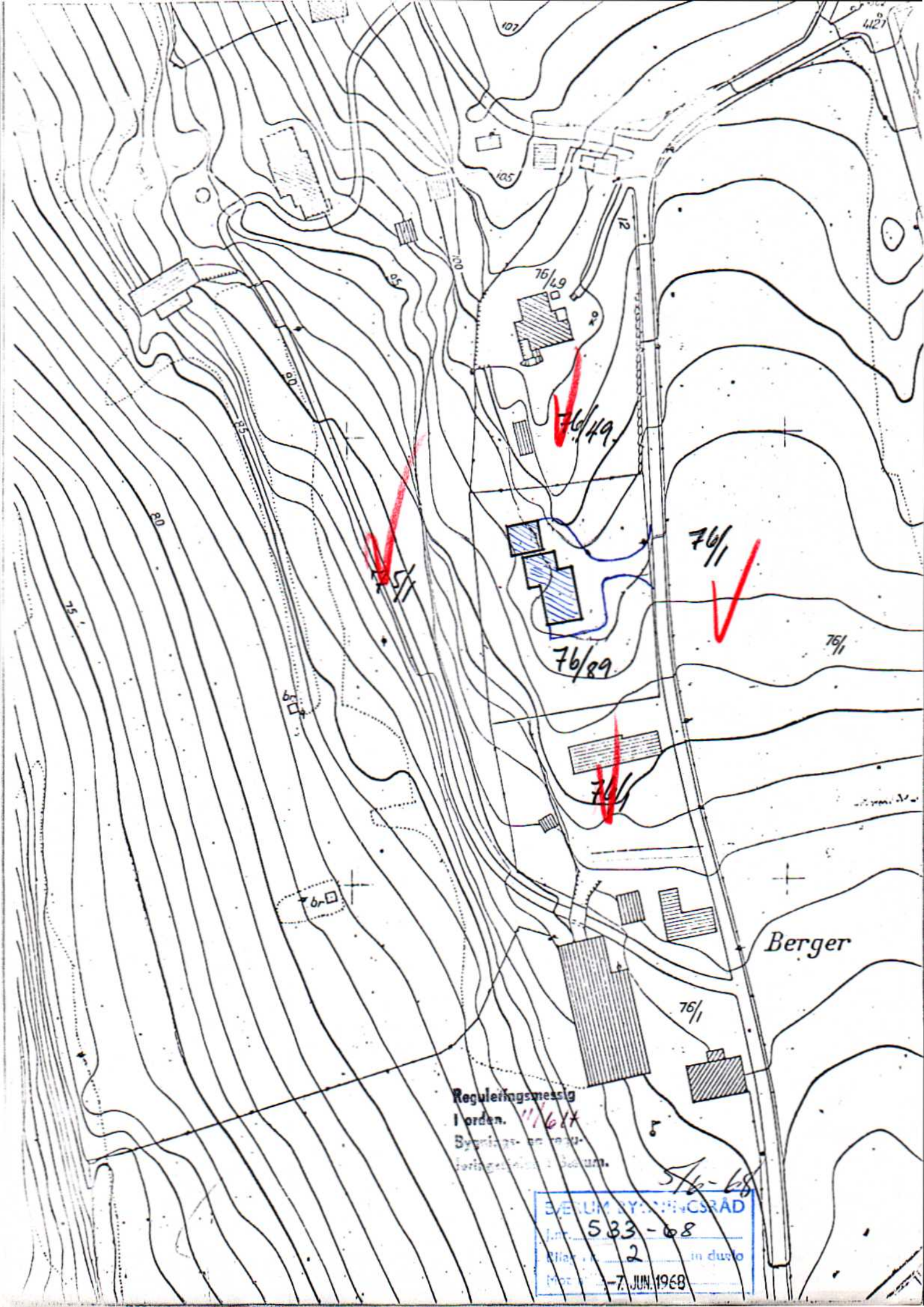
MÅLESTOKK: 20/3-16  
 TEGN: 2.1064  
 TRAC:  
 KFR.:

**G. BLOCK**  
**WATNE**  
 TELEFON 63 580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:  
 ERSTATNING AV: 16

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.





