

Æ

Jenshaugveien 38 B

1363 Høvik · 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 / FAGANSVARLIG

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	14
Informasjon & dokumenter	96
Kort om oss	207

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

Jenshaugveien 38 B, 1363 Høvik

MATRIKSEL

Gnr. 11 Bnr. 271 Snr. 1 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREAL

Primærom: 141 kvm, Bruksareal: 164 kvm, BRA-i: 141 kvm, BRA-e: 23 kvm, TBA: 31 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

4

BYGGEÅR

2024

TOMT

Eiet tomt 985 kvm

Utomhusarealet som ligger inntil den enkelte boenhet, vil naturlig tilfalle boenheten, slik utomhusplan viser. Tomten vil seksjoneres. Det legges opp til en felles p- plass på tomten. Se vedlagt situasjonskart.

PRISANTYDNING

13 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato:

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 348 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 950 000,-))

kr 349 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 14 299 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 14 309 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kom. avgifter tilkommer. Kommunale gebyrer for vann og avløp, renovasjon og feiing skal betales to ganger i året. Henvend deg til Bærum kommune for nærmere informasjon, samt utregning av disse.

EIER

Eima Eiendom AS v. Eirik Viuls

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Jenshaugveien 38B! Boligen er oppført med en unik arkitektur, der utforming er nøye tilpasset tomtene på en svært god måte. Boligen har en gjennomført planløsning, rikelig med naturlig lys, og god kontakt mellom inne- og uteområder. Den er også svært energieffektiv. Gjennomgående høy standard preger hele boligen, med blant annet herdet tregulv, et romslig kjøkken levert av møbelsnekker, og delikate flislagte bad med høy kvalitet.

Boligen er oppført med spennende arkitektur, gjennomtenkte løsninger og førsteklasses kvaliteter. Her har du en fantastisk familiebolig som er klar til innflytting!

KORT OM BOLIGEN:

- FERDIGSTILT TOMANNSBOLIG
- BALANSERT VENTILASJON
- UNIK UTFORMING
- OPTIMALISERTE PLANLØSNINGER
- ENERGIEFFEKTIVE BOLIG
- BYGGET MED HØY STANDARD
- FØRSTEKLASSES KVALITETER
- MULIGHET FOR PEIS
- 23 KVM GARASJE
- GULVVARME I HELE FØRSTE ETASJE, SAMT BADENE
- SJØNÆR BELIGGENHET (KORT GANGAVSTAND TIL SJØEN, STRENDER, BÅTHAVN, KYSTSTIEN M.M.)
- SENTRALT
- ATTRAKTIV BELIGGENHET I ET ETTERTRAKTET OG POPULÆRT VILLAOMRÅDE
- BARNEVENNLIG MILJØ MED GODT NABOSKAP
- KORT OG TRYGG GANGAVSTAND TIL SKOLER OG BARNEHAGER
- HØVIK VERK BARNESKOLE OG RAMSTAD UNGDOMSSKOLE
- NÆRHET TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON OG VERITASPARKEN
- FÅ MINUTTER MED BIL TIL SANDVIKA SENTRUM
- LOKALISERT I BLINDVEI

Boligen strekker seg over to plan:

1. etasje: Hall/trapperom, hyggelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet, separat toalett.

2. etasje: Trapperom med TV-stue, gang, tre soverom, og romslig bad. Videre er det en master bedroom-fløy som består av hovedsoverom med tilgang til eget bad via garderobe.

Parkering: Parkeringsmuligheter i egen garasje med lagringsplass, samt to biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger idyllisk og fint til i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Nedre Høvik. Området er kjent for å ha et godt bomiljø med barn i alle aldre og det er fra boligen trygg og kort gangvei til Høvik Verk barneskole, ca. 5 minutters gange, og kort avstand til Ramstad ungdomsskole. Det finnes også en rekke barnehager i nærområdet.

Også gangavstand til gode kollektivmuligheter, buss, med ekspressavganger til/fra Oslo og tog fra Høvik stasjon eller Blommenholm togstasjon. Eiendommens plassering gjør også at det er kort kjøreavstand og reisevei til Oslo og det kan nevnes at boligen ligger på rett side av bommen på Nedre Høvik.

