



Æ

Tanumveien 89D

1341 Slepender • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	144
Kort om oss	303

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

Tanumveien 89D, 1341 Slependen

MATRIKKE

Gnr. 45 Bnr. 168 i Bærum kommune

I tillegg medfølger en ideell andel på 1/3 av fellestomt hvor garasjen er plassert.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREAL

Primærrom: 243 kvm, Bruksareal: 257 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

6

BYGGEÅR

1995

TOMT

Eiet tomt 765 kvm

PRISANTYDNING

12 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ståle Gran Skøien Takstdato: 03.07.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 12 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 318 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 750 000,-))

kr 319 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 069 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 087 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 584,86 pr. år 1A - standard renovasjonsgebyr, vann etter areal, avløp etter areal, feiegebyr pr skorstein og tilsyn pr boenhet med ildsted

EIER

Jan Sejersted Kløgetvedt

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Tanumveien 89D, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Beliggende i de attraktive og veletablerte omgivelsene på Tanum, finner du denne flotte eneboligen fordelt over tre plan, inkludert en praktisk hybel. Eiendommen byr på en innbydende entré og en romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Stuen, dekorert med en koselig peis, overgår sømløst til en tilhørende spisestuedel. Her kan familien samles rundt et langbord for spesielle anledninger. Et høydepunkt er den solrike terrassen på 28 kvm, som om sommeren naturlig utvider stueområdet og inviterer til koselige kvelder med venner og familie. Hybelstuen, med sin åpne løsning mot kjøkkenet, er både funksjonell og fleksibel. Her er det også en innbydende peis som garanterer koselige stunder.

Eiendommens kjøkken fremstår moderne med både innbygde og frittstående apparater. Hoved kjøkkenet, med glatte fronter og laminat benkeplate, samt hybelkjøkkenet, presenterer et design som kombinerer funksjonalitet med estetikk. Begge badene i boligen er utformet med flislagte overflater, gulvvarme og praktiske innredninger, mens det separate vaskerommet inkluderer alt nødvendig for daglige oppgaver.

Eiendommens beliggenhet er ideell for familier. Den grenser til den vakre Tanumskogen, med flotte turstier rett utenfor døren, ideelle for både turer og sykling. Det er kort avstand til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg, og offentlig transport, med både bussholdeplass og togstasjon innen gangavstand. Sandvika byr på rikholdige handlemuligheter, kaféer, kulturhus, og mye mer. Enten du ønsker turopplevelser i marka, en dag på stranden, eller en aktiv hverdag med sport og kultur, er denne boligen perfekt plassert for å nyte det beste av området.

KORT OM BOLIGEN:

- BELIGGENDE I ET ATTRAKTIVT OG VELETABLERT

BOLIGOMRÅDE

- SMARTHUS LØSNING FRA FUTUREHOME

- PRAKTISK PLANLØSNING

- HYBELDEL MED SEPARAT INNGANG

- VARMEPUMPE I HYBELDEL

- GODE SOLFORHOLD

- KOSELIG UTEPLASSER

- FLOTT HAGE

- KJØKKEN I HYBEL FRA 2021

- TO BADEROM
- 6 SOVEROM HVORAV 5 I HOVEDDEL
- STUE MED PRAKTISK SPISESTUEDEL
- INNHOLDSRIKT HOVEDKJØKKEN
- VASKEROM OG SEPARAT TOALET
- SMARTHUS LØSNING FRA FUTUREHOME
- VARMEPUMPE I HYBELDELEN
- GODE OPPBEVARINGSMULIGHETER
- GARASJE MED ELBILLADER
- MEGET BARNEVENNLIG
- MARKANÆRT MEN SENTRALT
- TOMTEN GRENSER MOT TANUMSKOGEN
- KORT GANGAVSTAND TIL SKOLER OG BARNEHAGER
- KORT VEI TIL BUSS
- FLOTTE TUR-/ OG REKREASJONSMULIGHETER I NÆROMRÅDET
- CA. 5 MINUTTER MED BIL TIL SANDVIKA SENTRUM MED ALLE FASILITETER

Bolig over tre plan bestående av:

u.etg.: Entré, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, trappegang, stue og tre boder.

1.etg.: Entré, toalettrom, vaskerom, gang, stue/spisestue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca. 28 m² med videre adkomst til hage.

2.etg.: Gang, bad, bod og fire soverom. Utgang fra soverom til balkong på ca. 3 m².

Parkering: Parkering i frittstående garasje med elektrisk leddport. Her er det også elbillader.

Lagring: Gode lagringsmuligheter i innvendig boder og utvendig bod på ca. 3 kvm.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eneboligen er vakkert plassert i naturskjønne og idylliske omgivelser, kun et steinkast fra Sandvika sentrum som byr på alle ønskelige fasiliteter og servicetilbud. Dette området gir et trygt og hyggelig bomiljø. Boligen, som ligger i historiske omgivelser på Tanum, er sørvendt, solrik og tiltrekkende. Den ligger også i umiddelbar nærhet til Tanum skole, barnehager, samt offentlig transport som buss og tog.

Turmulighetene er mange og varierte i dette området. Rett ved boligen finner du enkel adkomst til Tanumskogen, Vestmarka og det vakre kulturlandskapet på Tanum, som byr på flotte turer både sommer og vinter. Vestmarka spesielt, byr på sykkelruter, badevann som Sandungen og Sems vann, og skiturer til flere koselige hytter. Ikke nok med det, Kirkerudbakken skisenter er innen gangavstand, mens Sandvika Storsenter og togstasjonen ligger kun en kort kjøretur unna.

I tillegg til de naturlige skjønnhetene, fremheves Tanumplatået

og skogen rundt som et av de mest verdifulle landskapene i Akershus. Lokale tilbud som Øvre Ringi Gård lar deg lage egen økologisk eplejuice, mens nærliggende Kadettangen, Kalvøya og Holmenskjæret gir flotte bademuligheter. For idrettsinteresserte, er Idrettslaget Jardar aktivt med mange sportsaktiviteter og ligger ca. 15 minutters gange fra boligen.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av villa og småhusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 765 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasader utført i liggende trepanel samt pussede og malte flater. Yttertak av saltaksform med takopplett i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er besikket fra bakkeplan). Entrédører med sikkerhetslås fra byggeår. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår. Takvindu fra byggeår.

PRIMÆRROM

Primærrom: 243 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 257 kvm

Standard

STANDARD

Flott beliggende enebolig over tre plan med hybeldel. Boligen har en praktisk planløsning og en gjennomgående god standard.

Entré:

Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré i 1. etasje med god plass til å henge fra seg yttertøy. Hybeldelen har også en egen inngang.

Stue/spisestue/kjellerstue/hybelstue:

Denne luftige og romslige stuen byr på store vindusflater som sørger for et rikelig lysinnslipp. Dette er med på å gjøre at rommet føles lyst og luftig. Rommet har også god plass til en sofa, tv-benk og annen ønskelig stueinnredning. For de kjøliger dagene er stuen utstyrt med en koselig peis som gir både varme

og atmosfære. De store veggflatene gir rikelig med muligheter for personlig innredning.

Stuen glir naturlig over i en tilhørende spisestuedel, hvor det er rikelig med plass til et langbord. Her kan hele familien samles til måltider, feiringer og hyggelige stunder. Som en ekstra bonus, fører en dør fra stue/spisestue-området ut til en raus terrasse på ca. 28 kvm. Dette solrike uteområdet tilbyr god plass for utemøbler og blir som en naturlig forlengelse av stuen/spisestuen om sommeren, hvor man kan nyte solen, og de lange, lyse kveldene.

Det er også en praktisk kjellerstue. Kjellerstuen har god plass til ønsket innredning og byr på mange muligheter! Et ekstra pluss er den innbydende peisen, som garantert vil bli et naturlig samlingspunkt og sørge for koselige kvelder.

Stuen i hybeldelen fremstår som praktisk og funksjonell, med en åpen løsning som smidig kombinerer stue og kjøkken. Denne fleksible innredningen gir deg frihet til å tilpasse rommet slik du ønsker, enten det er for avslapning, sosiale sammenkomster eller matlaging.

Kjøkken hybeldel/hoveddel:

Hoveddelen har et innholdsrikt kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er en heldekkende oppvaskkum. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det flislagte flater. For økt funksjonalitet har kjøkkenet benkskapsbelysning og stikkontakter plassert under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med et frittstående kjøleskap som har en frysedel, et separat fryseskap og en oppvaskmaskin. Videre inkluderer kjøkkenet en komfyr plassert i et høyskap og en nedfelt induksjonstopp. Gulvet er belagt med laminat og har integrert gulvvarme.

Kjøkkenet med åpen løsning mot stuen i hybeldelen. Kjøkkenet har et moderne preg fra 2021 med glatte dører. Benken er laget av laminat, og det er nedfelt oppvaskkum. Mellom benken og de øvre skapene er det en laminert plate. Under de øvre skapene finner du både lys og stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med innebygde apparater: et kjøleskap med fryser, en oppvaskmaskin, og en ovn med kokeplate. Denne kokeplaten har også en sikkerhetsfunksjon. For god ventilasjon har de øvre skapene en vifte som fjerner damp og lukt. Hele gulvet er dekket av laminat, og for ekstra komfort er det varmekabler under.

Baderom/vaskerom/separat toalett:

Baderommet i hoveddelen består av flislagt gulv med gulvvarme og delvis flislagte vegger.

Badet i boligens loftetasje / 2. etasje. Innredningen består av et vegghengt servantskap, en overliggende servant, høyskap på vegg, og innfelt speil med overbelysning. Dusjen er plassert direkte på gulvet med et forheng og det er vegghengt toalett.

Praktisk toalettrom med flislagt gulv. Innredningen inneholder et vegghengt servantskap, laminat benkeplate, og en nedfelt servant med. Speil og belysning med stikkontakt er montert over servanten. Det er vegghengt toalett.

Vaskerommet har et flislagt gulv med varme, og fliser dekker veggene i dusjsonen. Resten av veggene er malt, mens taket er panelkledd. Rommet er utstyrt med en vegghengt vask, laminat benkeplate, garderobeskap, og tørkeskap. Her er det også et dusjkabinett. Det er også et balansert ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel.

Baderom i hybel har flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen inkluderer et vegghengt servantskap med skuffer og en overliggende servant. Over servanten er det et speil med integrert belysning og stikkontakt. Badet har dusjkabinett og gulvstående toalett. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Soverom:

Det er totalt 6 soverom i boligen. Fem av soverommene hører til hoveddelen og et soverom hører til hybeldelen. Det er utgang fra det ene soverommet i loftsetasje til en balkong på ca. 3 kvm.

Overflater:

Gulv: Laminat og gulvvarme. Tregulv i 2. etasje. Fliser og laminat samt stedvis gulvvarme i underetasje.

Vegger: Tapetserte og malte flater samt panel. Panel i 2. etasje. Tapetserte og malte flater samt felter med teglstein i underetasje.

Himling: Tapetserte og malte flater samt panel. Panel i 2. etasje. Tapetserte og malte flater samt felter med teglstein i underetasje.

Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 43%

TG2: 50%

TG3: 0%

TGIU: 7%

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Våtrom - Bad hybeldel - side 10

Våtrom - Vaskerom - side 10

Våtrom - Bad hoveddel - side 11

Kjøkken - Hybeldel - side 11

Kjøkken - Hoveddel - side 12

Toalettrom (Ikke våtrom) - side 12

Øvrige rom - side 12

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - side 13

Loft - innredet - 2.etasje - side 13

Loft - uinnredet / råloft - side 14

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - side 14

Innvendige trapper - side 14

Etasjeskiller - Underetasje, 1.etasje, 2.etasje - side 14

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - side 15

Elektrisk anlegg - side 16

Dører og vinduer - side 17

Yttertak - side 17

Balkonger, terrasser, veranda etc - side 18

Utvendige trapper - side 18

Drenering - side 19

Frittstående byggverk - side 19

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det foreligger ferdigattest på enebolig datert 25.10.1995. Byggetegninger medtatt salgsoppgaven.

Avvik fra byggetegninger datert 19.8.1994:

I kjelleretasjen var dagens soverom betegnet som disp. Dagens kjøkken/stue var opprinnelig en bod. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av disse rommene.

Rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er i dag satt opp en vegg mellom stuen som deler kjellerstue og stue/ kjøkken til to rom.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppføring av terrasse. Dette tiltaket anses å være søknadspiktig. Kjøper overtar risiko for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og ildsteder samt varmpumpe.

ENERGIMERKING

Energiaattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 21 584,86 pr. år 1A - standard renovasjonsgebyr, vann etter areal, avløp etter areal, feiegebyr pr skorstein og tilsyn pr boenhet med ildsted

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

EIENDOMSSKATT

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

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr , - pr..

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 902 156,- Som sekundærbolig Kr. 10 447 763,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Hvitevarer og taklamper kan følge med huset.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

Eiendommen ligger i et miljø kalt kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

Kulturmiljø har navn: Tanumplatået og Hornimarka

Kategori er: Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

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. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter

1994/9537-2/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
26.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:167

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:169

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:170

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

1994/9537-3/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
26.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:18

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/29360-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
25.10.2001

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:18

Bestemmelse om dispensasjon til å føre opp sammenbygging av

våningshus og uthus
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 3024-45/170 i eiendomsrett
1994/8634-1/100 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
15.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:167

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:169

Bestemmelse om biloppstillingsplass

Bestemmelse om snuplass

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-45/170 i eiendomsrett

1994/8634-2/100 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST
15.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

Vedr. bygge og bruksrett.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3024-45/167 i eiendomsrett

1994/9537-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
26.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:169

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:170

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Rettigheter på 3024-45/169 i eiendomsrett

1994/9537-4/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
26.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:167

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:170

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Rettigheter på 3024-45/170 i eiendomsrett

1994/9537-5/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
26.04.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:167

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:169

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Rettigheter på 3024-45/18 i eiendomsrett

1994/11980-2/100 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
25.05.1994

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:167

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:168

:Knr:3024 Gnr:45 Bnr:169

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Elektriske kraftlinjer

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

Boligen fremstår som om den har en egen utleiedel (dvs. egen separat boenhet), men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

- Naboeiendommen 86C har veirett over denne eiendommen. Se vedlagte erklæringer/ servitutter.

- Det går felles vann- og avløpsledning gjennom tomten. VA-ledningskart er vedlagt salgsoppgaven.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 200902

(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3024&planidentifikasjon=200902)

Navn KOMMUNEDELPLAN TANUMPLATÅET OG HORNIMARKA

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.02.2015

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/13052/200902.pdf>

Delarealer Delareal 765 m

KPHensynsonenavnH910_1

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal 765 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Id 201601

(https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommu_nenummer=3024&planidentifikasjon=201601)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

Plantype Kommuneplanens arealdelStatus Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.04.2018

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf>

Delarealer Delareal 9 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570
Delareal 765 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel
Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1993022
(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1993022>)
Navn TANUMVEIOMRÅDET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 31.05.2000
Bestemmelser -
<https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9056/1993022.pdf>
Delarealer Delareal 765 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Felt navn B28

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 12 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 318 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 750 000,-))

kr 319 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 13 069 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 13 087 500,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenskyløst skjema 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:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)
Grunnpakke enebolig (Kr.3 895)
Visningshonorar (Kr.3 000)
Foto (Kr.3 150)
Markedspakke 1 Finn løft ny (Kr.2 425)
Markedsføring hjem.no (Kr.1 099)
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)
Markedspakke 1 (Kr.29 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 12 750 000,-) (Kr.102 000)
Tilrettelegging (Kr.19 900)
Totalt kr. (Kr.185 759)

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

36-23-0356

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 kontraktsmøtet.

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

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare

dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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 dekningsalg 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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr:997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

SAKSBEHANDLERE

Edvard Chapsang

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marketa Nigg

Eiendomsmegler

Mob: 97 89 32 08

[/ E-post: mn@eie.no

DITT NYE
HJEM?





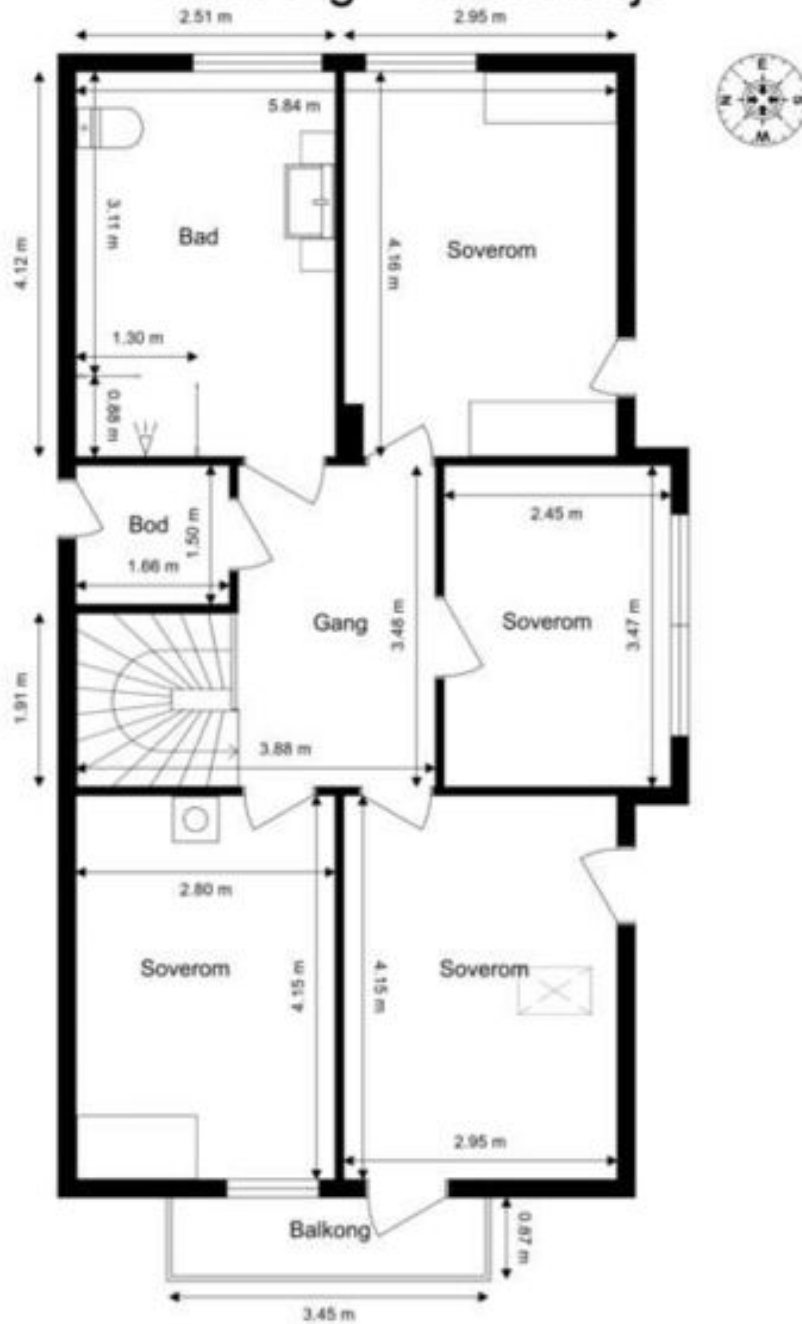


Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15032597

Enebolig - Loftsetasje



Ordernr. 15032597

Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15032597



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





















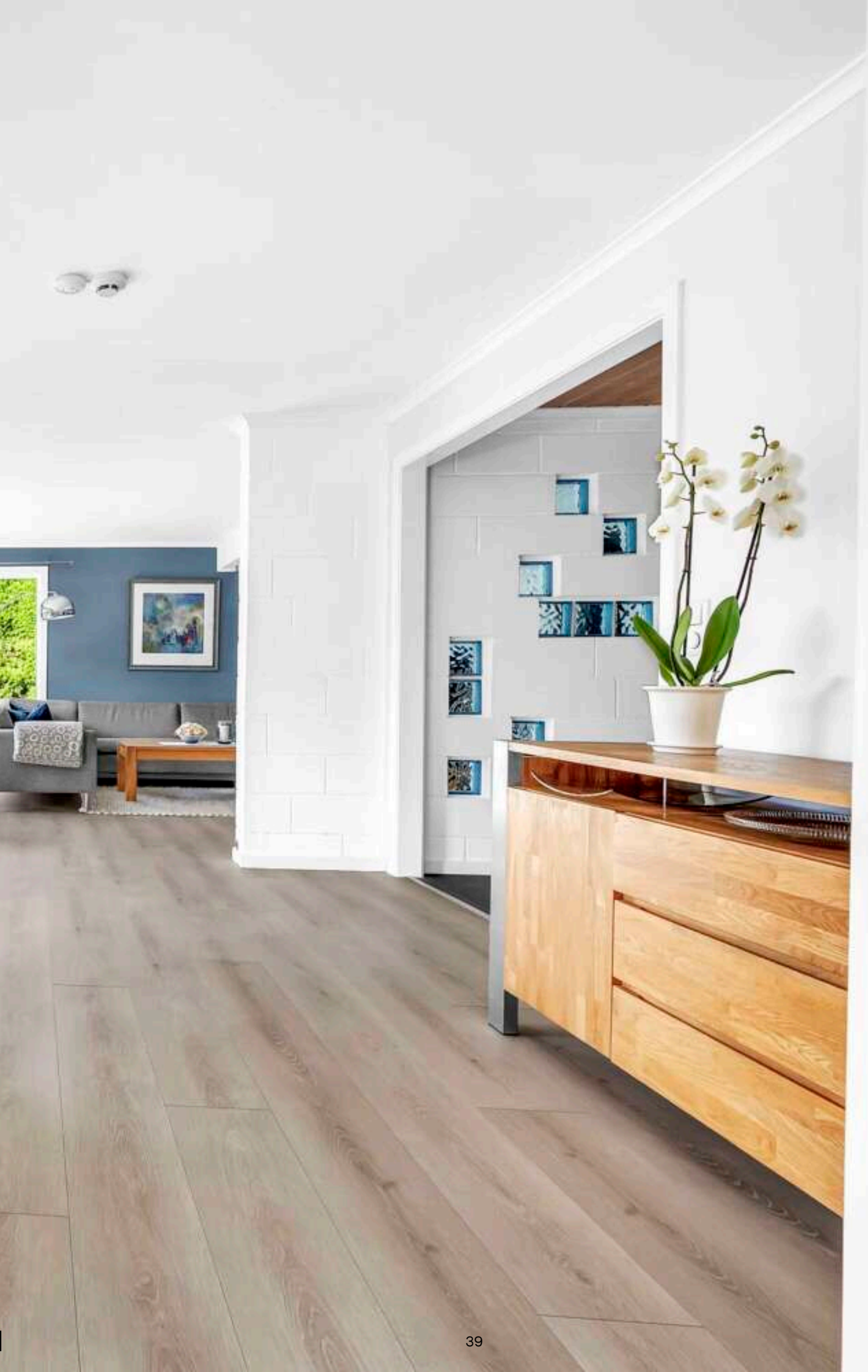
































































































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

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.