Reguleringsmessig  
I orden. 11/68  
Byggnads- och regu-  
leringskontrollen.

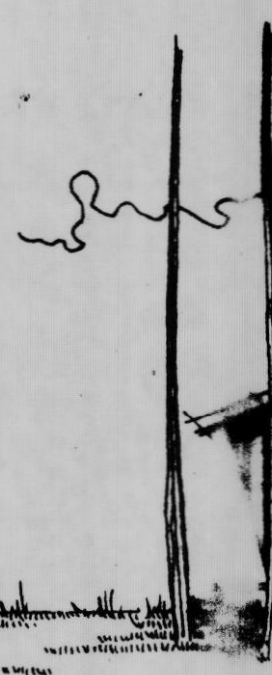
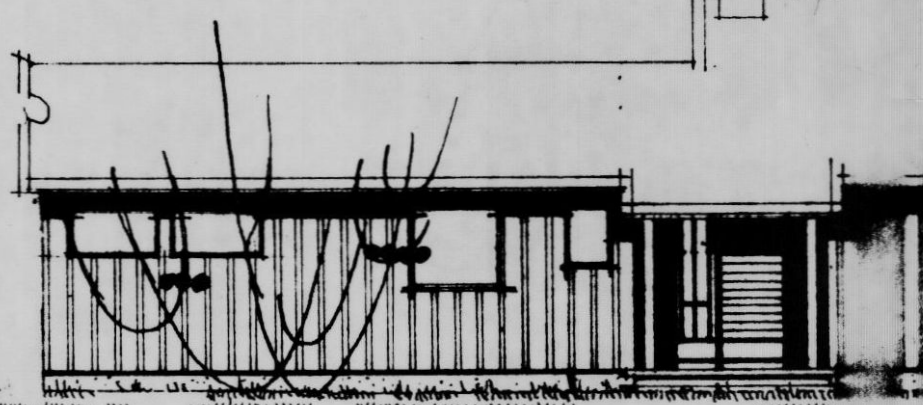
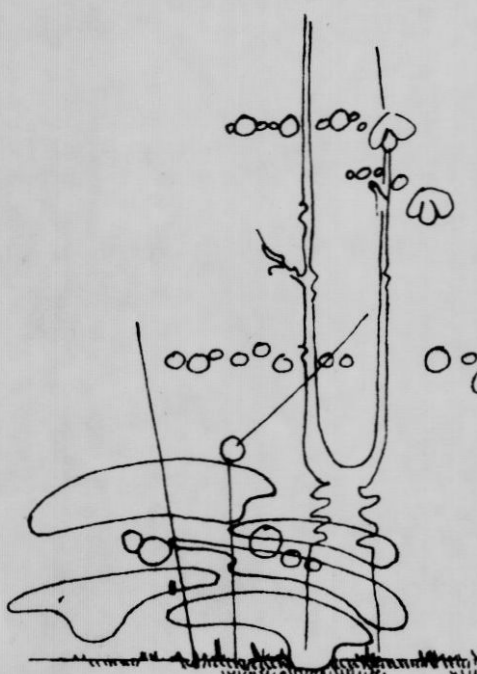
576-68  
BYGGMÄSTAREN  
533-68  
2 in duster  
-7 JUN 1968