Nærhet til Høvik senter med bl.a. Meny Høvik - butikken som har Norges største utvalg av ferskvarer. På Høvik senter ligger også frukt & grøntforretning, apotek, tannlege, lege, blomsterbutikk, bokhandel, kirke og bibliotek. Det er ellers nærhet til Sandvika med alt av forretninger og servicetilbud, samt flere hyggelige spisesteder, kafeer, kino, kulturhus m.

Eiendommen ligger også i et maritimt miljø med nærhet til sjøen og det er kun 10 minutter å gå til fin badestrand ved Høvikodden og Solvik båthavn. Også ca. 8-10 min å gå til Henie Onstad Kunstsenter. Her passerer også kyststien, som fortsetter videre mot Fornebu eller til Sandvika. Det finnes store grøntområder og fine ballplasser i umiddelbar nærhet, til stor glede for områdets beboere. I området finnes også aktive klubbmiljøer innen bl.a. tennis, turn, skøytesport, ballsport, kajakk, seiling, musikk og dans.

For golfentusiaster ligger Ballerud golfbane like i nærheten. Det er kun kort kjøretur til Bærumsmarka med flotte, preparerte skiløyper om vinteren og utallige tur- og sykkelstier om sommeren. Spaserturen langs fjorden eller sykkelturen kan også starte rett utenfor stuedøren. Boligen ligger med andre ord perfekt til for barnefamilier med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, badestrender, båthavn, offentlig transport m.m.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av småhus og villabebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 985 ca. 375 kvm

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du

enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Oddenskogen barnehage

Fjordveien barnehage

Plathejordet barnehage

Høvik Verk skole

Sandviksbukta skole

Stabekk videregående skole

Sandvika videregående skole

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Høvik togstasjon.

Blommenholm togstasjon.

Bussholdeplass ved Høvik kirke eller Sandviksveien /

Solvikveien.

Innhold

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av båndteking og flatt tak med papp/mebman over garasje del. Lakkerte metall renner, nedløp og beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er et lite loft som ikke har adkomst øvrige takflater er isolerte. Isolerglass vinduer fra byggeåret. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er plattning i t. imp materialer. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Standard

STANDARD

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Det er søkt om ferdigattest.

- Endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig.

Dokumentet er datert 24.7.2024.

Link til dokumentmappen under (klipp og lim inn link til nettleseren):

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinns yn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020056548&

Det er sendt søknad om seksjonering. Se link under for innsyn i dokumentmappen (klipp og lim inn link til nettleseren):

https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinns yn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020121089&

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det foreligger samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

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

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per d.d.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

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

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter

1939/1878-2/100 Best. om vann/kloakkledn. 01.04.1939

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

1945/5448-1/100 Bestemmelse om bebyggelse 30.09.1945

Bestemmelse om benyttelse.

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

1960/305696-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 03.05.1960

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:11 Bnr:544

Rettigheter på 3024-11/1600

1993/31364-1/100 Erklæring/avtale 23.12.1993

rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:11 Bnr:271

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201601

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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 989 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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 1948053

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1948053>)

Navn JENSHAUGVEIEN, ØSTRE DEL

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 30.01.1952

Delarealer Delareal 1 m

Formål Kjørevei

Id 1923021

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1923021>)

Navn HØVIK GÅRD

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 09.09.1927

Delarealer Delareal 987 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2021019

(<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2021019>)

Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT.