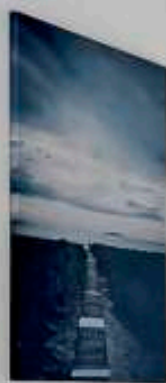
Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com















































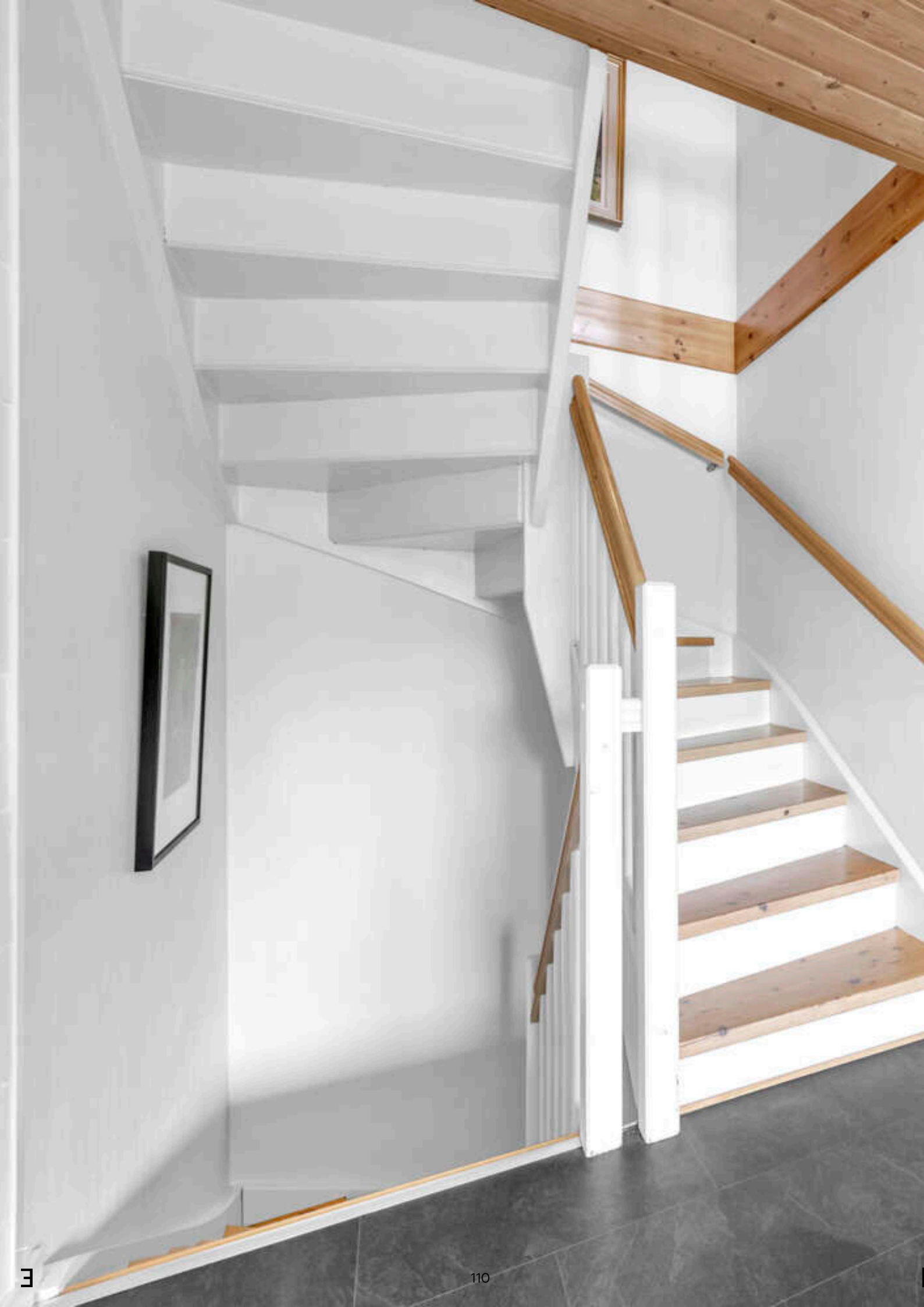








































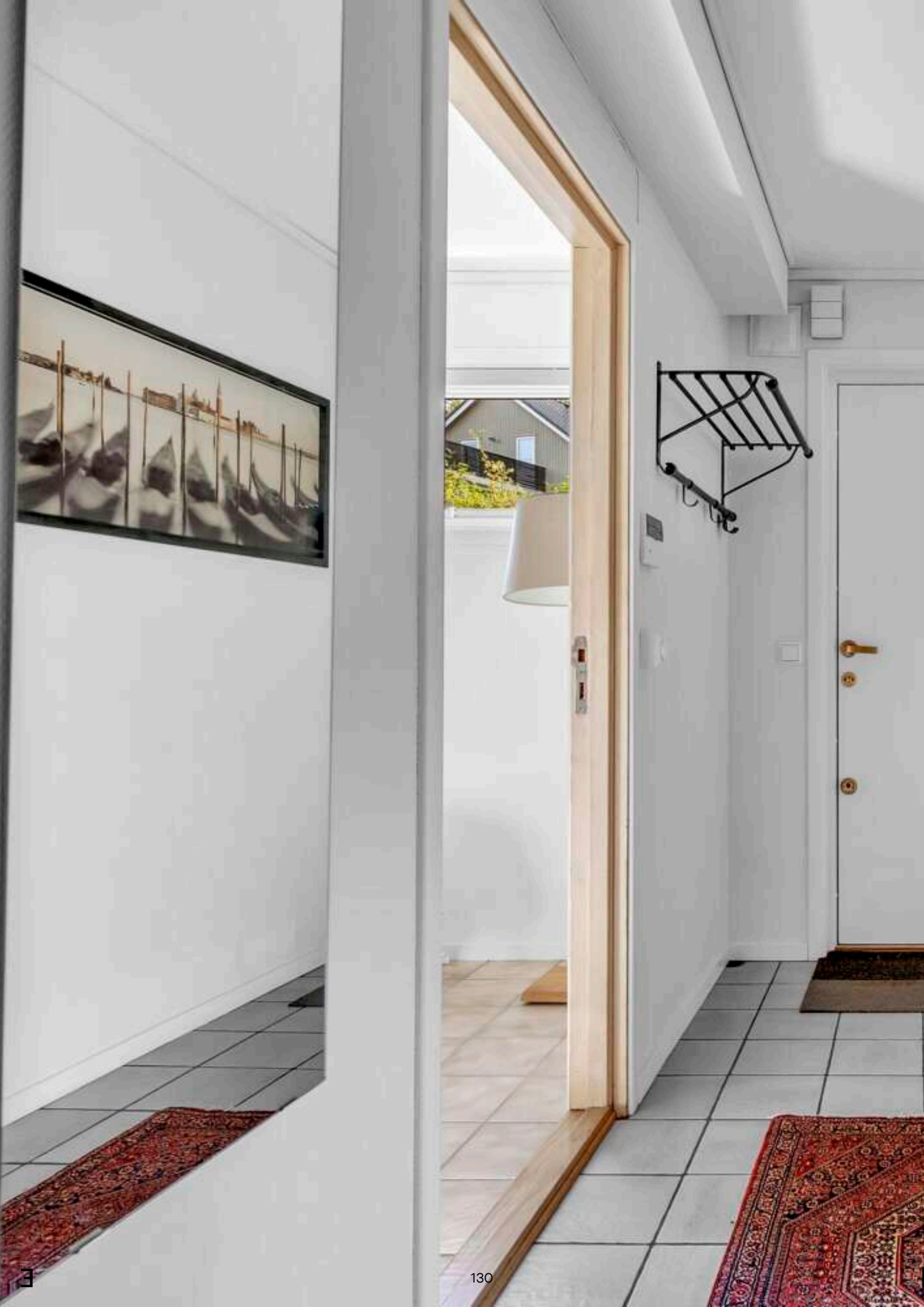


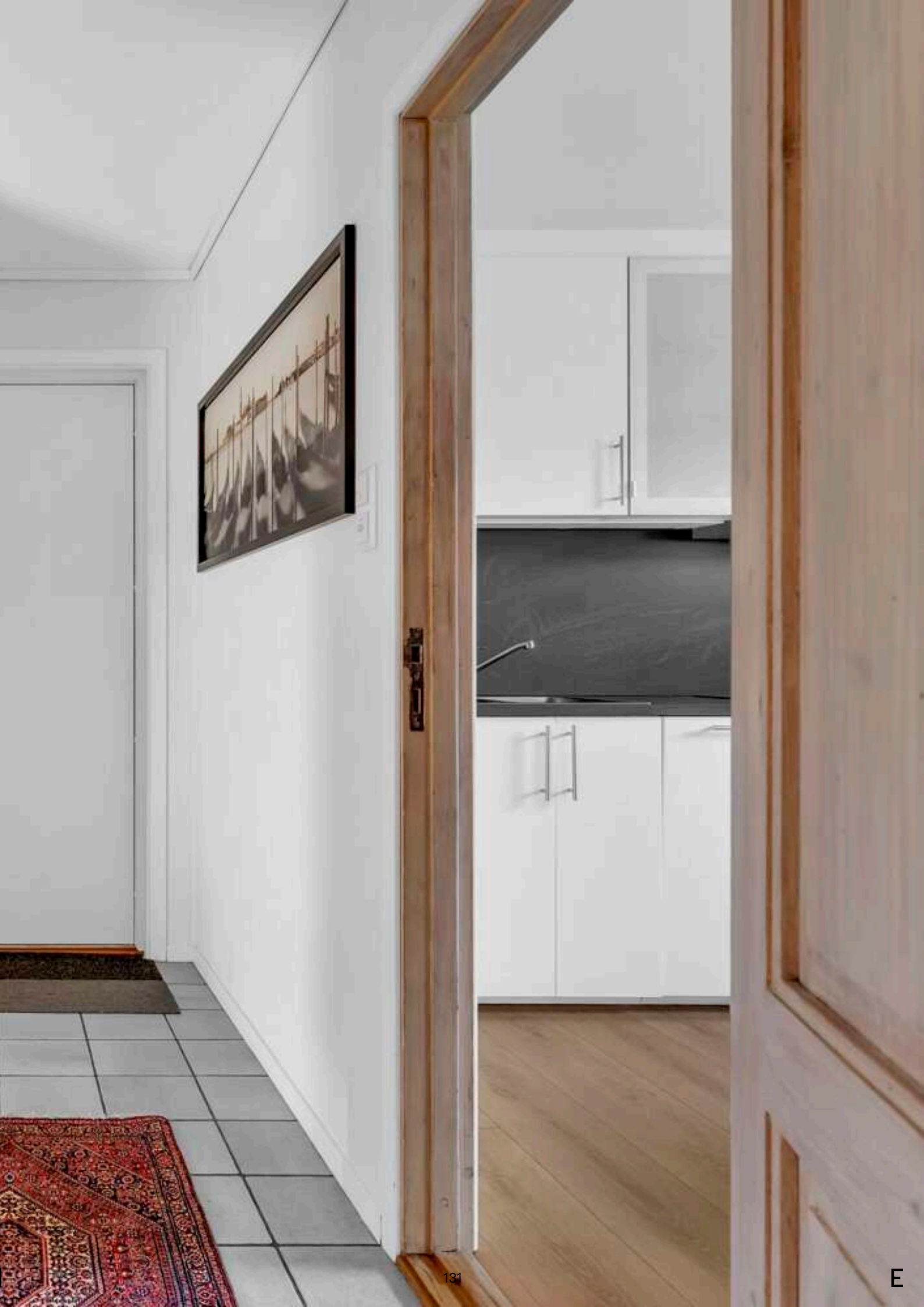






























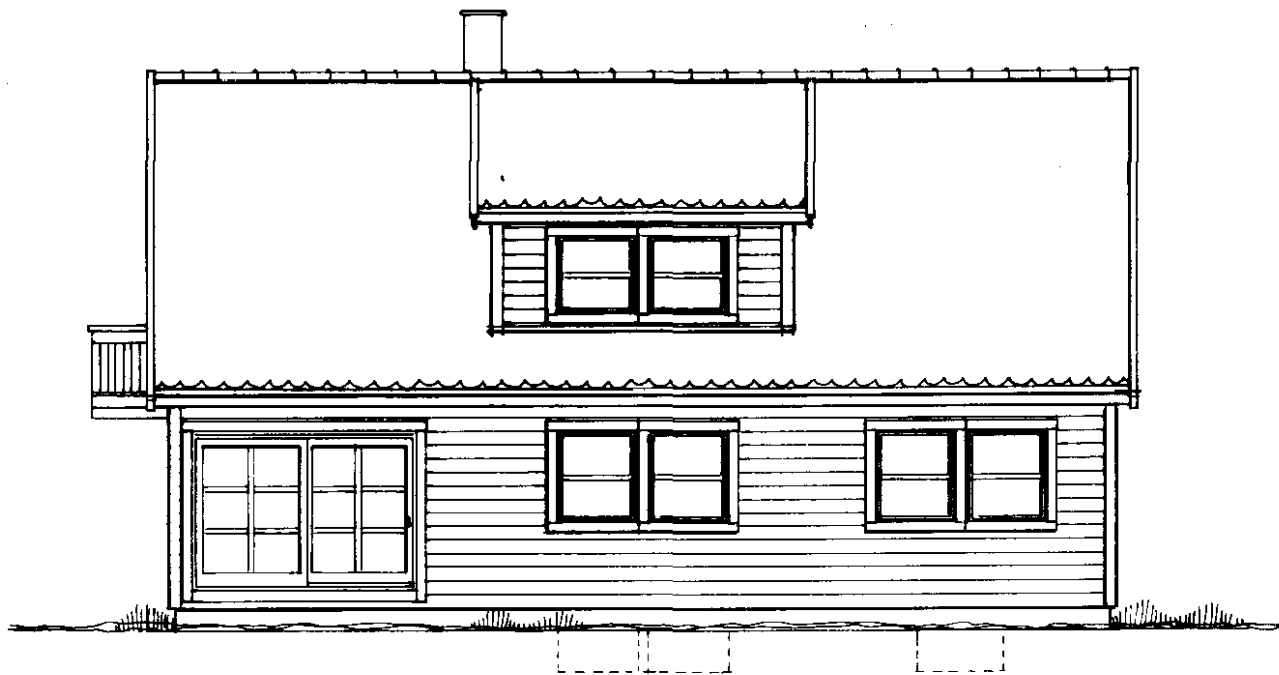




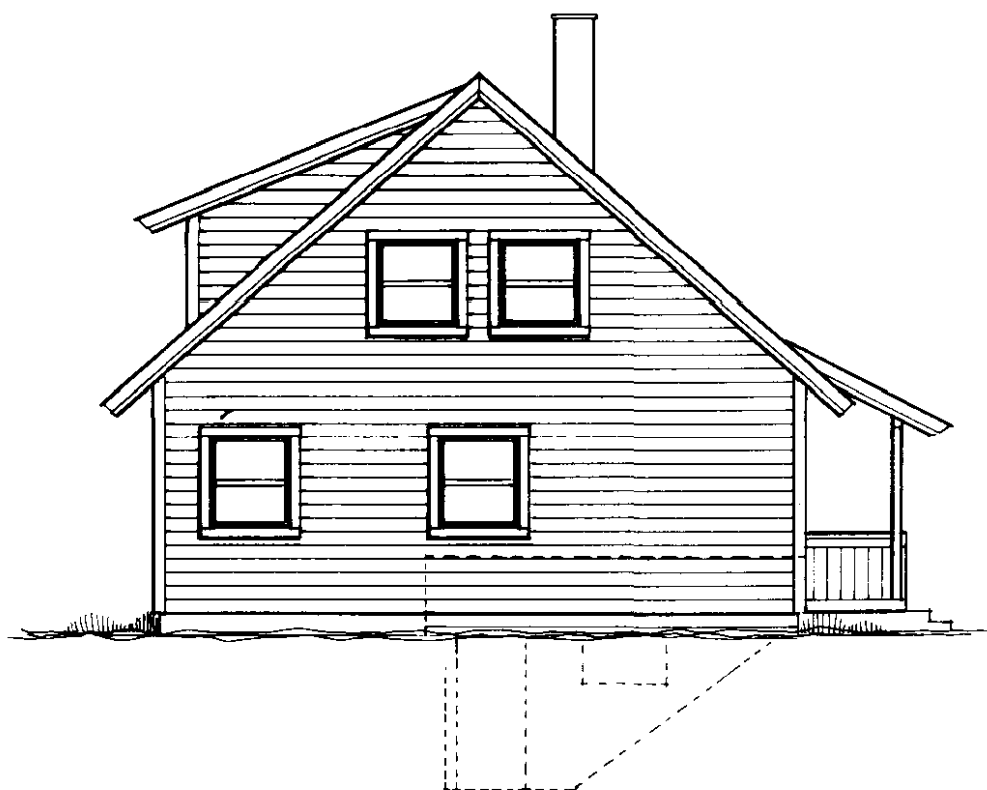


INFORMASJON & DOKUMENTER





FASADE MOT: SYD

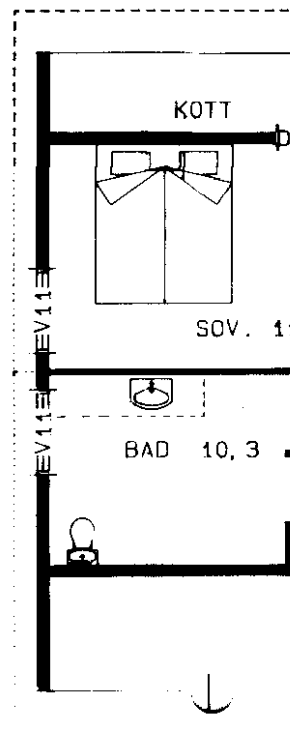


FASADE MOT: ØST

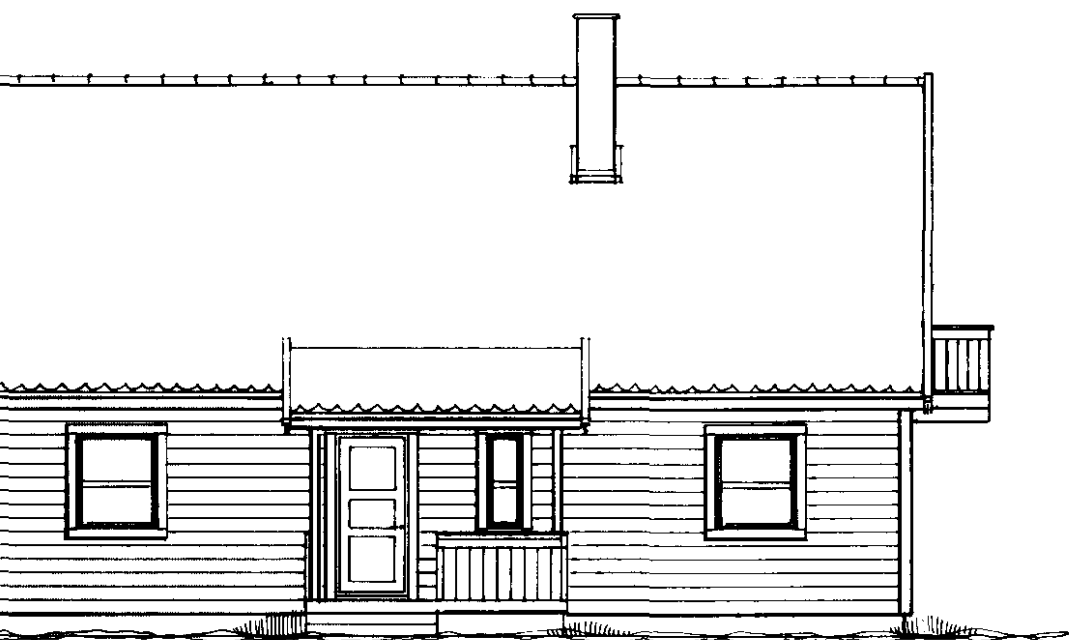
FASA



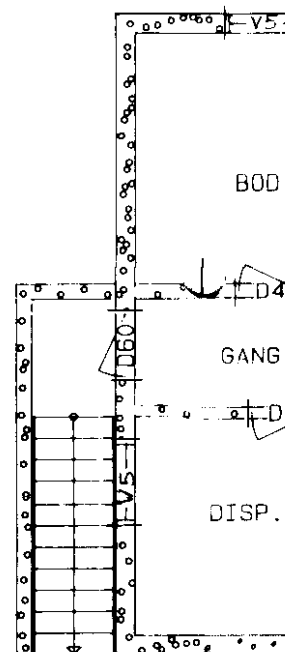
FASADE MOT: VEST



PLAN 2. ETAGE



FASADE MOT: NORD



KJELLER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tanumveien 89 D
1341 Slependen
Gnr./Bnr.: 45/168
Bærum kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 257 m² (P-rom: 243 m²/S-rom: 14 m²)
Garasje
Bruksareal: 16 m² (P-rom: 0 m²/S-rom: 16 m²)

Befaring

Befaringsdato: 03.07.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

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	03.07.2023
Referansenummer	15032597
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-23-0356
Hjemmelshaver/selger	Jan Sejersted Kløgetvedt
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Jan Sejersted Kløgetvedt
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	22 °C
Rapportdato	17.07.2023 18.10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Tanumveien 89 D
Postnummer/sted	1341 Slependsen
Kommune	3024 - Bærum
Gnr./Bnr.:	45/168
Tomt	Eiet tomt: 765 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1995		
Garasje	Ukjent årstall		

Byggemåte

Enebolig med garasje samt elbillader beliggende på Slependsen, Bærum kommune. Svakt skrånende tomt opparbeidet med singlet biloppstillingsplasser, steinlagt adkomstvei, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong- og trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Fasadene utført i liggende trepanel samt pussede og malte flater. Yttertak av saltaksform med takopplett i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er besiktiget fra bakkeplan). Entrédører med sikkerhetslås fra byggeår. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår. Takvindu fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og ildsteder samt varmepumpe.