Ξ

# Premium rådgivning

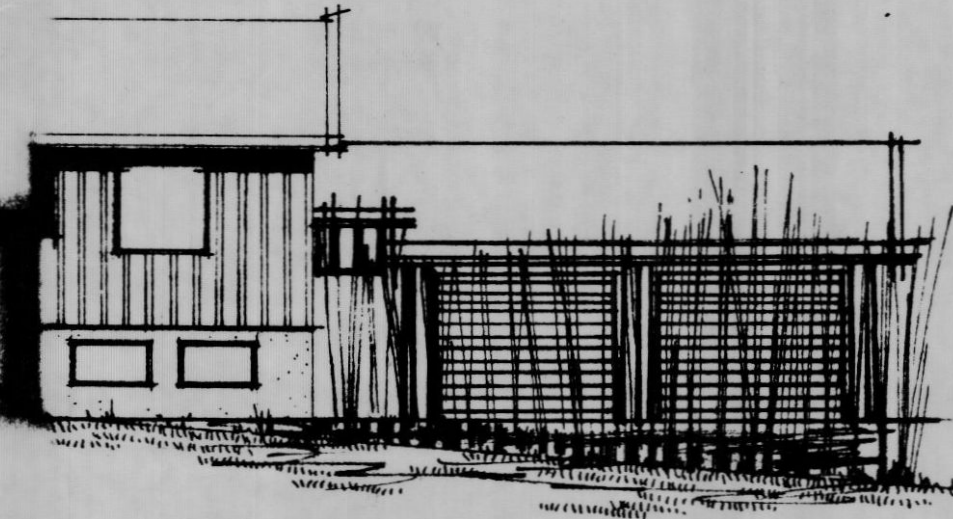
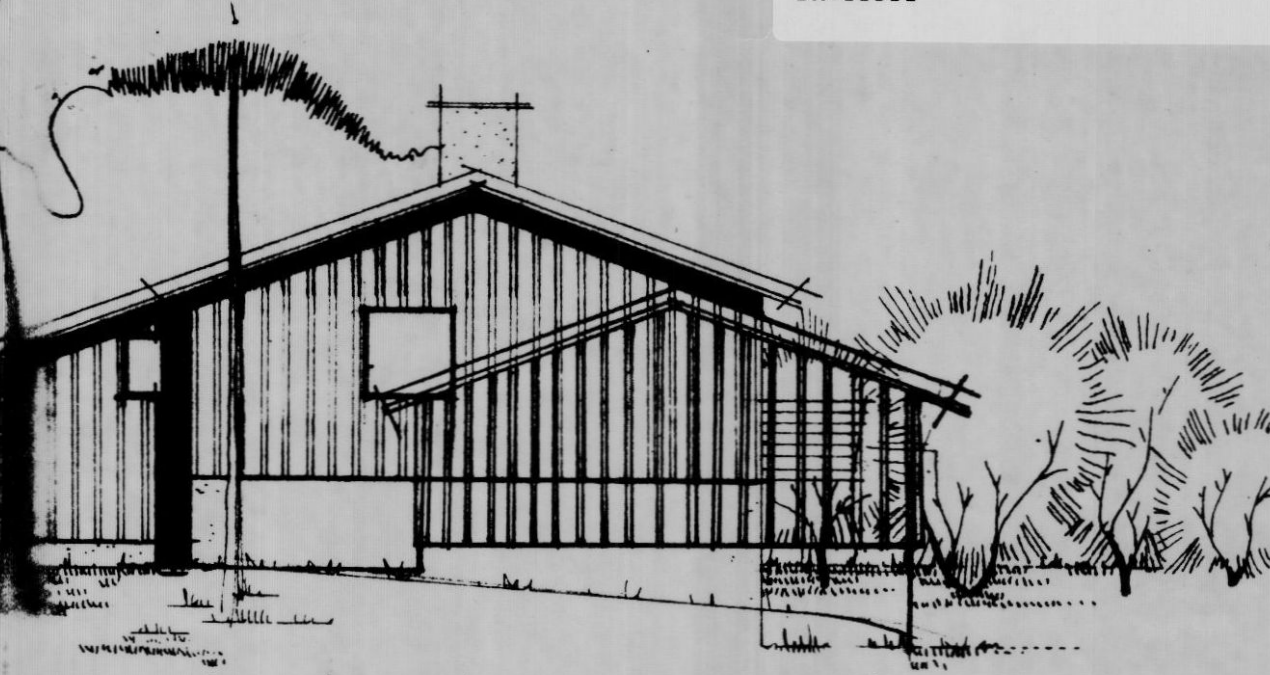
EIE eiendomsmegling