(Planprogram med byplangrep)

Status Planforslag

Plantype Områderegerin

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 348 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 950 000,-))

kr 349 950,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 14 299 950,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 14 309 200,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

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.4 500)

Visningshonorar (Kr.2 500)

LOOK - BESTILT 18.11.22 (Kr.4 500)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus (Kr.1 502)

LØFT PÅ FINN.NO - 07.04.23 (Kr.2 002,50)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus- 7.4.23 (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 6.5. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus- fra 5.6.23 (Kr.1 502)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.3 895)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus- fra 5.7.23 (Kr.1 502)

Markedspakke 2- Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 4.8. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 4.9. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 3.10. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 2.11. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 2.12. (Kr.1 502)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus 1.3.24-31.3.24 (Kr.1 502)

Direkteutlegg for selger. Tilstandsrapport fra Poulsen (Kr.20 000)

Løft finn.no 21.08 (Kr.2 425)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 500)

Foto (Kr.7 850)

løft finn.no 27.8 (Kr.2 425)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse den 13.9.2024 (Kr.1 502)

Finn.no 16.09 (Kr.2 425)
LØFT FINN.NO - 26.9 (Kr.2 425)
BLINK (Kr.5 272)
Løft finn.no 15.10 (Kr.2 425)
LØFT FINN.NO 26.10 (Kr.2 425)
Markedspakke 1 (Kr.23 500)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 13 950 000,-) (Kr.111 600)
Tilrettelegging (Kr.18 500)
Totalt kr. (Kr.249 193,50)

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.

GARANTIER

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstilling og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylling av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