Bolig over tre plan bestående av:

Underetasje med entré, stue/kjøkken, gang, bad, soverom, trappegang, stue og tre boder.

1. etasje med entré, toalettrom, vaskerom, gang, stue/spisestue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca 28 m² med videre adkomst til hage.

2. etasje med gang, bad, bod og fire soverom. Utgang fra soverom til balkong på ca 3 m².

Boligen har en utvendig bod på ca 3 m², samt en frittstående garasje med elektrisk leddport.

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	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad hybeldel		Vannrør	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	10	
Våtrom - Bad hoveddel		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Hybeldel		Vannrør	11	
		Avløpsrør	11	
Kjøkken - Hoveddel		Vannrør	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	12	
Øvrige rom		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater himling	13	
		Overflater gulv	13	
Loft - innredet - 2.etasje		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft		Inspeksjonsmulighet	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	14	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Etasjeskiller - Underetasje, 1.etasje, 2.etasje		Skjevhetmåling	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	15	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
		Hovedstoppekran	15	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	15	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Takvinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	17	
		Takvindu/Overlys	17	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
		Annet	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	19	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	19	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Underetasje	94	82	12	Entré, gang, bad, stue/kjøkken, trappegang, stue, soverom	Tre boder
1. etasje	97	97	0	Entré, toalettrom, gang, vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom	
2. etasje	66	64	2	Gang, bad, fire soverom	Bod
SUM	257	243	14		

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Garasje

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Garasje	16	0	16		Garasje
SUM	16	0	16		

Kommentarer til areal

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Tilliggende bod har inngang kun fra utsiden, og er derfor utelatt fra arealoppmåling.

Innvendige boder med tilstøtende vegger er medregnet i boligens sekundærareal.

Deler av 2. etasje er ikke måleverdig grunnet skråtak og delvis lav takhøyde. 2. etasje har en gulvflate på ca 70 m².

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrum (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringsstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

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.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad hybel

Baderom med hovedsluk fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av baderomspanel. Himlingsflate av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakt og speil med belysning på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Frittstående toalett. Avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventiler plassert under servant og ved toalett samt bak dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner	
		Overflater vegger	Baderomspanel bærer stedvis noe preg av ufagmessig utførelse.
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 63,9 %, temperatur 18,0 grader C og duggpunkt 11,1 grader C.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av typen kobber fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 7 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør og sluk fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige veggflater av malte flater. Himling av panel. Vegghengt utslagsvask med ett-greps armatur. Benkeplate av laminat. Garderobeskap og tørkeskap. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Balansert ventilasjonsaggregat. Vannrør av typen kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

	TG 2	Helhetsvurdering	TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.
--	------	------------------	--

Våtrom - Bad hoveddel

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av malte flater. Himling/skråtak av panel. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Høyskap på vegg. Innmurt speil over servant. Overbelysning og stikkontakt. Dusj på gulv med forheng. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventil plassert ved toalett.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsone. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Sluket er isolert inne i dusjsone.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 38,7 %, temperatur 22,8 grader C og duggpunkt 8,1 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Hybeldel

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel og oppvaskmaskinen samt komfyr med nedfelt platetopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med laminat og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater. Vannrør av typen kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert i benkeskap.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Vannrør

Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Hoveddel

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående kjøleskap med frysedel, frysenskap og oppvaskmaskin. Komfyr i høyskap samt nedfelt induksjonstopp. Takhengt ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med laminat og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av panel. Vannrør av typen kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Brannslange plassert under oppvaskkum.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Annet

 Informasjon Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet.

 **TG 2** Vannrør Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innredning Kjøkkeninnredningen bærer stedvis preg av alder/slitasje.

Avløpsrør Avløpsrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Gulvflate belagt med fliser. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt panel. Vegghengt servantskap med dører. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppeventil plassert ved toalett.

 **TG 2** Helhetsvurdering TG 2 er valgt på grunn av rommets alder med tanke på røropplegg samt andre installasjoner. Det ble ikke observert synlige feil eller skader på befaringstidspunktet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt panel. Downlights i stue. Profilerte innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Innerdører Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje.

 **TG 2** Overflater gulv Det er stedvis knirk i gulvet. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser og laminat. Stedvis gulvvarme. Vegg- og himlingsflater av tapetserte og malte flater samt felter med teglstein. Profilerte innerdører.

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

Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 54,0 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 10,3 grader C.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje.
	TG 2	
	Overflater himling	Manglende himling i bod 3.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet - 2.etasje

Gulvflater belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater/skråtak av panel. Profilerte innerdører.

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av alder/slitasje.
	TG 2	
	Overflater gulv	Gulvflater bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres blant annet hakk/riper. Det er stedvis knirk i gulvflater. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via loftsluke.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 **TG 2** Inspeksjonsmulighet Det er lagret gjenstander på loftet ved befaringstidspunktet, som begrenser inspeksjonsmuligheten. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

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

Elementpipe fra byggeår. Ildsted plassert i underetasje og 1. etasje.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen Det registreres riss/sprekker ved feieluke i underetasje. Overflate bør fornyes.

 **TGIU** Annet Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper Trappens bruksflater bærer stedvis preg av slitasje.
Det er kun rekkverk/håndløper på en side fra 1. etasje til underetasje. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - Underetasje, 1. etasje, 2. etasje

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 entré i underetasje. Spisestue og kjøkken i 1. etasje. Kryssmåling gang i 2. etasje.

 **TG 2** Skjevhetsmåling Det er noe målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm i spisestue og 18 mm i kjøkken. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i de andre rommene som er målt.

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

Vannrør av typen kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 300 liter fra byggeår. Hovedstoppekran lokalisert i bod 3. Stakeluke i underetasje. Sentralstøvsuger plassert i bod 3. Varmepumpe plassert i hybeldel. Balansert ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom. Deler av boligen har naturlig ventilasjon.

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

Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsanlegget har en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på vannrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Hovedstoppekrane	Hovedstoppekrane har en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på avløpsrør i boligen som er fra husets opprinnelige byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og materialvalg. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Underetasje er målt til 2,35 - 2,40 meter. 1. etasje er målt til 2,32 - 2,38 meter. 2. etasje er målt til 1,13 - 2,40 meter.

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

Dagslysflate - Takhøyde

	Takhøyde	Deler av 2.etasje har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.
	Dagslysflate	Primærrom i underetasjen avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndige 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: Fast tilkobling.

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 eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 **TG 2**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Se sjekkliste dokumentasjon.

Brann

Boligen har brannvarslere samt brannslanger.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger er inispisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører. Boligen har yttervegger hovedsakelig i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trepanel.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Entrédører med sikkerhetslås fra byggeår. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår. Takvindu fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.
	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.

Yttertak

Yttertak er inspisert fra bakkeplan grunnet høyde og sikkerhetsmessige årsaker med de begrensninger dette medfører. Yttertak fra byggeår av saltaksform med takopplett i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein. Renner, nedløp, beslag og takstige av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Takvinkel/Takform - Gesimsløsninger
--	---

 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takvindu/Overlys	Takvinduer bærer preg av elde og slitasje.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Enkelte renner, nedløp og beslag bærer preg av alder/slitasje. Usikker restlevetid. Snøfangerutstyr ikke etablert. Tiltak anbefales.

 TGIU	Takgjennomføringer	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
	Skorsteiner over tak	Inspisert fra bakkeplan.
	Konstruksjon	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Inspisert fra bakkeplan med de begrensninger dette medfører.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom i loftsetasje til balkong på ca 3 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter.

Utgang fra stue/spisestue til terrasse på ca 28 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,82 meter. Utebelysning og markise.

 TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyder er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales. Stedvis manglende rekkverk på terrasse ved høyde over 50 cm. Tiltak anbefales. Terrasse bærer noe preg av egeninnsats. Overflatebehandlingen på terrassebord til balkong er slitt og trenger fornying. Tiltak anbefales.
	Annet	Inngangsparti bærer preg av skjevheter. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Trapp i treverk.

 TG 2	Helhetsvurdering	Skjevheter påvist. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser anbefales. Trappen bærer preg av alder og slitasje. Tiltak anbefales.
---	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner samt lettklinkerblokker.

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

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering er opplyst til å være fra ca 2007. Svakt skrånende tomt.

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

Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 54,0 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 10,3 grader C.
--	-------------------------------------	--

	TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak anbefales.
--	------	--	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ca 2007.

	TGIU	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Ikke inspisert.
--	------	--	-----------------

Frittstående byggverk

Frittstående garasje i trekonstruksjoner samt lettklinkerblokker. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein.

	TG 2	Helhetsvurdering	Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig. Det registreres blant annet stedvis riss/sprekker i grunnmur samt avskalling av murpuss.
--	------	------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Fremlagt plantegning.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt faktura for diverse rørleggerarbeid. Utført av Asker Rørleggerbedrift AS. Datert 05.02.21. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

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

Fremlagt samsvarserklæringer for diverse endringer/utvidelser av det elektriske anlegget. Utført av AB Elektroinstallasjon AS, Elektroentreprenør Guriby AS og Oslo Elektriske AS. Datert 02.03.21, 30.10.17 og 14.09.22. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Mottatt og signert. Datert 27.06.23.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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. Framskreden 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/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 innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 komplekse 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, 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, varmepumper, 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 ikke-autorisert 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.

[illegible]

Tanne - 890



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214163/21705320
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 22

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
802371	200	28.9.2012	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	37	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. 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

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601323103
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
987760338	GEODATA	1304 SANDVIKA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260267	KLØGETVEDT JAN SEJERSTED		TANUMVEIEN 89 D, 1341 SLEPENDEN
300768	NEGÅRD MAY EVY		TANUMVEIEN 89 D, 1341 SLEPENDEN
935478715	BÆRUM KOMMUNE		RÅDHUSTORGET 4, 1337 SANDVIKA

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0219	45	37	-121.3	Hjemmelshaver	BÆRUM KOMMUNE			RÅDHUSTORGET 4, 1337 SANDVIKA	1 / 1

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0219	45	168	121.3	Hjemmelshaver	NEGÅRD MAY EVY			TANUMVEIEN 89 D, 1341 SLEPENDEN	1 / 2

Hjemmelshaver	KLØGETVEDT JAN SEJERSTED	TANUMVEIEN 89 D, 1341 SLEPENDEN	1 / 2
---------------	--------------------------	---------------------------------	-------

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 802371 Tinglyst: 28.09.2012
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

12 SEPT. 2012

Erklæring om arealoverføring

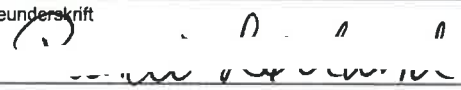
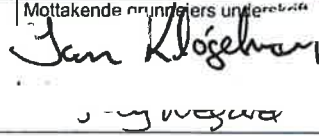
Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

1. Matrikkelenheten				
Avgivende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0219	Kommunenavn Bærum kommune	Gnr. 45	Bnr. 37
Mottakende matrikkelenhet:	Kommunenr. 0219	Kommunenavn Bærum kommune	Gnr. 45	Bnr. 168
Oppgi areale/volumets størrelse i m ² /m ³ 121				
Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei				Størrelse ideell andel:
Hvis ja, må andelens størrelse angis:				
Beskaffenhets:				
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd				
Bruk av areal/volum:				
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig:				
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet				

2. Kjøpesum	
Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet	
kr 151.250,-	
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Annet	

3. Avgiftsgrunnlag	
Oppgi areale/volumets markedsverdi	
kr 151.250,-	

Underskrifter og bekreftelser på neste side

4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
1. Er grunneier(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?		
☐ Ja	☒ Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.
5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten		
Dato 17/9-12	Sted Sandvika	BÆRUM KOMMUNE EIENDOM
Fødselsnr./org.nr.	Grunneiers underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver 1004 Sandvika TORE JUSTAD
Som grunneiers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver RALF HUNSDAL	
Adresse HARRESCHOUSU 11		
2. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver ODD HUNSDAL	
Adresse BÆRUMSVUN 234, 1357 BØKKESTUA		
6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten		
Dato 12/9-2012	Mottakende grunneiers underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver JAN KLØGETUGST MAY-EVY NEGÅRD

* Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet

7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten		
1. Er fester(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.
2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten		
Dato	Sted	
Fødselsnr./org.nr.	Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Som festers ektefelle/registrerte partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		

9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten		
Dato	Mottakende festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214162/21705315
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 23

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1667	100	18.1.1995	MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Kn.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	168	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. 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

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MÅLEBREV

J nr	69-94
Målebrev nr	175-56

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
45	168	
Bruksnavn eller adresse		

Dagbokstempel
TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
18 JAN 1995
DAGBOKNR.: 1667

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	holdt—
23.06.94	

Kart- og delingsforretning over parsell 8 av gnr. 45 bnr. 18.
Registernummer er tildelt ved midlertidig forretning av 14.04.94.

Bygnings- og reguleringsvesenets godkjenning arkiv nr. 94-218, bilag 9.

Forretningen ble rekvirert av—

Pål Styrk Hansen, Astrid Lysø,
Odd Johansen, Hanne-Grete Nilsen, Astrid og Jens Mundal

Bestyrer ved forretningen var—

Tekniker Kari Korsmo

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sandvika den 23.12.94

Ole Ree
avd. leder

KARI KORSMO

Dagbokstempel ved tinglysing

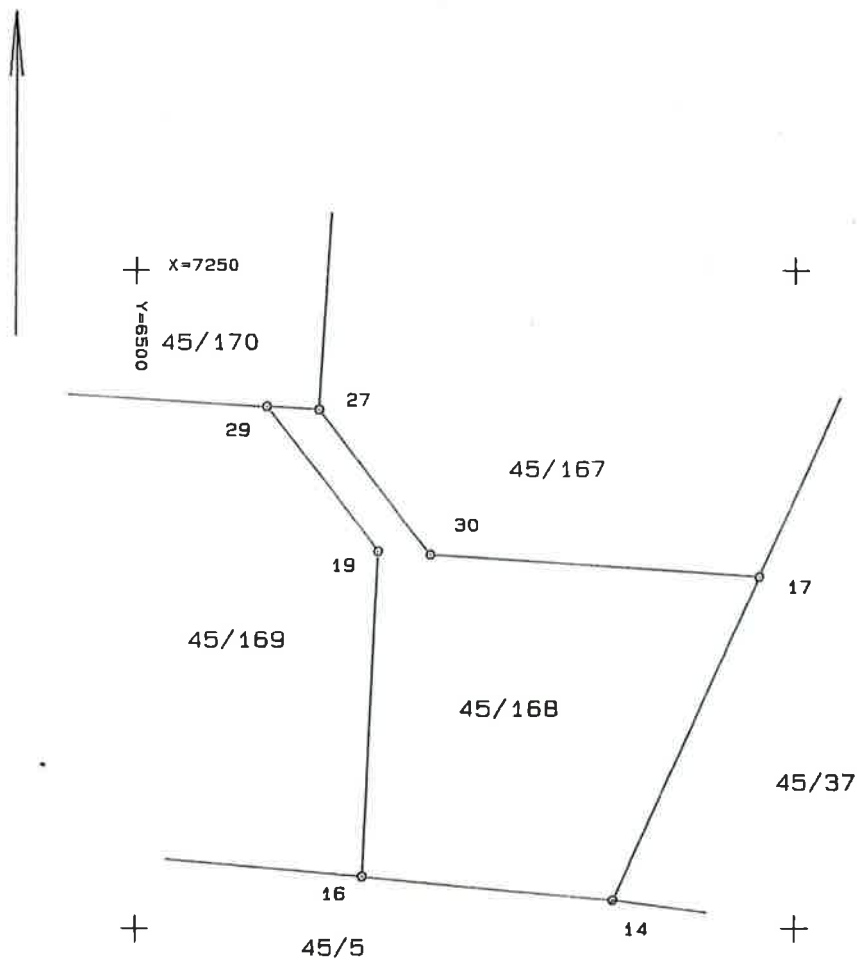
Tinglysingsstempel


Doknr. 1667 Tinglyst: 18.01.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVKART	
45	168			
Representasjonspunkt			Jnr	
X	7221	Y	6529	Z
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
BÆRUMS			1: 500	69-94
Kartblad			Areaal	175-56
BILL. 16			644	M ²

N



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
16	GKJ. GRM. I JORD	7203.86	6517.22		
19		7228.60	6518.40	24.77	
29		7239.64	6509.83	13.98	
27		7239.39	6513.83	4.00	
30		7228.33	6522.40	13.99	
17	GKJ. GRM. I JORD	7226.68	6547.34	24.99	
14	GKJ. GRM. I JORD	7202.09	6536.19	27.00	
				19.06	

BÆRUM OPPMÅLINGSESEN



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214164/21705325
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 24

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8634	100	15.4.1994	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	170	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. 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.

8634

Reg. 15 APR. 1994

Asker og Bærum
herredsfatt

ERKLÆRING

Undertegnede eier/eiere av gnr 45, bnr .170. (fellesareal) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr 45, bnr .167. (parsell A), bnr .168. (parsell B) og bnr .169. (parsell C) har varig rett til biloppstillingsplass samt snuplass og kjøre- og gangadkomst over eiendommen, med beliggenhet som vist på kart merket Ark. nr. 94-218 bilag 2, oppbevart i bygnings- og reguleringsvesenets arkiv, herunder rett til å snu på hverandres eiendommer.

Videre gis eieren av gnr 45, bnr .168 (parsell B) rett til å bygge og benytte eksklusivt en enkel garasje på 3 x 6 m på gnr 45, bnr .170. (fellesarealet). Garasjen skal i så fall bygges i grensen mot eiendommen gnr 45, bnr .169. (parsell C).

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av bygnings- og reguleringssjefen.

Bærum, den 7. april 1994


.....
Astrid Mundal
Boon


.....
Hanne-Grete Nilsen


.....
Astrid Lysne


.....
Jens Mundal


.....
Odd Johansen


.....
Pal Styrk Hansen

M4040715.AA

Doknr: 8634 Tinglyst: 15.04.1994 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningsvesen
Kartverket
Høst 1994/8634/100
Uthentet 2023-06-20 10:51



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214165/21705333
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 25

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11980	100	25.5.1994	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	18	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. 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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres til:

Skjøte¹⁾
HEGGENES PETERSSON MELING
STATSAUSTRYKERT EIDENDOMSREGISTRERING AS
Ellesveien 1, 1300 Sandvika Tel.: (02) 54 10 96 Fax: (02) 54 13 72

Dbnr.

11980

Reg. 25 MAI 1994

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Asker og Bærum

1. Eiendommen(a) 2)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0219	Bærum	45	18		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei					
Beskaffenhets:					
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					

2. Kjøpesum	
Kr 1.200.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skilteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avsetningsgrunnlag³⁾
Kr 1.200.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
6	Astrid Boon Mundal	
2	Jens Dagfin Mundal	
19	Hanne-Grete Nilsen	
4	Odd Johansen	
	Astrid Lysne	
	Pål Styrk Hansen	

5. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
050662 48293	Hilde Kildal	
181162 48340	Sveinar Kildal	


Doknr 11980 Tinglyst: 25.05.1994 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Skærskilte avtaler⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Gnr. 45, bnr. 167, bnr. 168 og bnr. 169 skal ha varig veirett og rett til å anlegge og ha liggende sine elektriske ledninger og vann- og kloakkledninger over denne eiendom, samt rett til vedlikehold/reparasjoner, med plikt til istandsettelse av terreng. Rett for bnr. 169 til bebyggelse av hus inntil 2 m fra grense til denne eiendom.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾
☐ Jeg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Sandvika den 25. april 1994

 Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 Astrid Boon Mundal
 Jens Dagfin Mundal
 Hanne-Grete Nilsen
 Odd Johansen
 Astrid Lysne
 PålStyrk Hansen

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rolf Grønfor

ROLF GRØNFOR

Adresse

REVERUDÅSEN 30A, 1312 SLEPENDINGEN

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ann Grønfor

Ann Grønfor

Adresse

Reverudåsen 30A 1312 Slependingen

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstедeren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214159/21705300
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 26

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9537	100	26.4.1994	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	167	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. 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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dbnr. 9537

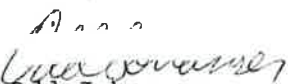
Reg. 26 APR. 1994

Asker og Bærum

Eiendommene har en varig rett til på hverandres eiendommer å anlegge og ha sine vann- og kloakkledninger liggende, herunder rett til reparasjoner og omlegging av ledninger, og rett til å kunne bygge sine boliger inntil 3 m fra hverandres grenser.

Gnr 45, bnr 18 i Bærum gis en varig rett til å anlegge og ha sine vann- og kloakkledninger liggende over eiendommene gnr 45, bnr 168, 169 og 170, herunder rett til reparasjoner og omlegging av ledninger.