G



DH+30961



JÆRUM BYGNINGSRÅD  
 Nr. 533 - 68  
 Etage nr. 6  
 Mot 7. JUN. 1968

*avsnitt i innlegg 5/66*

*Kont. 28.3.66. O. SEITZ T.d.*  
 JAN T. HOLMEN  
 BÆRUM. OSLO

|  |            |                           |
|--|------------|---------------------------|
| <b>G. BLOCK<br/>         WATNE</b><br>TELEFON 63 580 - SANDNES | MÅLESTOKK. | TEG. 2064 <i>Reuterne</i> |
|  | TRAC.      |                           |
|  | KFR.       |                           |
| ERSTATNING FOR:  |            |                           |
| ERSTATNING AV:   |            | 16                        |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

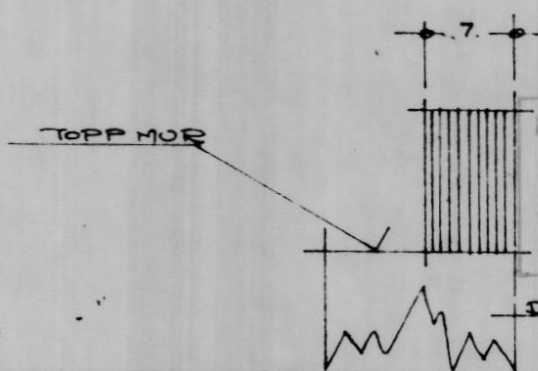
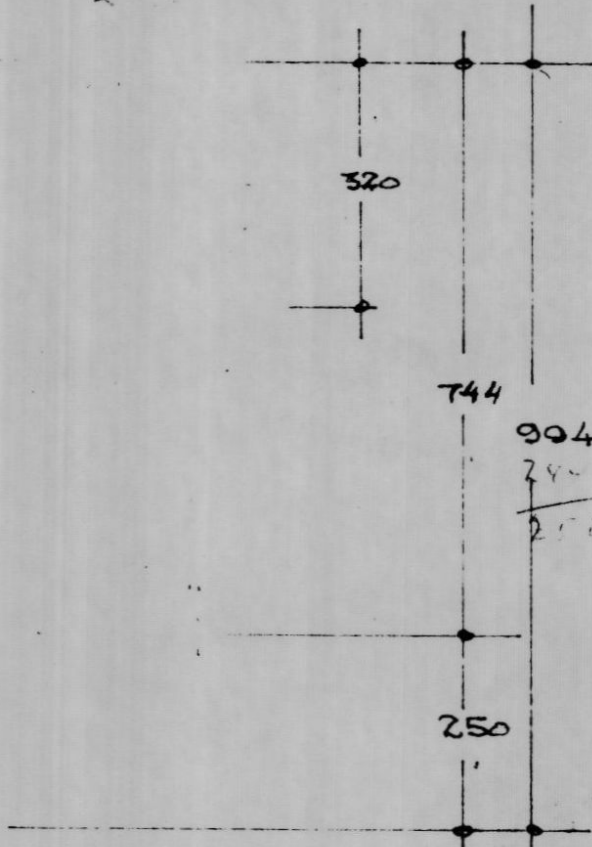
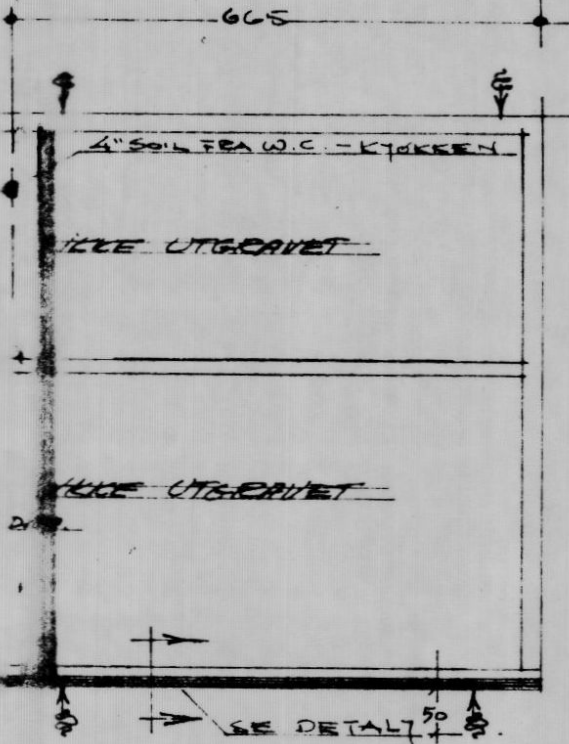