OPPDRAGSNUMMER

36-22-0582

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i

forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende

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

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

PERSONVERN

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

Marketa Nigg

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

Mob: 97 89 32 08

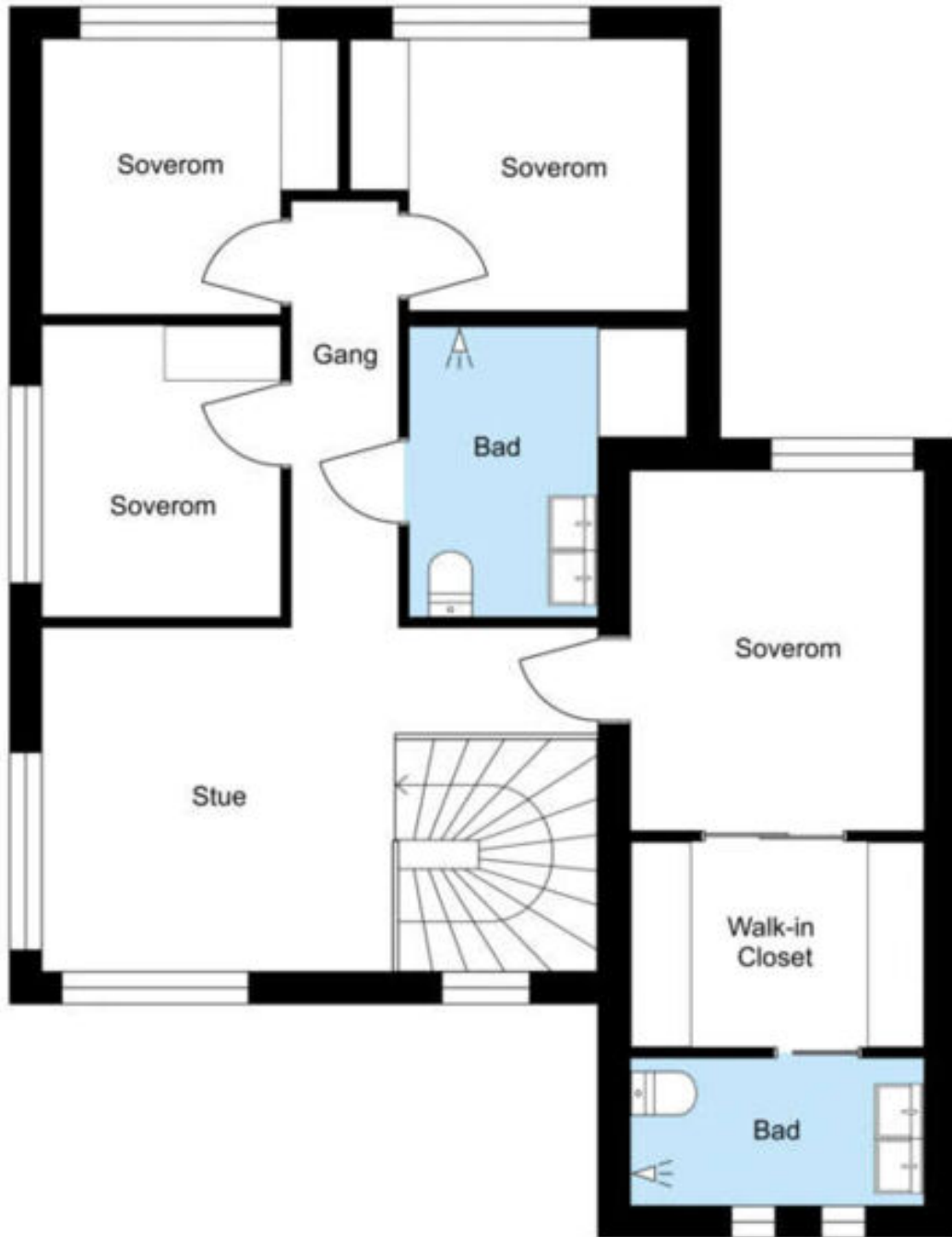
[[/

DITT NYE
HJEM?