Bærum, den 21 april 1994


Pål Styrk Hansen
Odd Johansen
Jens Mundal
Astrid Lyne
Hanne-Grete Nilsen
Astrid Boon Mundal

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskrifterne er over 18 år.


.....
.....

M404215.AAX

Doknr: 9537 Tinglyst: 26.04.1994 Emb: 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-23-0356 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3214161/21705310
Bestilling: C3 2023-06-20 (3) 27

Dato
20.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29360	100	25.10.2001	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	45	18	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. 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

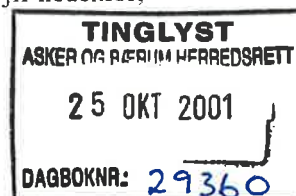
Mellom eier av gnr. 45 bnr. 18 i Bærum, hjemmelsinnehaver Sveinar og Hilde Karin Kildal,
 på den ene side

og

eiere av gnr. 45 bnr. 167, 168, 169 og 170 i Bærum på den annen side, jfr nedenfor,

er det dags dato inngått følgende

AVTALE



Eierne av gnr. 45 bnr. 167, 168, 169 og 170, gir eiendommen gnr. 45 bnr. 18 dispensasjon til
 å føre opp sammenbygging av (tilbygg mellom) våningshus og uthus nærmere vår nabogrense
 enn 4 m på følgende vilkår:

1. Eier av gnr. 45 bnr. 18 forplikter seg til å gi dispensasjon til gnr. 45 bnr. 169 og 170
 dersom det i fremtiden blir aktuelt å bygge på eiendommen på en slik måte at det
 kreves dispensasjon fra avstand til det nye tilbygget m.v på gnr. 45 bnr. 18.
2. Ved eventuell bygging av mellombygget m.v. forplikter gnr. 45 bnr. 18 seg til å sørge
 for en slik brannteknisk utforming at det blir mulig for den annen part å bygge inn til
 1 m fra eiendomsgrensen.
3. Gnr. 45 bnr. 18 skal ved fremtidig rehabilitering og ombygging av huset samt
 oppføring av tilbygg m.v. kun ha anledning til å la huset, mellombygg m.v. få en slik
 utforming som fremgår av tegninger av 14. oktober 2001 som er signert av partene og
 som er en del av denne avtale.
4. Denne avtale gjelder fra det tidspunkt den er tinglyst på eiendommen gnr. 45
 bnr. 18. Jens Mundal besørger avtalen tinglyst, mens Sveinar og Hilde Karin Kildal
 betaler kostnadene ved tinglysningen.
5. Denne avtale forutsetter at Bærum kommune gir rammetillatelse i henhold til
 rammesøknad av 14. oktober 2001.

Bærum, den 14. oktober 2001



Doknr: 29360 Tinglyst: 25.10.2001 Emb. 100
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sveinar Kildal

Hilde Karin Kildal

Jens Mundal

Astrid Boon Mundal

Pål Styrk Hansen

Astrid Lysne

Odd Johanesen

Hanne-Grete Nilsen

[illegible]

A REVIDERT RAMME SØK
10.06.2001, Siv.ark. 10.06.2001

A 220

SØKNAD OM
RAMME TILTELSE Pib. \$93
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 89 b.

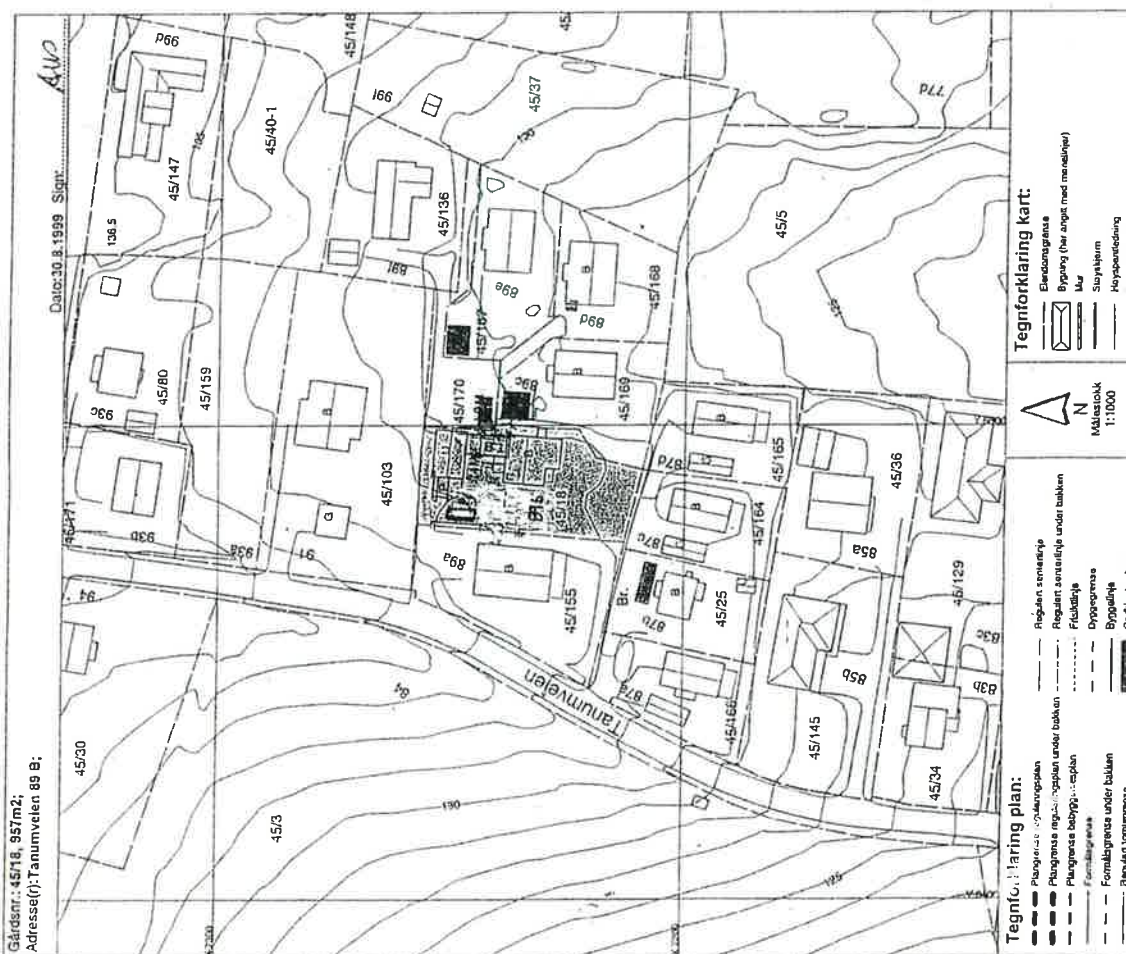
204
REV.
1/1/19

MAIL 3/1/00
DATE 10/09/99
SUNSHINE 18011
GOLF HIR 15/18
LOVE TASHIRVEEN 18/18

TILTA KSHAVR
 HILDE OG SVEINAR KILDAL
 TANUMVEEN 89b 1341 SLEPNDEN

[illegible]

Тегн.нр. А220-А228
02.09.01

[illegible]

AREAL OPPSTILLING	
Eksisterende BRA	164m ²
Eksisterende BRA som rives	12m ²
BRA ombygging/tilbygg	105.5m ²
Totalt BRA ferdig prosjektert	257.5m ²
Eksisterende NTA	152.2m ²
Eksisterende NTA som rives	8m ²
NTA ombygging/tilbygg	100.9m ²
NTA totalt	245.1m ²

P.S.
yt g. Mel
Arvid Sjøen
Ørnsen
Jens Stenlid
HB Muelde

A REVIDERT RAMME SØK.
10.06.2001. Siv.ark. E. 1122

A 222
SØKNAD OM
RAMME TILATELSE P/b. §93

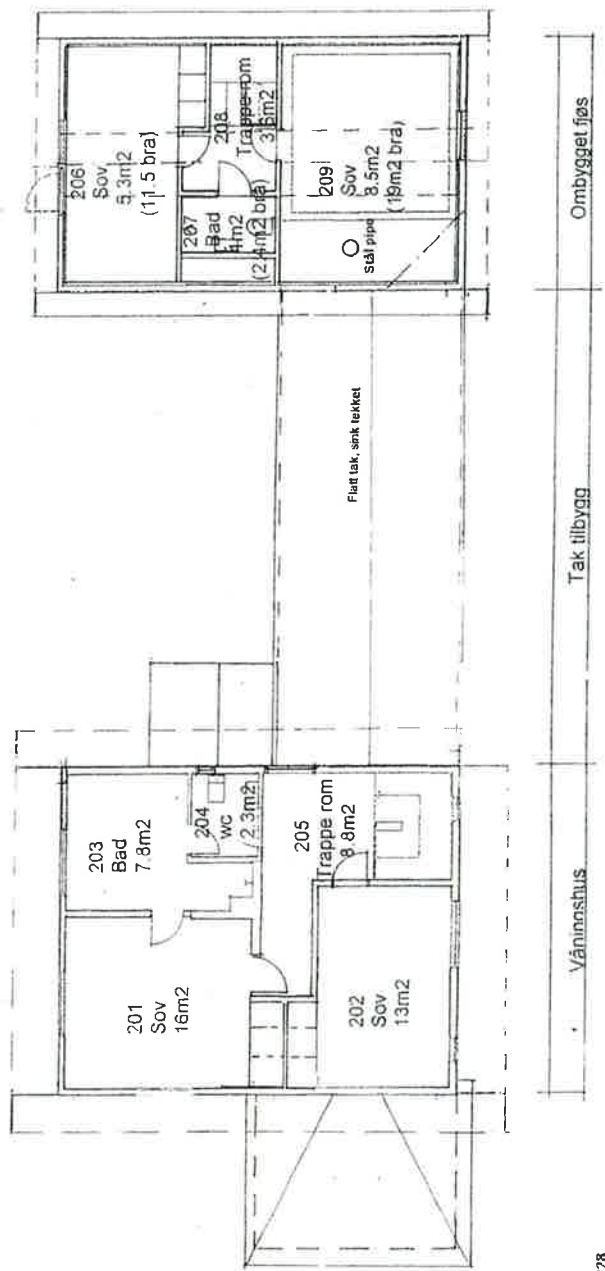
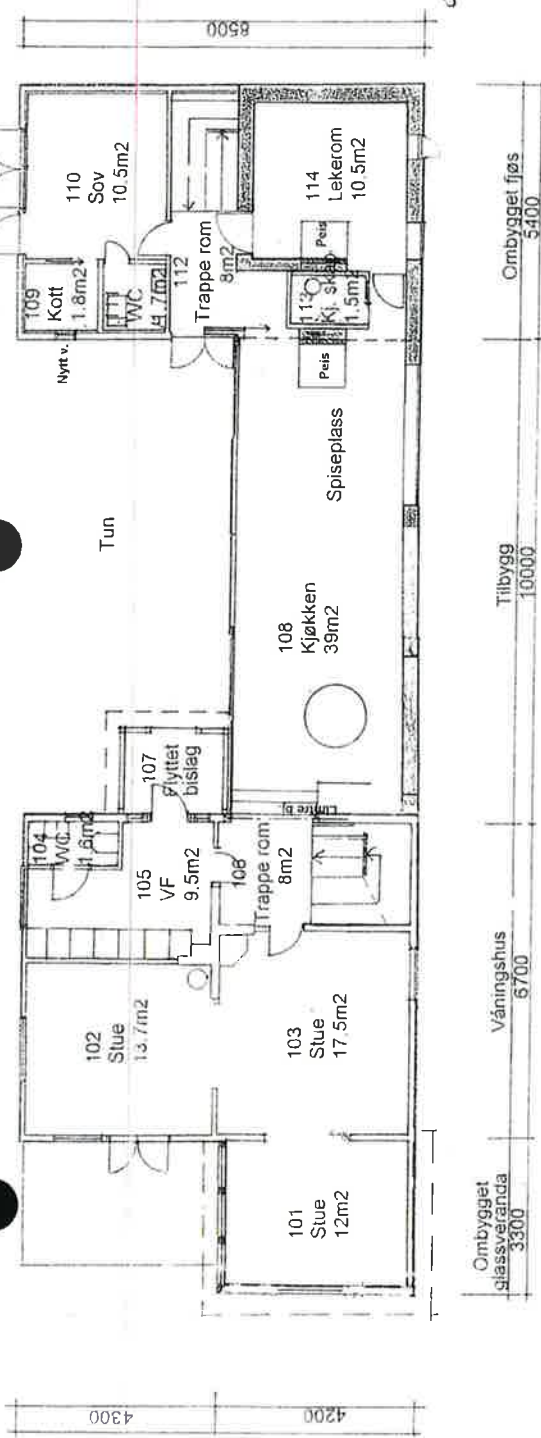
NAVN
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 89 D.

NAVN
PLANER 1 OG 2 ETASJE

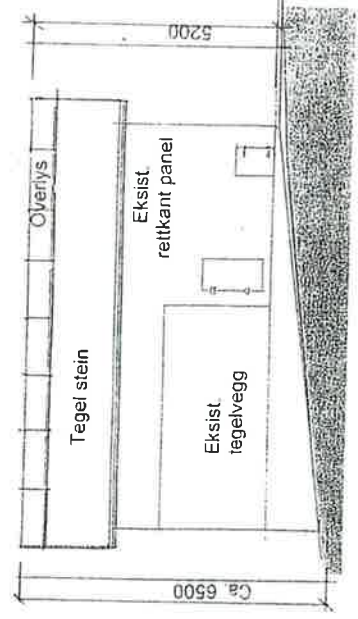
NAVN
TILAKSHAVER
HILDE OG SVEINAR KILDAL
TANUMVEIEN 89B 1341 SLEPENDE

NAVN
TILAKSHAVER
HILDE OG SVEINAR KILDAL
TANUMVEIEN 89B 1341 SLEPENDE

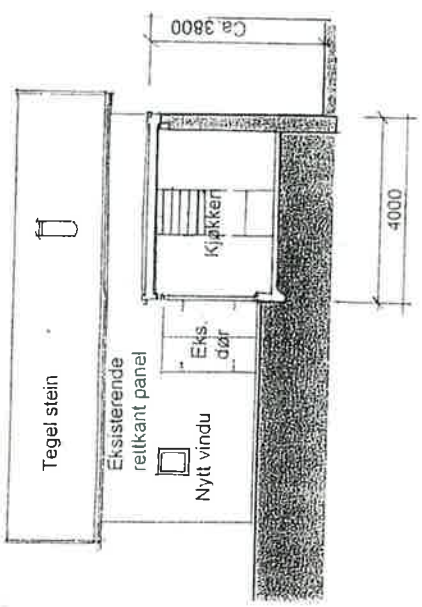
NAVN
TILAKSHAVER
HILDE OG SVEINAR KILDAL
TANUMVEIEN 89B 1341 SLEPENDE



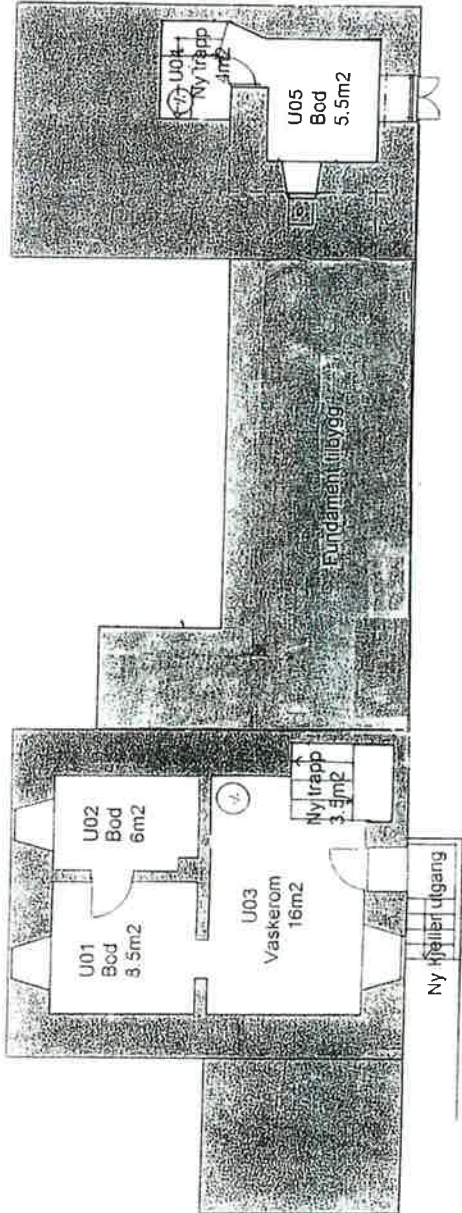
Handwritten notes:
H. G. Aul
Jens Thundel
2013



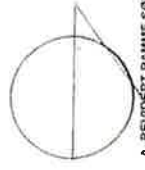
FASADE NORD



FASADE SYD



PLAN KJELLER



A 223
SØKNAD OM
RAMME TILATELSE Pib §93

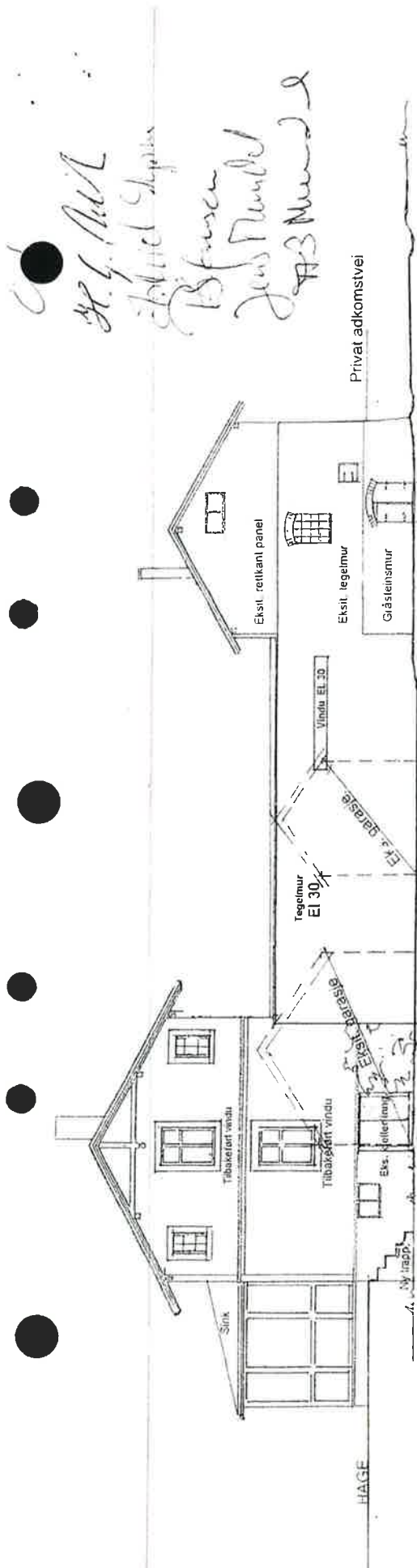
10.06.2001, Siv.ark.