1194



DH+30958



BÆRUM BYGNINGS

nr 533-68

3 in. du. 0

7. JUN. 1968

DETALJ AV OPPSTØP

REV 3-66

KORR. 28.3.66 OSATRE T. &  
 1. FJERNET GARASJE  
 2. FLYTTET PIPE  
 3. 2 DØRER I FRONT FASADE  
 4. TAPP. FOR SENERE INNLEDING

Garasje innlagt 5/6-68

RE ENN RESTEN

TAN T. HOLMEN  
 BÆRUM, OSLO

MÅLESTOKK. 1:100

TEGNER *[Signature]*

TRAC.

KPL.

**G. BLOCK**  
**WATNE**

TELEFON 63 580 - SANDNES

ERSTATNING FOR:

ERSTATNING AV:

16

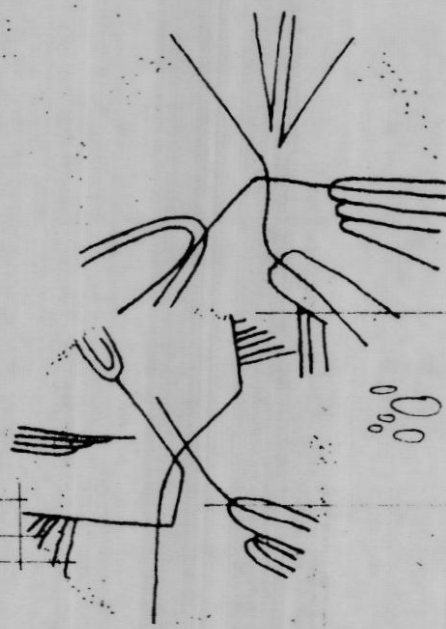
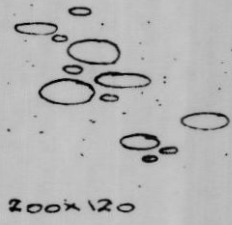
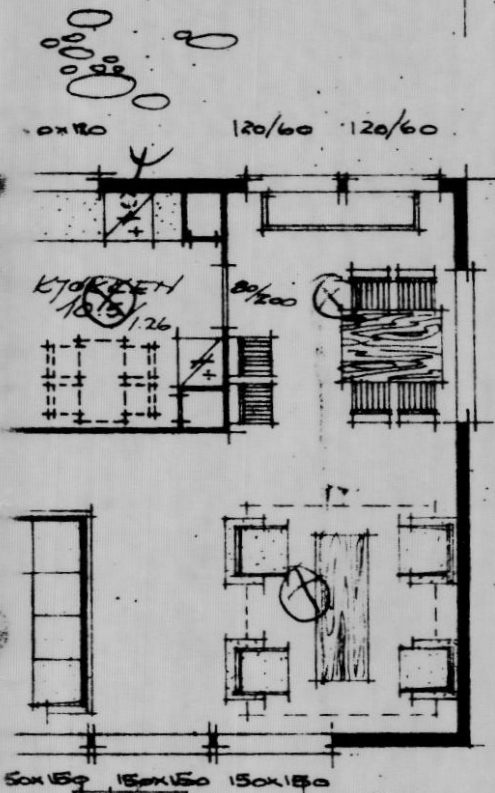
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.







DH+30959



750  
1000

250

890

BÆRUM BYGNINGSKAL.  
 J.nr. **533 · 68**  
 Bilag nr. **4** in duplo  
 Mottatt **-7. JUN 1968**

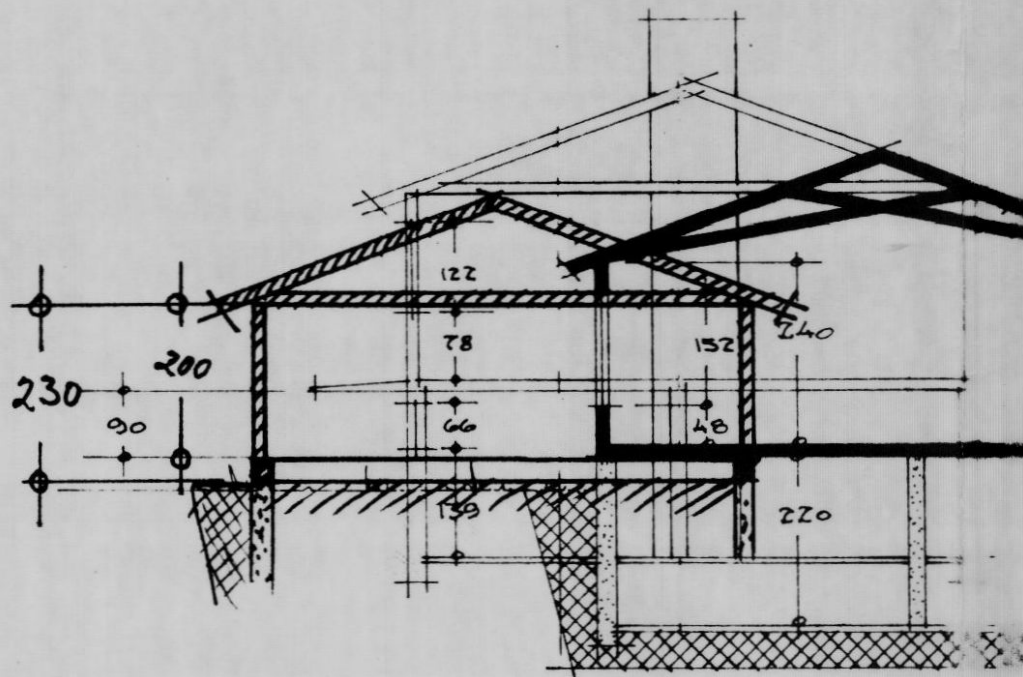
7. 28. 3. 66. © SATRE - T. I.  
 TTET PIPE 70 SOV FLØY.  
 STR. 120x60 VINDUER I SOV.  
 TTET VINDU I SOV 3 OG 4.

erje innlagt 5/6 68

|   |            |         |
|---|------------|---------|
| <b>JAN T. HOLMEN</b><br>BÆRUM, OSLO                         | MÅLESTOKK: | TEGNER: |
|   | 1:100      | 3.10.68 |
| <b>G. BLOCK</b><br><b>WATNE</b><br>TELEFON 63 580 - SANDNES | TRAC:      |         |
|   | KFR.:      |         |
| ERSTATNING FOR:   |            |         |
| ERSTATNING AV:  |            |         |

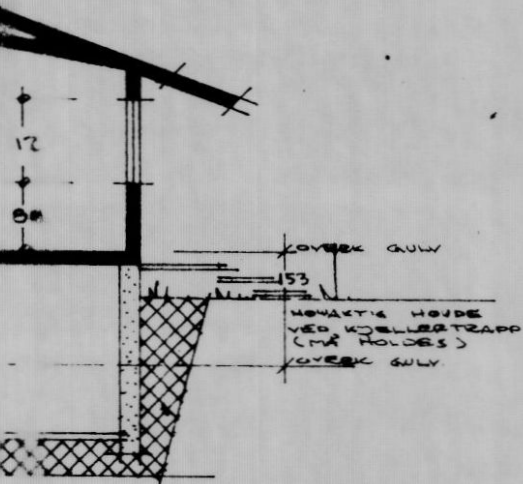
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