HAZEN
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 39 b

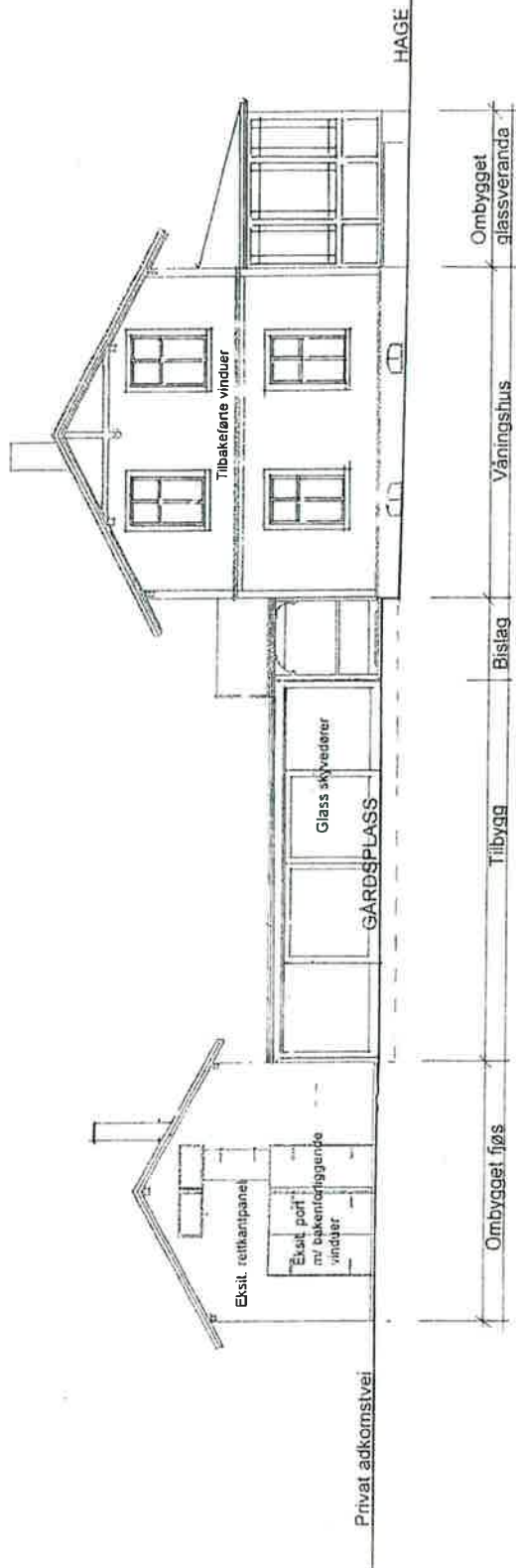
6801
TECH

FASADER FJØS, NORD / SYD
KJELLER PLANER

MAK. 1:100
DATO 10.09.00
SIV.ARK. 10.09.00
KOMMUNE LARVIK
HILDE OG SVEINAR KILDAL
TANUMVEIEN 1341 SLEPENEN

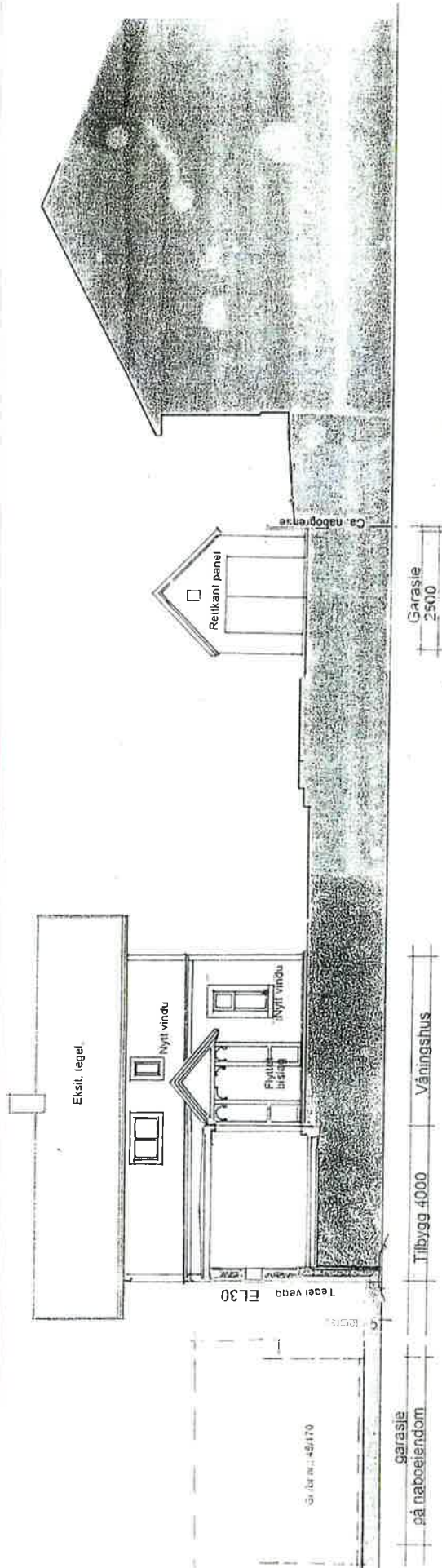


FASADE ØST



FASADE VEST

[illegible]



FASADE NORD/ SNITT TILBYGG

A 225
SÖKNAD OM
RAMME TILÆTELSE Pib. §93

NAVER
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 93 b

FAK 10
100

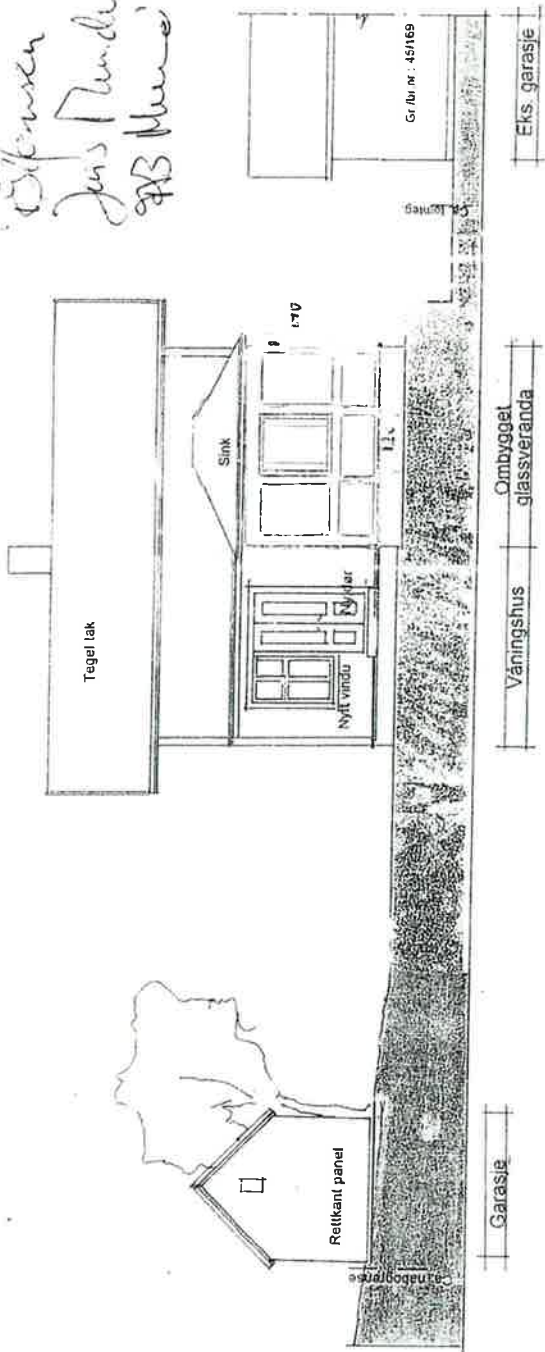
1015 00 98
SÅSÅR 101
GOM 10 101
2001 JANUARIET
FASADER/ SNITT
VÅNINGSHUS/

TILNÅSHER
TILNÅSHER
HULDE OG SVEINAR KILDAL
TANUMVEIEN 131, SLEBENDEN

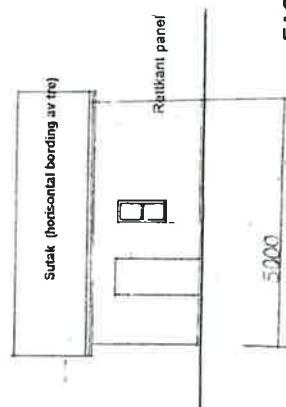
1015 00 98
SÅSÅR 101
GOM 10 101
2001 JANUARIET
FASADER/ SNITT
VÅNINGSHUS/

Q1 Phil
H. G. Phil
John F. Phil
John F. Phil
John F. Phil
John F. Phil

O.
W. G. A. L.
J. B. A. L.
J. B. A. L.
J. B. A. L.



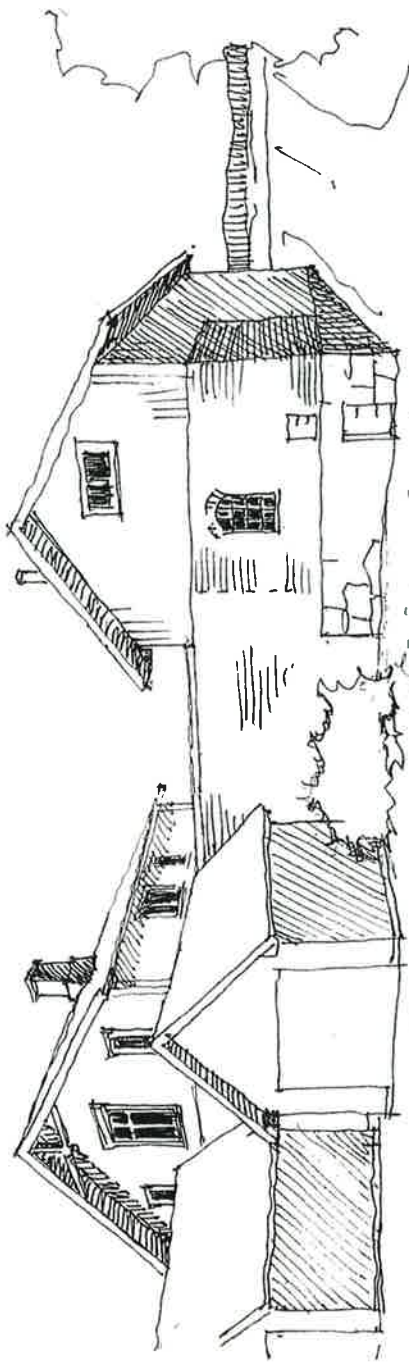
FASAD E SYD



FASADE ØST

[illegible]

U.S.
W.G. Pack
Edward G. Jones
B. Jensen
Jens Thorsen
W.B. Mendenhall



A REVIDERT RAMME SØK
10.06.2001, Siv.ark. 8, 2.2.1-7

A 227

A 227

NAVN
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 99 b.

STADNR
HIC
TEK

PERISPEKTIV
SETT FRA ØST

DATE: 11-86
SCALE: 1:100 00
SHEET NO: 1
JOB NO: 1418
JOB: TANUMVEIEN 99 b.
DRAWN BY: J. TANUMSHAVEN
TIL TANUMSHAVEN
HILDE OG SVEINAR RUDAL
TANUMVEIEN 99B 1341 SLEPPENDEN

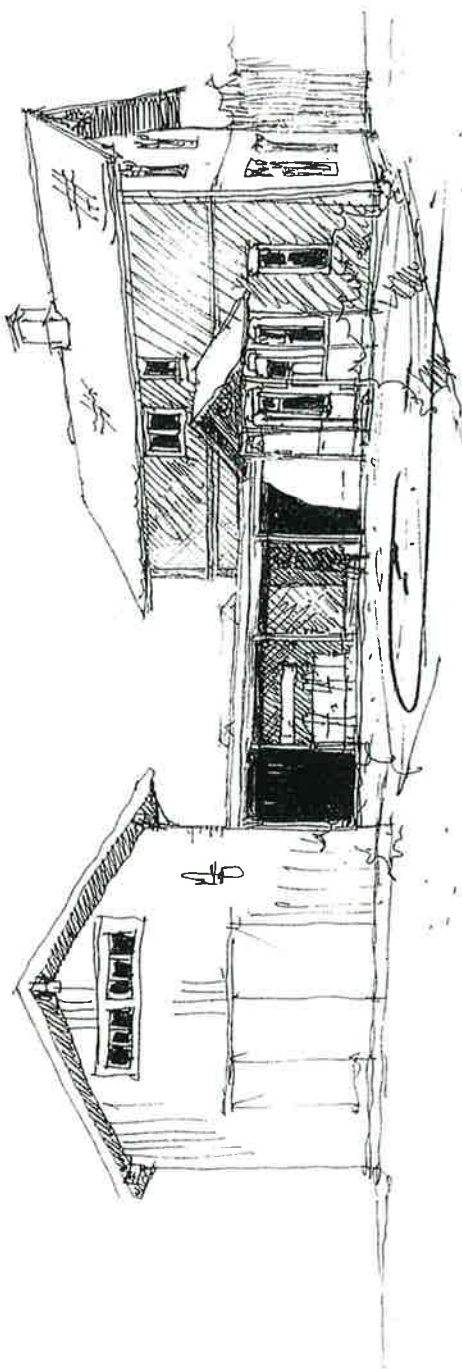
H. G. R. L.

1217

Disfancy

Miss Parrell

13 Nov 2



A REVIDERT RAMME SØK.
10.06.2001, Siv.ark. 2.2.2.2

A 228

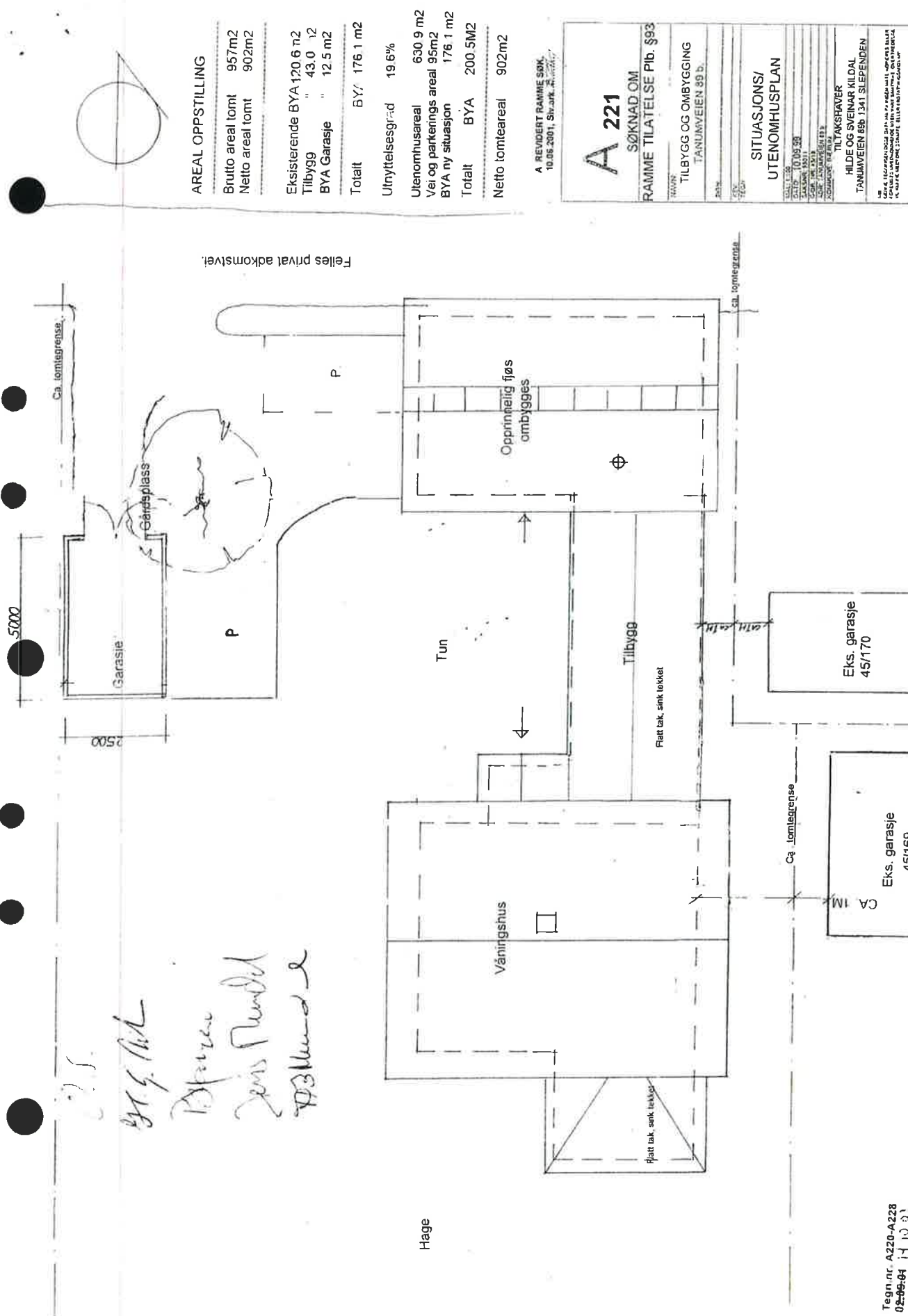
TILBYGG OG OMBYGGING
TANUMVEIEN 39 b

PERSPEKTIV
SETT FRA VEST

REAL 11:00
 DATE 10 09 99
 SLSJOB 33011
 CASH AMT 8518
 CASH TENDERS 0000
 CASH TENDERS 0000
 CASH TENDERS 0000

WILDE OG SVEINAR WILDAL
TANIMVEIEN 134 | SLENDEN

[illegible]



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36230356
Adresse	Tanumveien 89D		
Postnr.	1341	Sted	Slependen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19 år 1 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr	0809559
Selger 1 Fornavn	Jan Sejersted	Ettemavn	Kløgetvedt

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

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

Firmanavn

Sweet Home

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nye fliser, nytt våtromspanel samt baderomsmøbler ble montert i hybel i 2016

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Firmanavn

Asplan Viak og Topaas og Haug

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fjernet kloakkpumpe og koblet kloakkanlegg på nytt anlegg med fall ned mot Tanum skole i 2009

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Huset ble redrenert i 2007 av Steinar Karlsen AS

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Kjenner ikke til noen setningsskader, men noe skjevhet i gulv i første etasje.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygget ny terrasse etter drenering i 2007

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

Firmanavn

AB Elektroinstallasjon, Guriby, Oslo Elektriske, ukjent firmanavn.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

AB Elektroinstallasjon: Monterte nytt elektrisk anlegg til kjøkken i hybel 2021 .

Guriby: Montering av varmemefolie i kjellerstue 2022 .

Oslo Elektriske: Oppgradering til 80 ampere og intalleasjon av El-billader i garasje 2022.

Ukjent firmanavn : Firma som la gulv i stuen monterte også varmemefolie 2018. Fikk aldri samsvarserklæring på dette.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Ikke som jeg kjenner til

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Pålagt kontroll av Elvia (Hasfslund) i 2017. Avvik utbedret og godkjent.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

32 ampere lader ble montert i 2022 av Oslo Elektriske

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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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 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 Kommentar

Nobotomter mot syd oppkjøpt av Bærum kommune før vi overtok eiendommen i 2004. Ikke byggemeldt noe her per dags dato.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Til boligen følger det med en garasje som er oppført på fellesareal.

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 egenerklæringsskjema. 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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

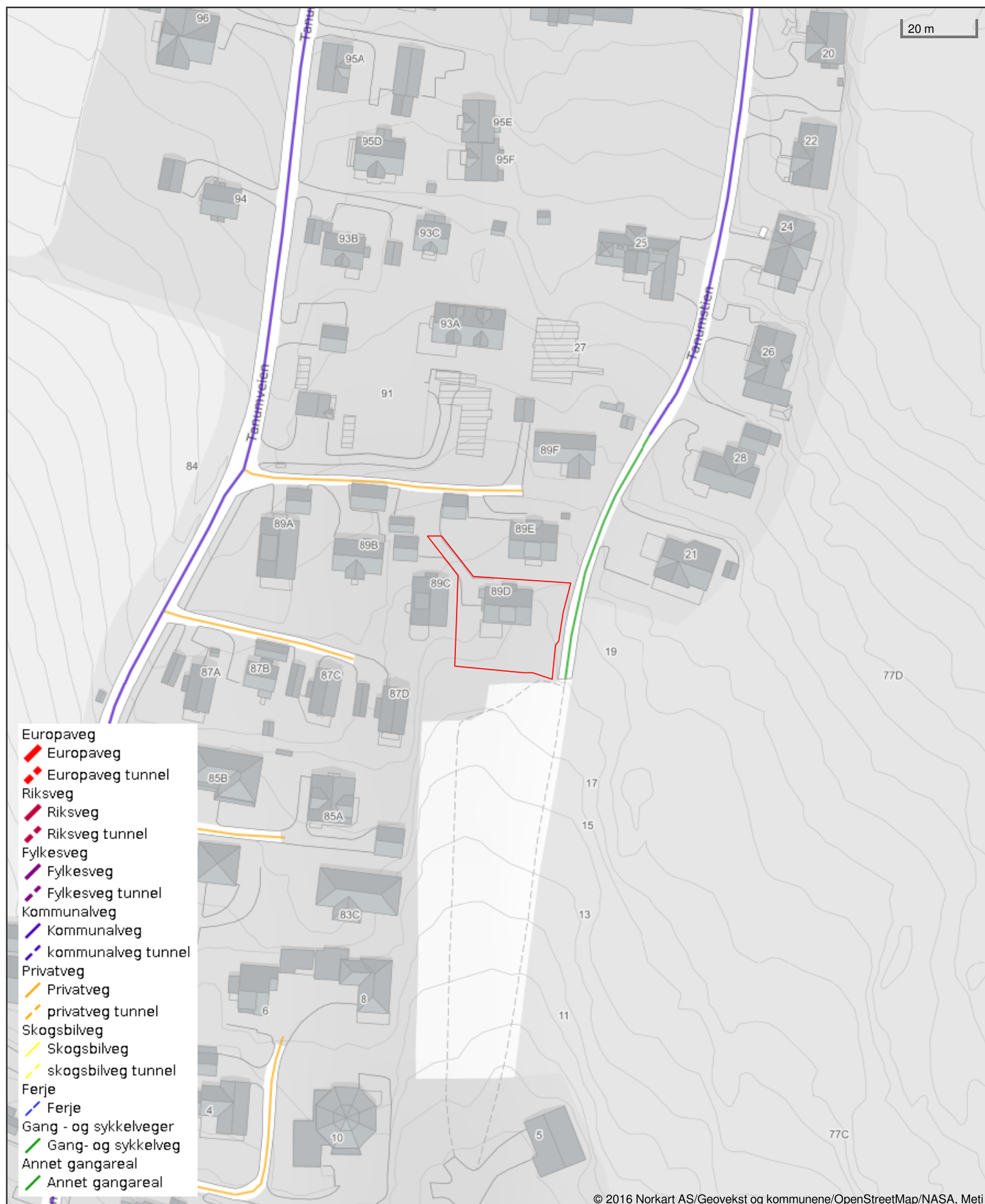
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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



Vegstatuskart for eiendom 3024 - 45/168//



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1993022

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 31.05.2000 godkjent disse reguleringsbestemmelsene.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 05.04.2001 vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 9-5 ved at felt B7-S er tatt ut av denne §.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har reguleringsjefen 28.08.2003, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 15 merket med * og i kursiv.

I medhold av § 12-14 i Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 har planutvalget i møte 13.03.2014 vedtatt mindre endring av disse bestemmelsers § 3 merket med * og kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TANUMVEI-OMRÅDET

§ 1 HENSIKT

Formålet med reguleringsplanen er å sikre kulturlandskapet omkring Tanum kirke med spor av bosetning tilbake til jernalder. Natur-og kulturverdiene i Tanumskogen, vekslingen mellom åpent kulturlandskap og naturområder og bruken av området som friluftsområde skal sikres. Tanumveien som kulturminne med landeveispreg og områdets særtrekk som tidligere grend med småbruk skal ivaretas. Fortetting i området skal underordne seg disse hensynene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

Det tillates frittliggende småhusbebyggelse med en boenhet pr. eiendom. Tomteinndeling er fastsatt i planen. Ytterligere tomtedeling tillates ikke.

Nybygg bør i takform, materialvalg, størrelse og skala tilpasses bebyggelsen som i planen er vist som verneverdig bebyggelse. Det tilrås saltak med takvinkel mellom 36-40 grader. For boligområdene skal mønehøyde ikke overstige 7 m og gesimshøyde ikke overstige 4 m. Garasjer skal ikke ha mønehøyde over 5 m. Mønehøyder og gesimshøyder som angitt her skal måles fra eksisterende terreng.

For hver tomt skal det avsettes og opparbeides garasjeplasser og biloppstillingsplasser i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende normer. Husene skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Kommunen kan tillate garasjer lagt utenfor byggegrensene dog ikke nærmere enn 2 m fra eiendomsgrensen og da parallelt med vei. I feltene spesialområde bevaring/ frittliggende småhusbebyggelse som grenser inntil Tanumveien (V1-S) gjelder egne avstandsbestemmelser jfr.§9-1.

Ved søknad om byggetillatelse skal det medfølge utomhusplan i målestokk 1:100 eller 1: 200 hvor det særskilt redegjøres for større trær som bevares og fjernes pga. byggetiltaket. Trær avmerket på plankartet skal bevares. Utomhusplanen skal også vise bebyggelsens plassering og høydeplassering, parkeringsplasser og avkjørsel, oppholdsarealer og areal for lek. Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og skal illustreres med representative snitt.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Omfatter feltene B4, B5, B6, B9, B12, B15, B16, B17, B18, B21, B25, B26, B27, B28, B34, B37 og B40.

Feltene tillates utnyttet med %BYA=20%. Innen hver tomt skal avsettes et areal på minimum 36 kvm til garasje som inngår i grad av utnytting.

Feltene omfattes av fellesbestemmelsene for boligområder i §2.

**Før felt B4 og ytterligere bebyggelse i felt B5 kan tillates utbygget, skal nytt hovedanlegg for vann- og avløp være anlagt og for felt B4, B5 og B6 skal sti i T2-S være opparbeidet.*

Før feltene B25, B26 og B27 kan bebygges skal nytt hovedanlegg for vann- og avløp være anlagt samt sti i T4, T5, gangvei G2 samt fortau i V1-S (fra Tanumveien 81 til Tanumveien 89a) være opparbeidet.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE - SKOLE

Omfatter felt O1. Innenfor viste byggegrenser tillates oppført bygninger for offentlig undervisning. Tilbygg skal stilmessig tilpasses eksisterende bygninger.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDER – JORD- OG SKOGBRUK

Omfatter feltene L1 og L2.

Lagring, tilrigging, massedeponering eller masseuttak er ikke tillatt.

§ 6 GANG-SYKKELVEI

Det gis anledning til kjøreadkomst til B26, tomt lengst nord, over G2.

§ 7 FRIOMRÅDE -TURVEI

I felt T4 kan opparbeides enkel sti i 1,0 m bredde.

I feltene T5 og T7 kan opparbeides i sti i 1,5 m bredde.

I felt T8 kan opparbeides enkel sti i 1 m bredde. Som del av gjennomføringen skal gjerde mot tilstøtende boligeiendommer settes opp.

§ 8 SPESIALOMRÅDE NATURVERN

Omfatter områdene N1-N5.

I feltene N1, N2, N3 og N4 skal terreng og vegetasjon vernes. Det skal ikke iverksettes tiltak som endrer landskapets art eller karakter, herunder dreneringsforhold. Planen er ikke til hinder for skjøtsel av området med tanke på å opprettholde dammene. Skjøtsel av områdene skal skje i samråd med naturforvaltningsansvarlig etat i kommunen.

I område N5 skal tas sikte på å opprettholde og styrke den naturlige vegetasjon langs Lagerudbekken. Utfylling eller annen terrengbearbeidelse er ikke tillatt.

§ 9 SPESIALOMRÅDE BEVARING/ FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Spesialområde bevaring/ frittliggende småhusbebyggelse omfatter feltene B1-S, B2-S, B3-S, B7-S, B8-S, B10-S, B11-S, B13-S, B14-S, B19-S, B20-S, B22-S, B23-S, B24-S, B29-S, B30-S, B31-S, B32-S, B33-S, B35-S, B36-S, B38-S og B39-S.

Feltene omfattes av fellesbestemmelser for byggeområde bolig (§ 2).

§ 9-1

Feltene B1-S, B2-S, B3-S, B7-S, B10-S, B14-S og B21-S, B24-S, B32-S, B33-S, B35-S, B38-S utgjøres av boligeiendommene som grenser ut mot Tanumveien. Hensynet til å beholde

Tanumveiens preg av gammel landevei med sammenhengende, grønt preg på sidearealene skal danne grunnlag for forvaltningen av arealene som vender mot veien. Trær avmerket på planen skal bevares. Eksisterende murer på plankartet skal bevares.

Nye avkjørslers utover avkjørslers vist i planen tillates ikke. Avkjørslers bredde skal ikke være større enn 3,5 m asfaltert eller med annet fast dekke.

Garasjer kan ikke plasseres nærmere enn 5 m fra formålsgrense mot Tanumveien (V1-S). Gjerder, murer, fyllinger, støttemurer (også lavere enn 0,5 m), skal byggemeldes. Det skal nyttes naturmaterialer og legges vekt på god formgivning og tilpasning til naboeiendommers løsninger. Lyktestolper og andre synlige tekniske installasjoner og VA-anlegg skal byggemeldes. Post- og søppelstativer skal søkes innpasset i tråd med spesialområdets intensjon.

§ 9-2

Feltene B2-S, B3-S, B8-S, B10-S, B14-S, B20-S, B23-S, B30-S, B32-S, B33-S, B35-S, B38-S tillates utnyttet med %BYA=17%.

§ 9-3

Felt B1-S anses fullt utbygget.

§ 9-4

Feltene B13-S, B22-S, B29-S, B31-S anses fullt utbygget. Tilbygg tillates ikke. Ved ombygninger eller modernisering skal bygningenes eksteriør holdes mest mulig uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

§ 9-5

I feltene B11-S, B19-S, B36-S, B39-S tillates ikke ytterligere fradeling eller bebyggelse. Bygninger avmerket som bevaringsverdig bebyggelse skal bevares. Ved ombygninger eller modernisering av disse skal eksteriøret holdes mest mulig uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Små tilbygg kan tillates. Disse skal innordnes og tilpasses bygningenes hovedform og karakter. Alle bygningsarbeider nevnt i plan-og bygningslovens §93 skal forelegges myndigheter for bygningsvern til uttalelse før byggetillatelse kan gis. Større trær og vegetasjon som er av betydning for anleggenes preg, skal søkes bevart.

§ 9-6

I felt B24-S skal bygning avmerket som bevaringsverdig bebyggelse bevares. Ved ombygninger eller modernisering av denne skal eksteriøret holdes mest mulig uendret. Små tilbygg kan tillates. Disse skal innordnes og tilpasses bygningens hovedform og karakter. På eiendommen kan tillates bygget ny bolig med inntil T-BRA = 100 kvm. Bygningen skal plasseres i god avstand fra den verneverdige bygningen og slik at helheten i hageanlegget sør for den verneverdige bygningen minst mulig berøres. Bygningen skal utvendig tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen på eiendommen. Alle bygningsarbeider nevnt i plan-og bygningslovens §93 skal forelegges myndigheter for bygningsvern til uttalelse før byggetillatelse kan gis. Større trær og vegetasjon som er av betydning for anleggets preg, skal søkes bevart. Eksisterende mur på plankartet skal bevares. For å opprettholde helheten i hageanlegget tillates ikke oppført gjerder eller hekker innen området.

§ 10 SPESIALOMRÅDE BEVARING/ BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG UNDERVISNING

Omfatter felt O2-S og O3-S.

Felt O2-S skal ikke bebygges.

I O3-S tillates innenfor viste byggegrenser oppført bygninger for offentlig undervisning. Tilbygg eller nybygg inntil bygning avmerket som bevaringsverdig skal tilpasses denne mht. høyde, takform, takutspring, fasadeutforming, materialvalg. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m.

§ 11 SPESIALOMRÅDE BEVARING /OFFENTLIG VEI

Tanumveien, felt V1-S, forutsettes å beholde sin nåværende standard. Veiens preg av gammel landevei skal opprettholdes. Asfaltert bredde skal normalt ikke overstige 5 m. Inngrep i selve veilegemet, grøfter og sidearealer skal forelegges kulturvernmyndigheten.

Lyktestolper og andre synlige tekniske installasjoner og VA-anlegg skal byggemeldes.

Trær avmerket på planen skal bevares.

§ 12 SPESIALOMRÅDE BEVARING / FRIOMRÅDE

Omfatter områdene T1-S, T2-S og T3-S.

§ 12-1

Felt T1-S omfatter oldtidsvei. Skjøtsel av veien skal foretas etter tillatelse fra kulturvernmyndigheten. Ved vedlikehold av veien skal veilegemet og kantvegetasjon behandles slik at det gamle preget best mulig ivaretas. Dersom toppdekke tilføres, skal dette være av naturgrus (ikke knust stein) eventuelt kombinert med gress.

Veien tillates nyttet i forbindelse med landbruksdrift med maskiner tilpasset veiens bæreevne. Ridning på veien er ikke tillatt.

§ 12-2

I felt T2-S tillates opparbeidet enkel sti med 1,5 m bredde. Ved opparbeidelse av turvei og anlegg av ny vannledning legges vekt på hensynet til tilgrensende bevaringsområde med fornminner (FR3-S). Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 12-3

I felt T3-S forutsettes eksisterende sti bevart.

§ 13 SPESIALOMRÅDE BEVARING / FRILUFTSOMRÅDE

Omfatter områdene FR3-S, FR6-S og FR7-S.

§ 13-1

I felt FR3-S skal rydningsspor og fossile åkre bevares. Skjøtsel av området skal foretas etter tillatelse fra kulturvernmyndigheten. Inngrep i terrenget utover rydding av vegetasjon for å synliggjøre kulturminnene er ikke tillatt. Planen ikke til hinder for inngjerding og skjøtsel av vegetasjonen med tanke på tilrettelegging for beitebruk som ivaretar bevaringsformålet.

§ 13-2

I felt FR6-S skal rydningsspor og fossile åkre bevares. Skjøtsel av området skal foretas etter tillatelse fra kulturvernmyndigheten. Inngrep i terrenget utover rydding av vegetasjon for å synliggjøre kulturminnene er ikke tillatt.

§ 13-3

I felt FR7-S skal kølabonn bevares. Inngrep i terrenget er ikke tillatt.

§ 14 SPESIALOMRÅDE BEVARING / FELLESADKOMST

Omfatter feltene F3-S, F4-S, F5-S, F13-S og F15-S.

Sidearealene skal behandles slik at Tanumveiens preg av landevei beholdes.

Veistandard skal opprettholdes mest mulig som idag.

§ 14-1

Feltet F3-S skal benyttes til felles avkjørsel til Tanumveien 100 b, c, d, e og 102 b.

Feltet F4-S skal benyttes som felles avkjørsel til Tanumveien 95a, d, e og f.

Feltet F5-S skal benyttes som felles avkjørsel for Tanumveien 87a, b, c og d.

§ 14-2

Felt F13-S skal benyttes til felles avkjørsel for Tanumveien 89a, b, c, d, e og f.

I feltet skal eksisterende kjøreveis bredde så langt mulig opprettholdes. Asfaltert bredde skal ikke være større enn 3,5 m. Ved vedlikehold eller utbedring av veien skal det tas hensyn til verneverdig uthusbygning i felt B29-S.

Allmennheten skal i tråd med egen tinglyst erklæring ha rett til gangpassasje over feltet.

§ 14-3

Feltet F15-S skal benyttes som felles avkjørsel til Tanumveien 96c, 98a, b, c d, e og f, samt eiendommene gnr./bnr. 45/175 og 45/124. Eksisterende mur skal søkes bevart.

Allmennheten skal i tråd med egen tinglyst erklæring ha rett til gangpassasje over feltet.

§ 15 FELLESOMRÅDER

Felt F2 skal benyttes som felles avkjørsel til Tanumveien 100 b, c, d, e og 102 b.

Felt F6 skal nyttes til felles parkering for Tanumveien 89c, d og e.

Felt F14 skal benyttes som felles avkjørsel til Tanumveien 96c, 98a, b, c d, e og f, samt eiendommene gnr./bnr. 45/175 og 45/124. Allmennheten skal i tråd med egen tinglyst erklæring ha rett til gangpassasje over feltet.

**Felt F16 skal benyttes som felles avkjørsel til Tanumveien 107a og b.*

BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR TANUMPLATÅET OG HORNIMARKA

(Revidert etter mekling desember 2015)

§ 1 Hensikt med planen

Hensikten med kommunedelplanen er å ta vare på et større, sammenhengende og helhetlig natur- og kulturlandskap ved å:

- Sikre en aktiv og levende landbruksnæring
- Bevare kulturlandskapet
- Sikre natur-, kulturminne-, friluft- og idrettsverdiene i området.

§ 2 Generelle bestemmelser til kommunedelplanen

Bygge- og anleggstiltak innen planområdet er ikke tillatt med mindre annet fremgår av kommunedelplanen. Unntak gjelder for landbruket.

§ 2-1 Krav om reguleringsplan

Tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 pkt.1-4 skal ikke settes i gang før de inngår i godkjent reguleringsplan dersom ikke tiltaket er tillatt etter kommunedelplanen. Reguleringsplan skal ta hensyn til kommunedelplanens hovedformål.

§ 2-2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging/oppgradering av bygg og uteanlegg som er allment tilgjengelige. Universell utforming skal avveies i forhold til natur/terreng og kulturminnevern.

innenfor sonen og kryssing av sonen med kabler, ledninger, skogsbilveier og byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, såfremt dette kan gjøres på en skånsom måte i forhold til terreng, biologisk mangfold og vegetasjon.

§ 2-3 Byggegrenser

· Bygge – og anleggsarbeid innenfor 30 meters sonen langs vann og vassdrag og innenfor 10 meters sonen mot mindre bekker og elver er ikke tillatt. For Stovivannet gjelder 100 meter. Kommunen kan likevel tillate opparbeidelse av turstier innenfor sonen og kryssing av sonen med kabler, ledninger, skogsbilveier og byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget,

såfremt dette kan gjøres på en skånsom måte i forhold til terreng, biologisk mangfold og vegetasjon.

I slike saker skal det innhentes uttalelse fra natur- og idrettsforvaltningen i kommunen.

Kantsonen langs vassdrag skal ikke fjernes, jfr. vannressurslovens § 11. Vernesonen fastsettes til ti meter målt fra elve - og bekkekant.

§ 2-4 Natur, kulturminner og landskap

- Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, steingjerder og lignende bør ivaretas.
- Bygge – og anleggstiltak skal ikke bryte åsprofiler, landskapssiluetter og horisontlinjer.
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til biologisk mangfold.
- Det er ikke tillatt å lukke bekker innenfor planområdet

Retningslinjer

- *Kraftlinjer bør vurderes lagt i bakken*
- *Det bør tilrettelegges for åpning av bekker innenfor planområdet.*
- *Ved bygge – og anleggstiltak skal det tas hensyn til eksisterende vegetasjon og utarbeides rutiner for å unngå partikkelforurensing i vann og vassdraget.*

§ 2-5 Hensyn som skal tas til eksisterende bygninger og kulturmiljø

Kulturminne- og kulturmiljøverdier skal bevares og skjøttes slik at kulturverdien ikke forringes.

Tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer skal oversendes kulturminnemyndigheter for uttalelse.

- I områder med kulturlandskapselementer skal det tas særlig hensyn til verneverdige bygg og andre kulturminner. Kulturlandskapets karakter skal bevares.
- Ved byggetiltak på eller nær et kulturminne eller kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med målsetting å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Markante trær skal søkes bevart.
- Søknad om riving av et registrert kulturminne utløser plankrav, jf. pbl § 20-1, 1.ledd bokstav e.

Retningslinjer

- *Det skal gis estetisk redegjørelse for tiltak som er eksponert og påvirker landskapet og det ytre miljø.*

Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr 1, 2 3 og 4

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3-1 Fremtidig boligbebyggelse

Felt B1 og B6

- Feltene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse
- Det skal utarbeides ROS-analyse og foretas kartlegging av biologisk mangfold og kulturminner ved utarbeiding av reguleringsplan.
- Atkomstløsning og grønnstruktur skal fastlegges.

Felt Skui/Kveise

Det skal etableres grønn buffersone innenfor utbyggingsområdet opp mot det åpne landbruksområdet på platået.

Felt B2

- Eksisterende sti gjennom feltet skal være allment tilgjengelig.
- Det er ikke krav om detaljregulering.

§ 3- 2 Fremtidig idrettsanlegg

Felt I4

- Hensynet til kulturmiljøet Bjerketun skal ivaretas
- Bygningene og uteanlegg skal tilpasses landskapet og kulturmiljøet.
- Maks tillatt BRA er 3000 m²
- Maks tillatt mønehøyde er 8,5 m
- Direkte avkjørsel fra I4 til Vestmarkveien er ikke tillatt
- Det åpnes for mindre terrenginngrep under forutsetning av at det tas hensyn til landskapet. Eksisterende trær skal søkes bevart.

Felt I2a- barnebakke

- Trasee for tursti til Butterud – Ringi skal opparbeides.
- I søknad om tillatelse til tiltak etter PBL kap 20 skal tiltakshaver framlegge arkeologisk registrering.
- Det stilles krav til å opparbeide skjermende vegetasjon mot tilstøtende boligområde.
- Sammen med byggesøknad skal det innsendes utomhusplan. Planen skal vise:
 - Terrengtiltak
 - Tekniske anlegg
 - Turveitrasee
 - Ny vegetasjon
 - Belysning

Felt I2b- skogsløype

- Dersom tiltaket krever fylling eller utgraving i eksisterende terreng stilles det krav til arkeologiske registreringer.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4-1 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei er vist i plankartet med linjesymbol. Endelig trasé fastsettes i detaljregulering.

§ 5 Grønnstruktur

Jord- og skoglov med forskrifter gjelder innen disse områdene.

§ 5-1 Naturområde

- Områdets verdi som naturtype skal opprettholdes.
- Eksisterende vegetasjon bør bevares.
- Tiltak som legger til rette for friluftsliv skal vurderes mot hensynet til biologisk mangfold og tilpasses terreng og vegetasjon.
- Alle aktiviteter skal ta hensyn til naturmangfoldet.
- Eksisterende stier, turveier og skiløyper tillates vedlikeholdt. Nye stier, turveier og skiløyper kan tillates etter søknad.
- Bekkelukking er ikke tillatt.
- Skjøtsel som fremmer områdenes naturkvaliteter tillates.
- Etablering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor naturområdet er ikke tillatt.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsområder

§ 6-1 LNF

Felt LNF1

- Landbruk Pluss aktivitet skal godkjennes av kommunen.
- Kantvegetasjon langs bekker skal opprettholdes.
- Eksisterende turveier og stier tillates opprettholdt.
- Grøntkorridorer ned mot Vøyenenga og Slependen skal opprettholdes/etableres.

Felt LNF2

- Ny boligbebyggelse og fradeling til bolig er ikke tillatt
- Ny boligbebyggelse, annen bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og tilhørende Landbruk Pluss virksomhet tillates dersom det ansees nødvendig for driften. Landbruk Pluss aktivitet skal godkjennes av kommunen.
- Eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse tillates.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-11 første ledd fastsettes at tillatt utnyttelse på eksisterende fritidsbebyggelse skal under ingen omstendigheter overstige 80 m² BYA og ikke ha mer enn ett måleverdig plan. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA.
- Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområder skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende, bebygde boligeiendommer og tidligere godkjent fradelte eiendommer til bolig i LNF- områdene skal ikke overstige % BYA = 15% og BRA 250 m².
- Kantvegetasjon langs bekker og langs Stovivannet skal opprettholdes og styrkes.
- Eksisterende turveier og stier tillates opprettholdt.
- Eksisterende grøntkorridorer ned mot Vøyenenga og Slependen skal opprettholdes.

Felt LNF3

- Eksisterende skiløype i marka tillates opprettholdt og nye kan tillates opparbeidet etter søknad.
- Kantvegetasjon langs bekker og langs Stovivannet skal opprettholdes og styrkes.
- Alle tiltak skal vurderes opp mot skredsonkart fra NVE.

Retningslinjer, gjelder felt LNF2-3

- *Det åpnes for å etablere ridentier på en slik måte at naturgrunnlaget ikke forringes.*

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Det er ikke tillatt med motorisert vannsport på Stovivannet.
- Innretninger for atkomst, bruk og drift av området som ivaretar hensynet til natur og landskap er tillatt.

- Kantvegetasjonen skal bevares.

§ 8 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner etter § 11-8

§ 8.1 Hensynssone A; ras - og skredfare

- *Ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved bygge – og anleggstiltak innenfor hensynssonen skal det gjennomføres geoteknisk utredning av faren. Vurderingen må også inneholde den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsområdet. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningene av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i TEK 10 § 7-3.*

Sone med særlig hensyn til grønnstruktur, landskap og bevaring av naturmiljø og kulturmiljø

§ 8-2 Hensynssone C; bevaring kulturmiljø

- *Søknad om riving av et kulturminne utløser plankrav, jf. pbl. § 20-1, 1.ledd bokstav e.*
- *Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadens proporsjoner, material- og fargebruk, dør - og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.*
- *Tiltak i kulturlandskap og kulturmiljøet skal ivareta landskapshensyn.*

§ 8-3 Hensynssone C; hensyn landskap

- *Ved behandling av søknad om tiltak i landbruket skal hensynet til landskapet vektlegges.*
- *Tiltak som bryter med landskapets karakter er ikke tillatt.*
- *Terrenget skal bevares så langt det lar seg gjøre.*
- *Områdets verdi som landskapsrom skal opprettholdes.*
- *Skjøtsel som fremmer områdets landskapskvalitet tillates.*
- *Lagring, tilrigging, massedeposering eller masseuttak er ikke tillatt.*

§ 8-4 Hensynssone C; hensyn grønnstruktur

- *Det skal bevares en grønn buffer rundt hele boligområdet*

§ 8-5 Hensynssone C; bevaring naturmiljø

- *Områdets verdi som naturtype skal søkes opprettholdt.*
- *Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.*
- *Tiltak som legger til rette for friluftsliv skal avveies mot hensynet til det biologiske mangfoldet og tilpasses terreng og vegetasjon.*
- *Alle aktiviteter skal ta hensyn til naturmangfoldet.*
- *Eksisterende stier, turveier og skiløyper tillates vedlikeholdt. Nye stier, turveier og skiløyper kan tillates etter søknad.*
- *Skjøtsel som fremmer områdenes naturkvaliteter tillates.*

Sone for båndlegging etter naturmangfoldloven og kulturminneloven, og i påvente av vedtak etter markaloven.