16





DH+30960



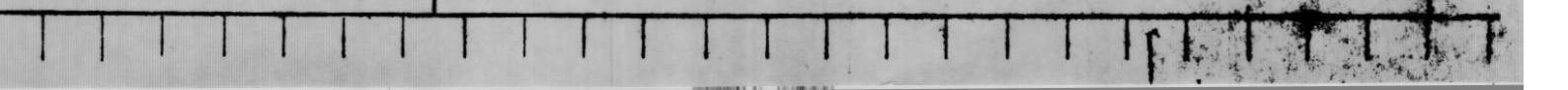
|                     |               |
|---------------------|---------------|
| BÆRUM LYSGIVINGSRAL |               |
| J.nr.               | 533 - 68      |
| Bilag nr.           | 5 in duplo    |
| Motatt              | -7. JUN. 1968 |

*Garasje inntegnet 5/6*

*KORR. 28.3.66. Sætre T.d.*

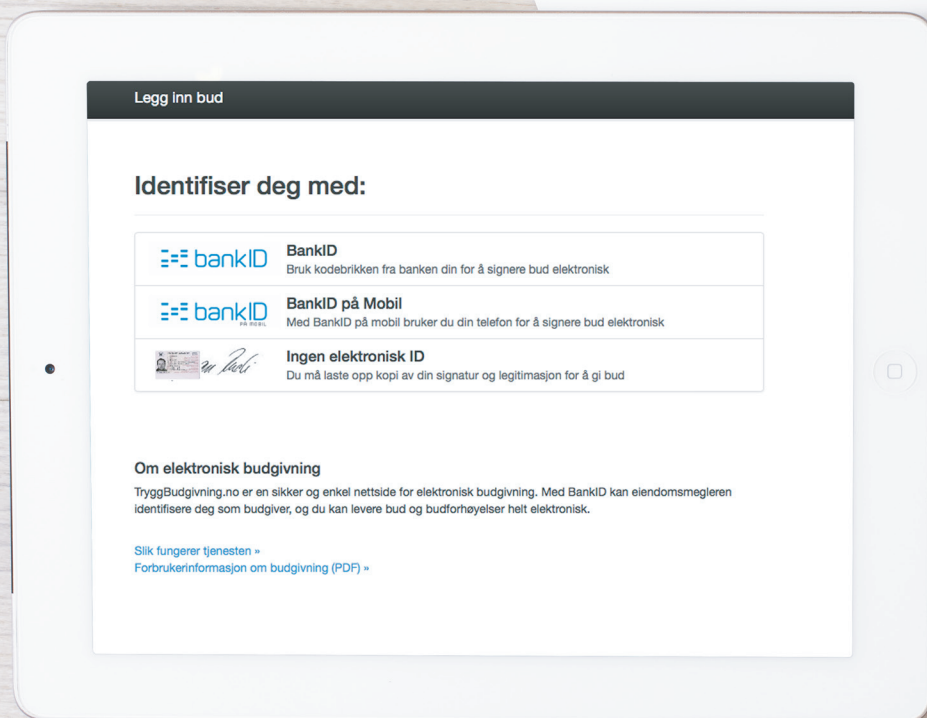
*200 1/2-11 R. Holmen*

|   |  |                      |                          |
|---|--|----------------------|--------------------------|
| TIL T. HOLMEN<br>BÆRUM, OSLO.   |  | MÅLESTORKE:<br>1:100 | TEGNER:<br>TRAC:<br>KPL: |
| <b>G. BLOCK</b><br><b>WATNE</b><br>TELEFON 63 580 - SANDNES   |  | ERSTATNING FOR:      |                          |
|   |  | ERSTATNING AV:       |                          |
| Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i. |  |                      |                          |





tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3268130/nbezxxwqvo>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## Pris

|   |                      |
|---|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | <b>15.050 kroner</b> |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | <b>17.550 kroner</b> |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

# KORT OM OSS



## Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika



# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.







# EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)