§ 8-7 Hensynssone D; båndlegging etter kulturminneloven

- *Kjente automatisk fredete kulturminner skal bevares. Tiltak som berører fredete kulturminner og - miljøer skal ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene, Lov om kulturminner av 9.6.1978.*
- *Det skal ikke settes i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller fremkalle fare for at dette kan skje.*

§ 8-8 Hensynssone D; båndlegging etter naturmangfoldloven

Forvaltning regulert i egen forskrift

§ 8-9 Hensynssone D; fremtidig båndleggingssone etter naturmangfoldloven

Området vurderes sikret som naturreservat gjennom frivillig vern etter naturmangfoldloven.

Sone hvor gjeldende regulering fortsatt skal gjelde

§ 8-10 Hensynssone F; gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde

- *H910_1 Tanumveiområdet (planID 1993022)*

- *H910_2 Tanum kirkegård* (planID 1983022)
- *H910_3 Tanum kirkeveier fra Tanum kirke til Skui* (planID 1998016)
- *H910_4 Jordbru, skytebane* (planID 1969115)
- *H910_5 Skuibakkområdet* (planID 1983009)
- *H910_6 Kirkerudbakken med omgivelser* (planID 1958261)
- *H910_7 Kirkerudbakken øst* (planID 1968169)
- *H910_8 Staversletta/ Staverbråtan barnehage* Gnr 56 Bnr 1 (planID 1997023)
- *H910_9 Vestmarkveien 2, del av Gnr. 56 Bnr. 11* (planID 2001014)
- *H910_10 Vestmarkveien fra Tanumveien til Bjerketun til Billingstadveien* (PlanID 1990003)
- *H910_11 Emma Hjorth-området* (planID 1994005)
- *H910_12 Ringeriksveien, vest for Ståviveien/Horniveien* (planID 1979003)
- *H910_13 Åstadbakken 10 m.fl.* (PlanID 1982020)



ArkivsakID: 16/37785
JpostID: 20/176101
Dokument: 5056771

Dato 14.10.2020

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2035

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser, tilhørende retningslinjer og planbeskrivelse.

- Det er gitt bestemmelser og retningslinjer generelt og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.
- Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Bærum kommunes kartdatabase og veiledninger, og til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene følger etter den enkelte planbestemmelse og er satt i kursiv.
- Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

Innhold

side

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
<i>Hensikt</i>	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
Barn og unge	6
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
Naturmangfold og blågrønn struktur	8
Transport og parkering	10
<i>Handel</i>	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	17
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	20

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Utvikle hovedutbyggingsområdene i følgende rekkefølge:
 - a. Fornebu/Lysaker
 - b. Sandvika
 - c. Bekkestua/Høvik
 - d. Fossum
 - e. Avtjerna
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika, Bekkestua/Høvik og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

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:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
 - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

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

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) 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 uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates 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.
- j. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

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.

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

§ 3.1 I byggeområder 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.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

§ 3.2 Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

§ 3.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10)

I byggeområder gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 14 og 27 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- arealoverføring og grensejustering
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

- § 4.1 Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- § 4.2 Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- § 4.3 Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk.

§ 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 samferdselsanlegg 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).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

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 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 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.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

- § 8.1 Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

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

Definisjon

Viktige landskapstrekk i Bærum er høydedragene og elvedalene med sammenhengende grøntstruktur, strandsonen, øyene, jordbrukslandskapet og marka.

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapsilhouetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal underordnes viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng.

- § 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning 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 utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

§ 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 gjennomsliktig gjerde.

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for friskt og tilrettelegging for snøbrøyting skal gjennomsliktig 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.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

§ 11 Blå og grønne verdier (pbl § 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 4 - 5)

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas.

Retningslinje:

Innenfor viltkorridorer som er registrert som viltkorridor i Bærum kommunes kartdatabase) skal det ikke tillates tiltak som forringer viltkorridorens økologiske funksjon. Alle tiltak som berører viltkorridoren må vurderes ut fra den samlede belastningen tiltakene vil ha på området. Det skal legges vekt på å opprettholde og helst forsterke/reetablere skogstruktur og vegetasjonsskjermer innenfor korridoren.

§ 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes.

Viktige trær, trerekker, alléer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer:

Stedsegen vegetasjon bør brukes.

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.

§ 11.3 **Turveier**

I alle plan- og byggesaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

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

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 **Vassdrag**

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

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

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

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter målt fra elve- eller bekkekant.

§ 11.5 **Strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3 og 5)**

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.) Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes.

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

§ 11.6 Kystsonen (pbl §§ 1-8, 4. ledd, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4)

I kystsonen kan det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

Transport og parkering

§ 12 Transport (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

§ 12.1 Kollektivtransport

I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten sikres på alle hovedruter, jf. plankart.

Retningslinjer

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

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas og sikres reguleringsmessig, jf plan for hovedsykkelveinettet og Bærum kommunes sykkelstrategi. Ved planlegging av sykkelanlegg iht til plan for hovedsykkelvegnettet skal separat sykkelanlegg adskilt fra gående og kjørende vurderes og dokumenteres.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser, offentlig tjenestetilbud (som skole, barnehage og helsestasjon), sentrumsområder og stasjoner.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafikk sikre gangforbindelser til viktige målpunkter, herunder lokale tjenestetilbud, skole, barnehage og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 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.

§ 13.2 Utenfor sentrumsområdene er byggegrensen langs bane/jernbane 30 meter. Byggegrensen måles fra nærmeste midtlinje spor.

Retningslinje:

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

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene 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.

Retningslinjer:

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

Område A: Området innenfor 900 meter gangavstand fra stasjonene på Lysaker, Bekkestua, Sandvika og Fornebu (alle stasjoner)

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen, samt områdene innenfor definert vekstgrense (i kommuneplanens arealdel) som ikke er A- områder.

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

	A-OMRÅDER	B-OMRÅDER	C-OMRÅDE
BOLIG			
Sykkel	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass pr 100m2 BRA</i>	<i>Min 3 p-plass per 100m2 BRA</i>
Bil	<i>Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m2 BRA</i> <i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i>	<i>Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet</i> <i>Rekkehus: Min 1,2 pr 100m2 BRA</i> <i>Leilighet: 1,2 pr 100m2 BRA.</i>
KONTOR			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks 0,25 pr 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,5 per 100m2 BRA</i>	<i>Maks 0,7 per 100m2 BRA</i>
FORRETNING			
Sykkel	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>	<i>Min. 1 p-plass pr 100m2 BRA.</i>
Bil	<i>Maks. 1 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>	<i>Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA</i>

*Maksimalkravet skal normalt legges til grunn i reguleringsplaner
For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

Innenfor område C skal hver boenhet i leilighet- og rekkehusområder disponere minst 1 biloppstillingsplass. Minst 15 % av plassene ved mer enn 10 boenheter skal avsettes til besøksparkering. I områdene A og B skal minst 10 % av plassene i leilighet- og rekkehusområder avsettes til besøksparkering.

For kontor og forretning samt leilighet/rekkehus innenfor områdene A og B skal minst 85 % av parkeringsplassene ligge under terreng.

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

Parkeringsnormen kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig sykkel-/bilpool-ordning.

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

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

§ 14.3 Sykkelparkering

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Det skal være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn.

Retningslinje:

Sykkelparkering skal ha høy kvalitet og være tilpasset ulike type sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan. 50% skal være under tak.

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et 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.

§ 15.3 Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre, tillates kun i bestemmelsesområde plasskrevende handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

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

§ 16 Senterstruktur

§ 16.1 Ved planlegging i angitte sentrumsområder og knutepunkter skal følgende senterstruktur legges til grunn:

Bysenter	Områdesenter	Lokalsenter		Knutepunkt
Sandvika Lysaker	Bekkestua Fornebu Kolsås	Bærums Verk Rykkinn Stabekk Eiksmarka Høvik	Østerås Haslum Vøyenenga Fossum	Gjettum Jar Slepende n Østerås (T-bane)

Retningslinje

Utvikling og planlegging av sentrene skal skje etter kriteriene som går fram av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.

§ 17 Langsiktig vekstgrense (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor vekstgrensen skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som fremkomstmiddel. Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold, overvannshåndtering osv. skal ivaretas.

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

I alle plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning.

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av illustrasjonsplaner og utomhusplaner.

Retningslinjer

Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor

Ved byggetiltak, der krav til blågrønn faktor ikke er fastsatt i regulering, bør norm for blågrønn faktor legges til grunn

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.*

Ved benyttelse og konkretisering av blågrønn faktor skal temaveileder fra programmet Fremtidens byer anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av 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.

§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 19.1 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 Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

§ 19.2 All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.

For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nær vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nær vassdrag defineres som:

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)
- 100 meter fra elver

§ 19.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m overmiddel høyvann.

§ 19.4 I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.

§ 19.5 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 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

§ 20 Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 20.1 Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 21 Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

- § 21.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Ved regulering skal utbygger/tiltakshaver skal tegne inn og beskrive støytiltakene som skal benyttes og hvor de skal anvendes. Nødvendige konsekvensutredninger skal konkretisere tiltak mot støy.

- § 21.2 Kommunens støysonkart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.

- § 21.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442, tabell 3.

- § 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under L_{den} 50 db. 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. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

- § 21.5 **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.

- § 21.6 **Gul sone - vurderingssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokalisert i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf T-1442.

Retningslinjer

Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:

- *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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

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 3 er tilfredsstilt.

§ 21.7 **Avviksområder:** Avviksområder er sentrumsområder og kollektivknutepunkt hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 23 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

Krav til 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*
- *Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

§ 22 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 22.1 Kommunen kan kreve miljøprogram i plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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.

Elektromagnetiske felt (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger fra elektromagnetiske felt unngås. Nybygg og nye anlegg for langvarig opphold bør ikke lokaliseres i områder hvor magnetfeltet er eller vil bli over 0,4 μ T. Alternativt skal det vurderes tiltak for å redusere magnetfeltets størrelse.

§ 23 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 24 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

Definisjoner

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.

Retningslinje

Tomt for tomannsbolig skal ikke være mindre enn 700m² per boenhet og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3

§ 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

§ 26 Variert boligsammensetning (pbl § 11-10 nr. 2)

§ 26.1 Det skal vektlegges varierte boligstørrelser og boligtyper ut fra en vurdering av tilliggende områders boligsammensetning.

§ 27 Kvalitetskrav og uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 27.1 Uteoppholdsarealer

- 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 søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

§ 27.2 Småhusbebyggelse

- Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

- c) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- d) For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.
- e) Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Retningslinjer

Småhusområde

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

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

§ 28 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 28.1 Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.

§ 29 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.
- § 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

Retningslinje

Hver virksomhet med fasade mot gaten skal ha direkte atkomst fra tilliggende gateplan.

- § 29.3 Sentrumsområder skal ha minst en allment tilgjengelig, universelt utformet utendørs møteplass (torg/plass eller park).

§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 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 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 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 § 11-10 nr. 3)

- § 31.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 32 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 32.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen
- § 32.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 24 - 26, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

§ 33 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (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 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m² for boligareal, totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinje

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

- § 33.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- § 33.4 I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.
- § 33.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

§ 34 Bestemmelser for hensynssone drikkevannskilde med tilhørende nedbørsfelt (pbl § 11-8 a)

§ 34.1 I sonen er all aktivitet og tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

§ 35 Bestemmelser for hensynssone felles planlegging (pbl § 11-8 e)

§ 35.1 Innenfor områder angitt som hensynssoner skal det gjennomføres felles planlegging før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer for felles planlegging

- 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.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

§ 36 Retningslinjer for hensynssoner kulturmiljø og landskap (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt.

Innenfor hensynssone kulturmiljø på Bjørnegård skal alléen, hagen og arealet i forkant av hovedbygningen ned mot Slepndveien bevares uten bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses og underordnes kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Retningslinjer for hensynssone landskap

I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. § 33. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger med vegetasjon, jf. §9.1, §9.4 og §11.2.

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.

Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur

Det skal legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur.

Ved regulering innenfor område hensynssone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynssone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

§ 37 Bestemmelser for hensynssone flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- § 37.1 Innenfor området angitt som hensynssone flom (H320 - se farekart flom) 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).
- § 37.2 Innenfor område angitt som hensynssone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- § 37.3 Innenfor område angitt som hensynssone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

14030800098K0720315

BÆRUM KOMMUNE

KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



Plan- og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 57 44 63
Telefax *67 57 43 15

NILSEN HANNE-GRETE OG, JOHANSEN ODDKRISTIANSEN, PER ERIK
TANUMVEIEN 89 D
1312 SLEPENDEN
NORDISK SPRØYTEBETONG A/S
NEDRE STRANDGT. 9
3015 DRAMMEN
VIDVEI, KRISTIAN
TREHUS A/S
3358 NEDRE EGGEDAL

FERDIGATTEST

Jnr. 94-1649

Adresse: TANUMVEIEN 89 D

Gnr: 45 Bnr: 168

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23.02.95

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: NILSEN HANNE-GRETE OG, JOHANSEN
ODD

Anmelder: TREHUS A/S,

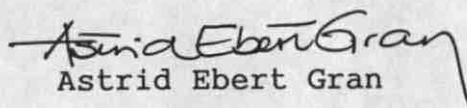
Ansvarshavende: KRISTIANSEN, PER ERIK

Ansvarshavende: VIDVEI, KRISTIAN

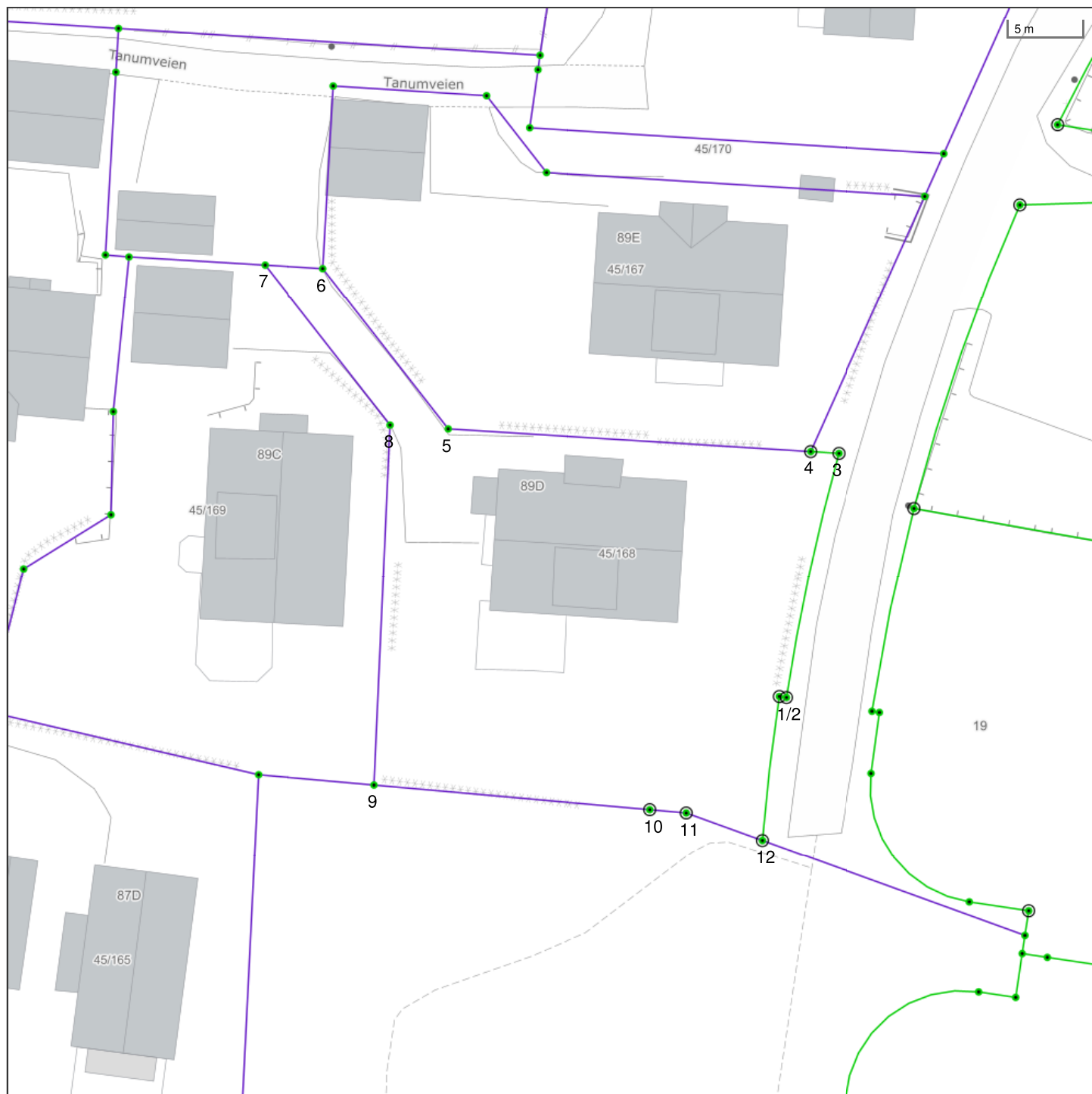
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 25. oktober 1995
For plan- og bygningssjefen


Astrid Ebert Gran

Eiendomskart for eiendom 3024 - 45/168//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	
----- Eiendomsgrense - omtvistet			
----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig			
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig			
----- Eiendomsgrense - nøyaktig			
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig			
----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	764,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6639819,25	Øst	582686,85

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6639822,59	582702,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,97	148,57
2	6639822,53	582702,63	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,49	
3	6639839,4	582705,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,19	144,20
4	6639839,48	582703,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,94	
5	6639840,48	582678,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,98	
6	6639851,3	582670,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,98	
7	6639851,46	582666,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
8	6639840,65	582674,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,98	
9	6639815,89	582674,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,77	
10	6639814,62	582693,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,05	
11	6639814,45	582695,93	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,52	
12	6639812,67	582701,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,56	



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.06.2023

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN								

Avtale 90309849 (Avgiftsadresse: Tanumveien 89D)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	2 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A1	26.09.2019	11.08.2022	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	A1	26.09.2019	11.08.2022	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

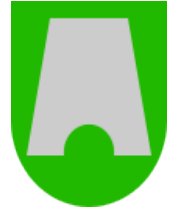
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	45	Bnr:	168	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN						

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					
94/1649	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
97/277	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	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:



Skatteetaten

Dato
19.06.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3024 BÆRUM

Gnr 45 Bnr 168 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 2 902 156 Som sekundærbolig: kr 10 447 763

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.06.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Avløp	7 822,26 kr
Feiing	293,76 kr
Renovasjon	4 208,14 kr
Vann	6 332,30 kr
Sum	18 656,46 kr

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	2 169,30 kr
Vann etter areal	231 M2	32,89 kr	1/1	0 %	7 597,01 kr	3 798,50 kr
Avløp etter areal	231 M2	40,64 kr	1/1	0 %	9 387,26 kr	4 693,63 kr
Feiegebyr pr skorstein	1 LØP	100,00 kr	1/1	0 %	100,00 kr	50,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 STK	162,00 kr	1/1	0 %	162,00 kr	81,00 kr
				Sum	21 584,86 kr	10 792,43 kr

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 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.



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 sluttføre 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 registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



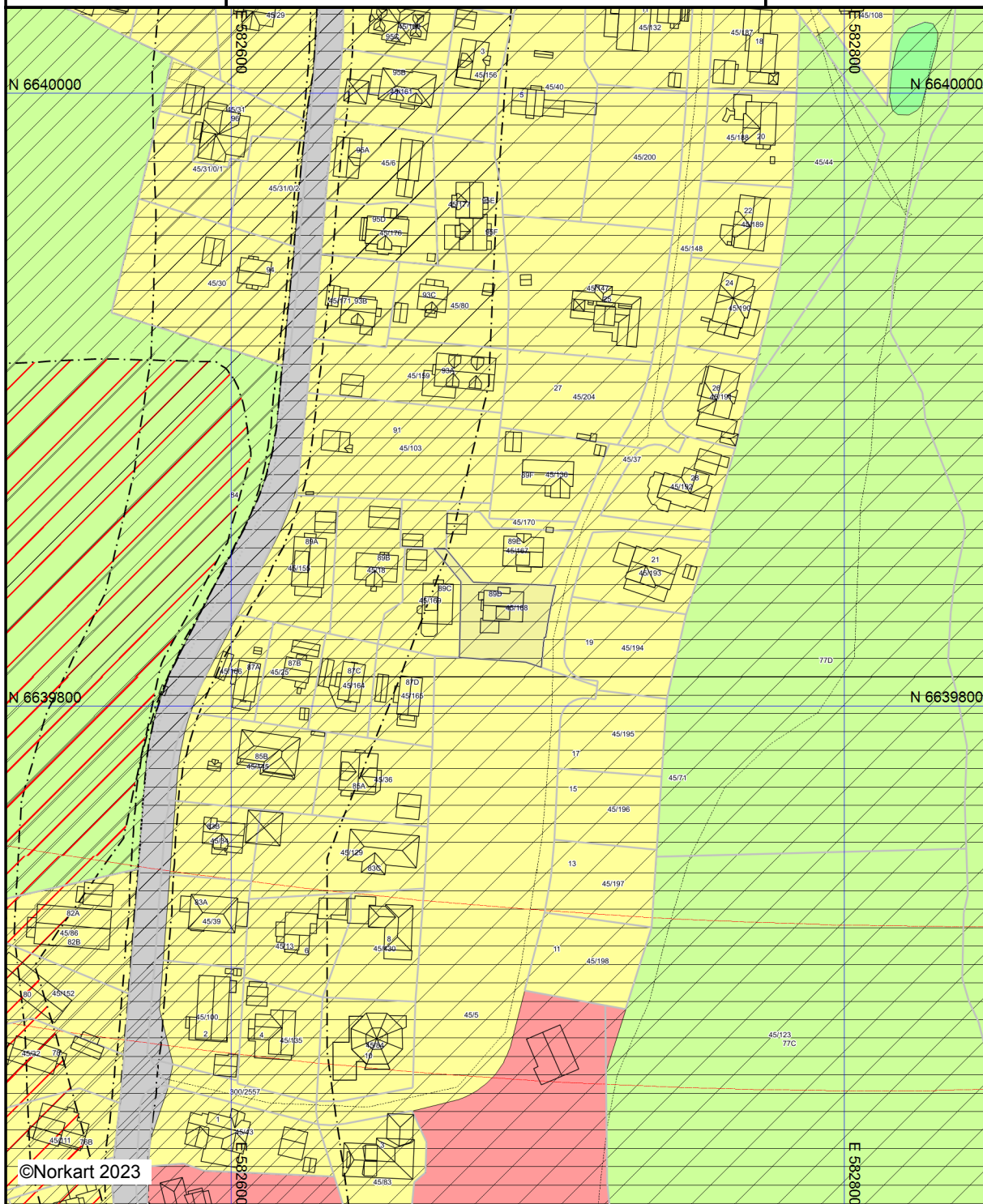
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 45/168
Adresse: Tanumveien 89D
Utskriftsdato: 19.06.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Naturområde - nåværende
-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

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

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Jernbane tunnel - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Eiendom	3024 45/168		
Utskriftsdato	19.06.2023	Antall datasett	7

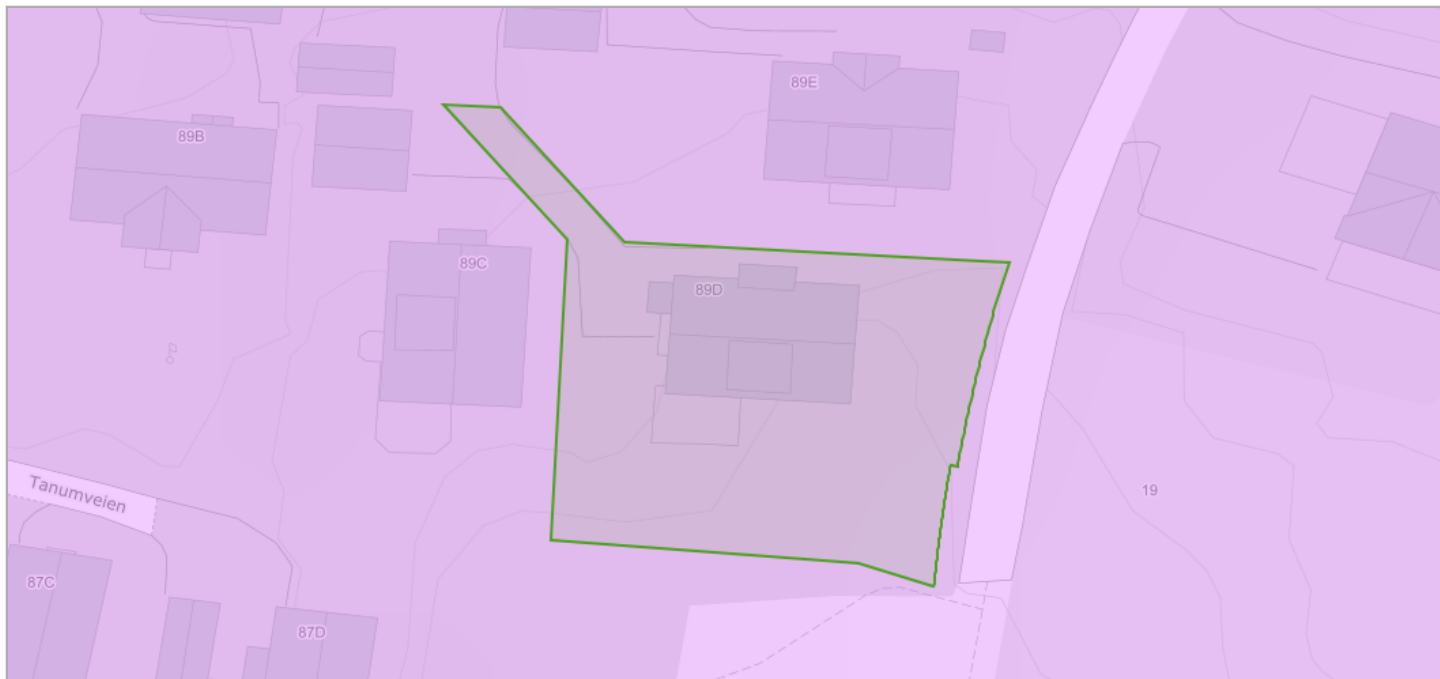
1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Enkeltminner
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- ✔ Kulturminner - Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	15.06.2023
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Kulturmiljø som er freda (eller planlagt freda) etter kulturminnelova §20, samt område med verdsarvstatus (UNESCO).

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
 Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Tanumplatået og Hornimarka	-	Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	764.8
Etablert dato	13.04.1994	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2018	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	45/168
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Endre egenskaper	05.10.2012			45/168
Annen forretningstype	05.10.2012			
Arealoverføring	12.09.2012	109-12	Tinglyst	45/37 (-121,3), 45/168 (121,3)
Oppmålingsforr./arealoverf.	26.09.2012	12/18713 JBRUS	13.12.2018	45/5, 45/167
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.04.1994	69-94		45/18 (-644), 45/168 (644)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639819.25	582686.85	0	Ja	764.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLØGETVEDT JAN SEJERSTED F260267*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TANUMVEIEN 89 D 1341 SLEPENDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tanumveien 89 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1341 SLEPENDEN	Kirkesogn	01060801 Tanum
Grunnkrets	1617 Slepends-Tanum 17	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	13 Tanum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18543575		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	23.02.1995
2	18543575	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	27.01.1998

1: Bygning 18543575: Enebolig (111), Tatt i bruk 23.02.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	249
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	249
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.06.1994	29.06.1994
Tatt i bruk	23.02.1995	23.02.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tanumveien 89D	H0101	45/168	249	6	1	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	0	0	0
H01	1	94	0	94	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygningsendring 18543575-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 27.01.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
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
Rammetillatelse	27.01.1998	06.02.1998
Igangsettingstillatelse	27.01.1998	06.02.1998

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tanumveien 89D	-	45/168	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3	0	3	0	0	0



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.06.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200902 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=200902)		
Navn	KOMMUNEDELPLAN TANUMPLATÅET OG HORNIMARKA		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.02.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/13052/200902.pdf		
Delarealer	Delareal	765 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_1	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	765 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
Id	201601 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601)		
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.04.2018	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf	
Delarealer	Delareal	9 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570
	Delareal	765 m ²
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1993022 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1993022)
Navn	TANUMVEIOMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.05.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/9056/1993022.pdf
Delarealer	Delareal 765 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn B28



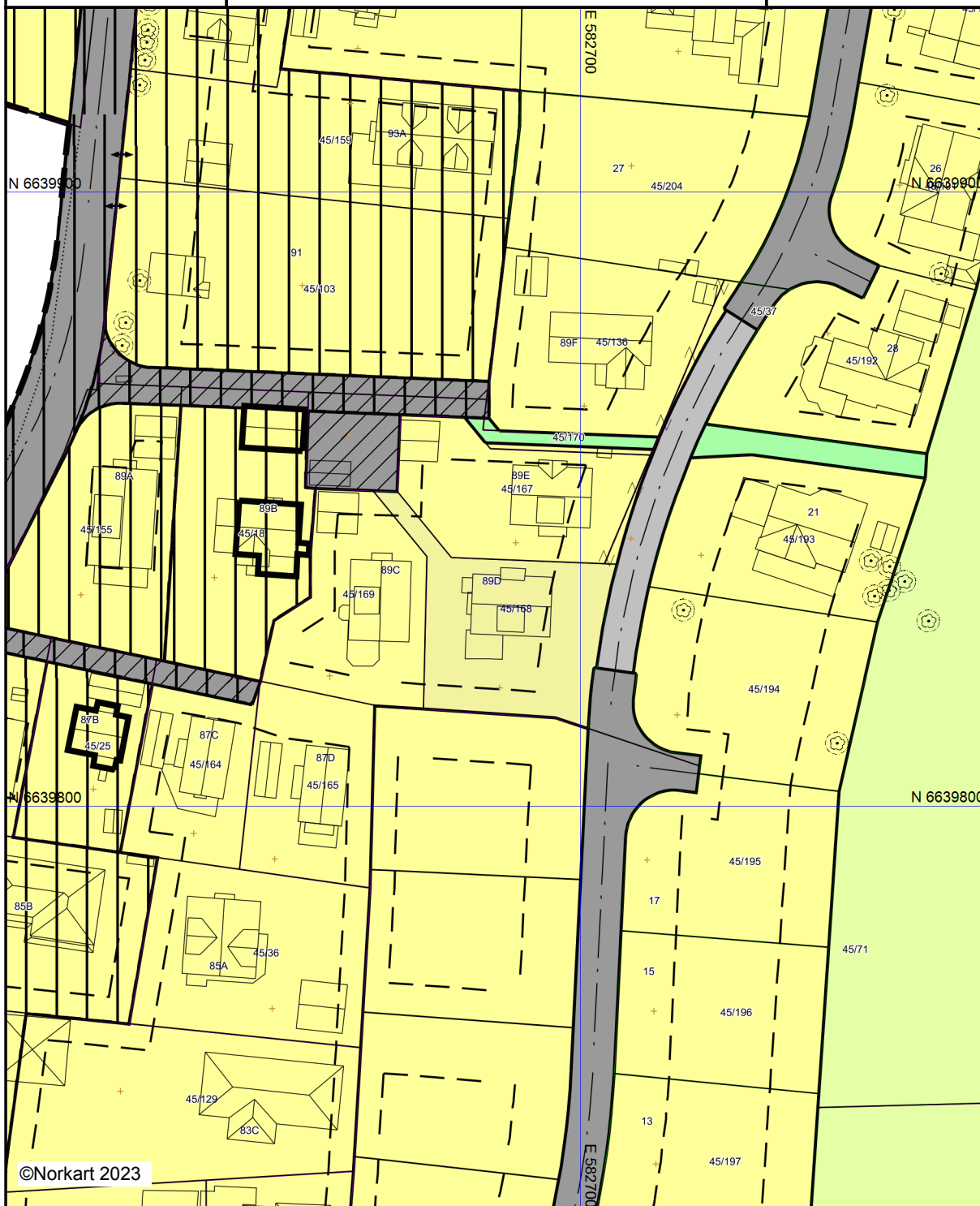
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 45/168
Adresse: Tanumveien 89D
Dato: 19.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

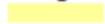
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

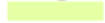
Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Seksjon
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense < 200 cm

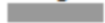
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Naturvernområde (på land)
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

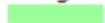
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Bane (nærmere angitt baneformål)

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares



Reguleringsplanforslag

Eiendom: 45/168
Adresse: Tanumveien 89D
Utskriftsdato: 19.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse



Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 19.06.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING 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.



Bærum kommune

VAledninger

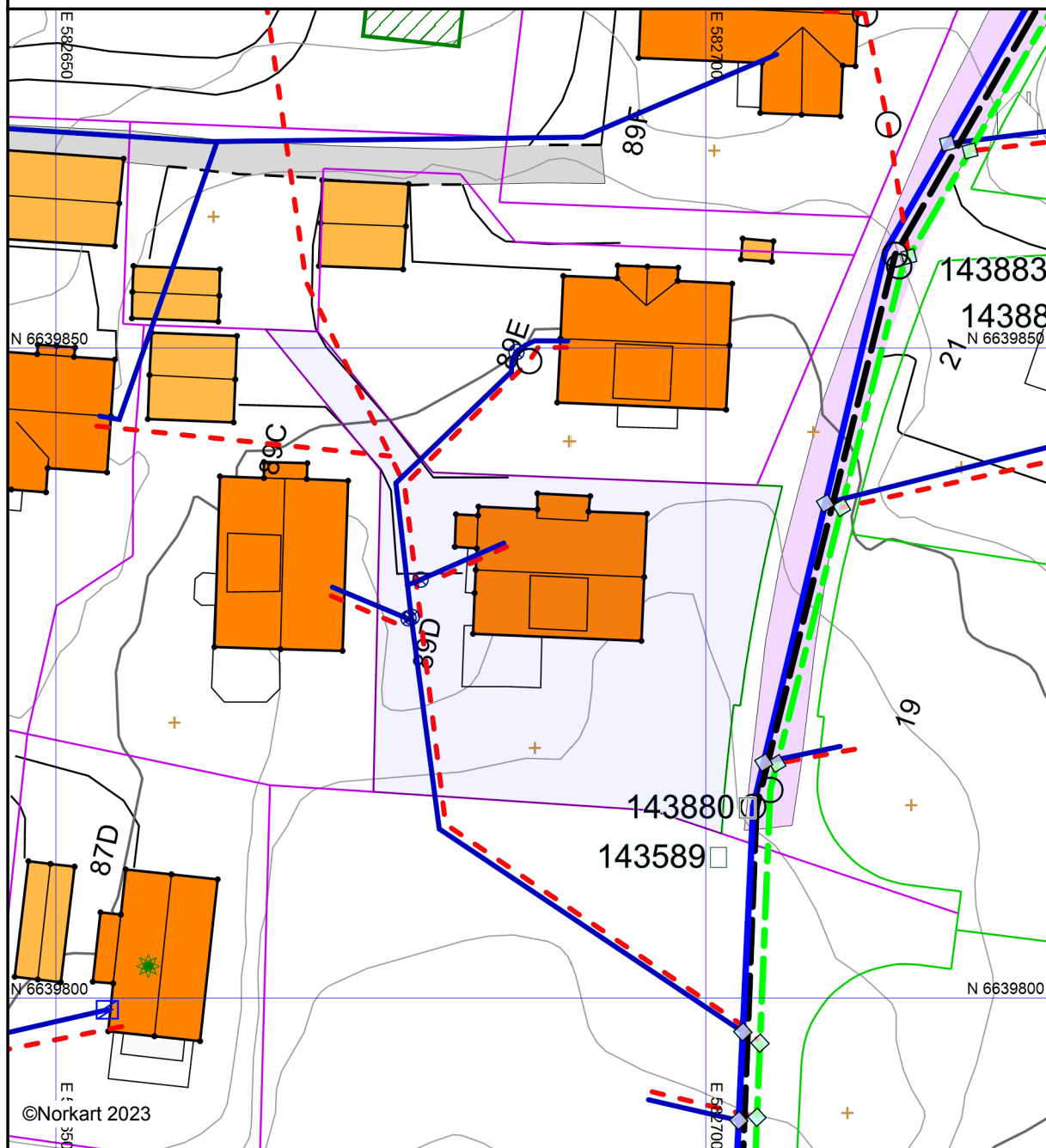
Eiendom: 45/168
Adresse: Tanumveien 89D
Dato: 19.06.2023
Målestokk: 1:500



UTM-32

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

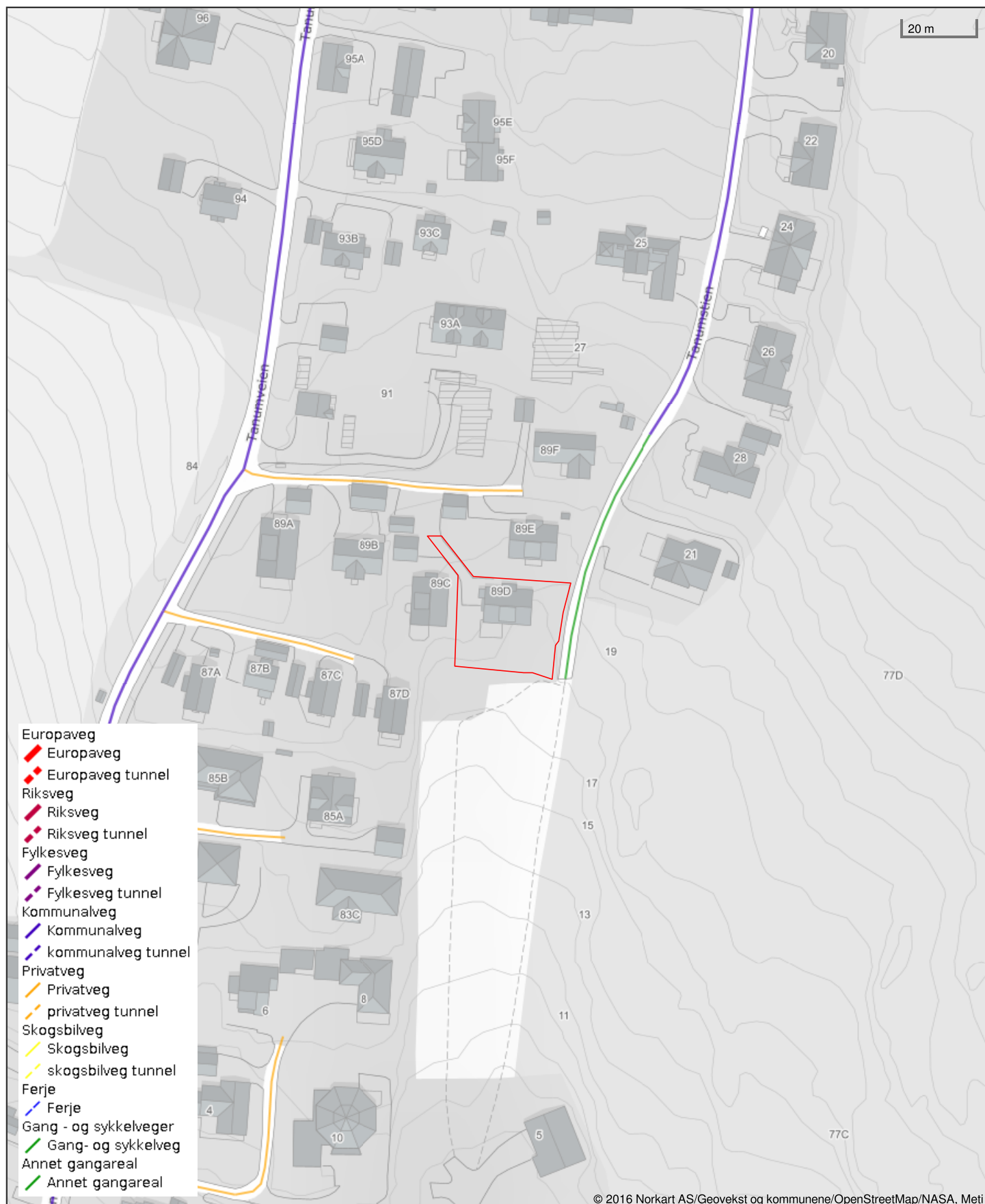
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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



Vegstatuskart for eiendom 3024 - 45/168//





Bærum kommune

Utskriftsdato: 19.06.2023

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	45	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Tanumveien 89D, 1341 SLEPENDEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1503 27 77888 KID: Forfall:	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

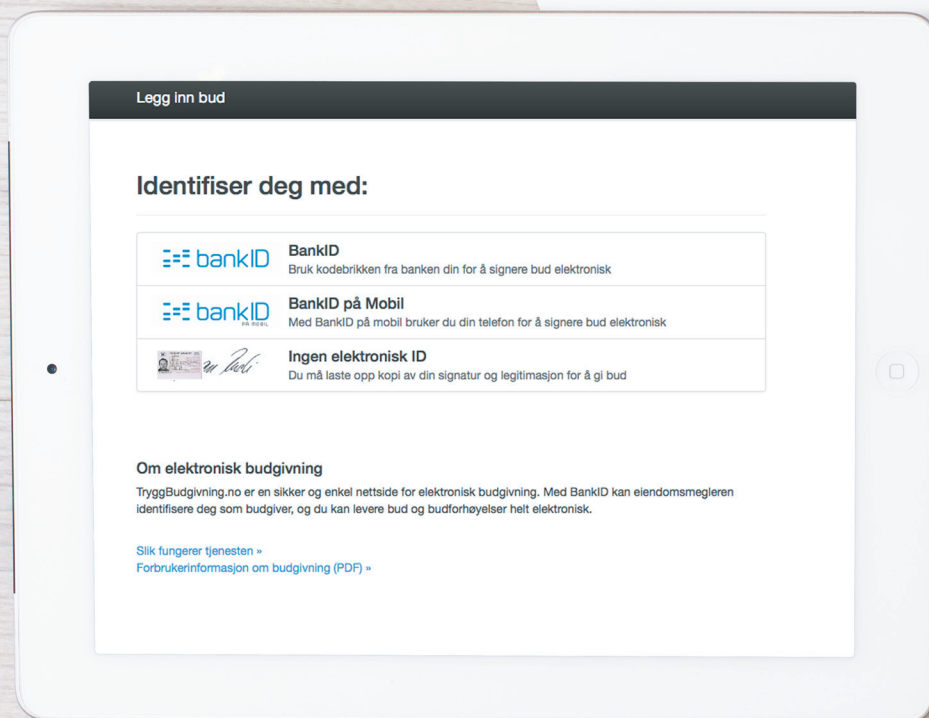
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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 eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3250183/bcybgbscpb>
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 avvike 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.



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](https://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	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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 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.

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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@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 Bærums 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 verdivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no



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



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



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no