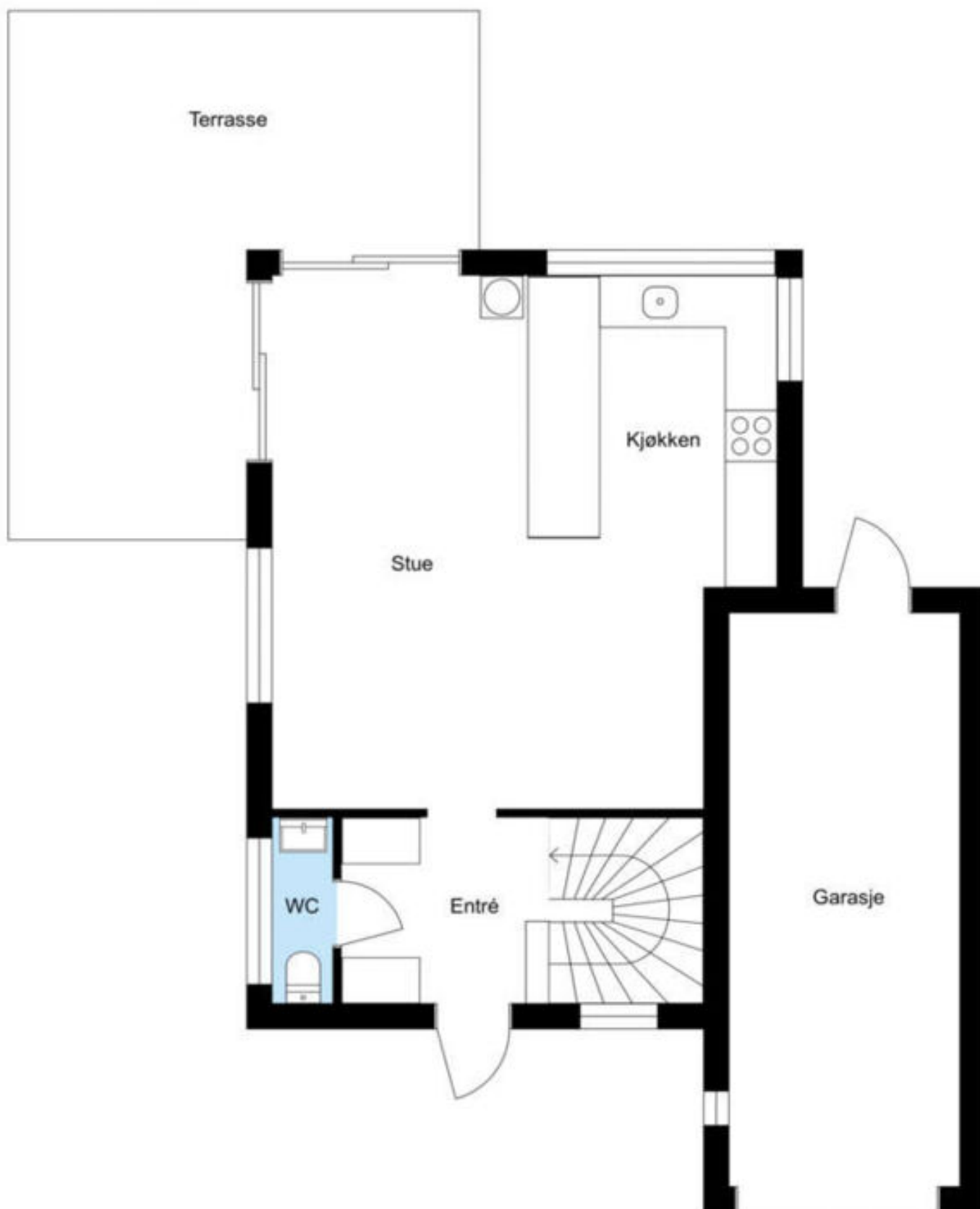








Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere 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

























































































INFORMASJON & DOKUMENTER





Marlow Arkitekter AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

MOTTATT 02.11.2022
JNR 446 / 22 - EAJ
MARLOW ARKITEKTER AS

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 22/7318 - 22/206659/JKN 01.11.2022

Adresse - Tiltak: Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller
 - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig
Gnr/Bnr: 11/271
Tiltakshaver: Eima Eiendom AS
Ansvarlig søker: Marlow Arkitekter AS

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Igangsettingstillatelse gis for hele tiltaket, i samsvar med rammetillatelsen av 23.9.2022 med evt. senere tillegg.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan. Ansvarsrett inntreer når erklæring er sendt kommunen, og først da kan foretaket starte arbeidet. Av gjennomføringsplan versjon 2-IG, j.post 22/203803, framgår at aktuelle ansvarsområder er tilstrekkelig prosjektert og kvalitetssikret for igangsettingstillatelse.

Bygningsemyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

PLASSERING OG HØYDEFASTSETTELSE

Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plasering og høydefastsettelse.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lycles vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

Toleransekrav for plassering ved utstikking: Horisontal toleranse +/- 20 cm, vertikal toleranse +/- 10 cm. Det er en forutsetning at gjeldende krav til avstander og høyder i plan eller lov overholdes.

FERDIGSTILLELSE

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker sende inn følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest, NBR nr. 5167
- Gjennomføringsplan, NBR nr. 5185
- Sluttrapport for avfallsplan, ved krav om avfallsplan
- Eventuell nødvendig godkjenning fra annen myndighet
- Godkjent rørleggeranmeldelse må vedlegges når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket.
Private ledningsanlegg skal være dokumentert iht. til ledningsregistreringsforskriften i forbindelse med rørleggeranmeldelse.
- Bekreftelse på at avkjørsel er opparbeidet iht. Avkjørselsskjema, jfr. vilkår 1 i rammetillatelsen.

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal føres tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

ArkivsakID: 22/7318

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Plan kjeller etasje	5840447
Plan 2. etasje	5840449
Snitt A-A	5840450
Nytt situasjonsplan	5840444
Fasade nord og øst	5840451
Fasade sør og vest	5840452
Utomhusplan - Overvannshåndtering	5840445
Plan 1. etasje	5840448
Uttalelse Vann og avløp - Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig	5876545
Jenshaugveien 38_VA	5876587
Uttalelse fra Vei og trafikk - Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig	5852256

GENERELLE OPPLYSNINGER

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i rammetillatelsen oppfylles. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan. Dersom tillatelsen omfatter opparbeiding av avkjørsel og biloppstillingsplasser, må disse være ferdig anlagt før bygget tas i bruk. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen

Plikt til å følge lovverket

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen fagmyndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Aktsomhet

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.



ILLUSTRASJON FRA HAGE

MARLOW ARKITEKTER AS

Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua Tlf. 67590040
www.marlowarkitekter.no post@marlowarkitekter.no

Prosjektnr.
2500

Fase.
Søknad

Gnr./Bnr./Festenr.:
11/271

Vedlegg:
E-8

Tegning
Jenshaugveien 38
1364 Høvik
Illustrasjon

J:\Prosjekter\Jenshaugveien 38 - 2500\DAK-tegninger\Hovedtegninger\Hovedfil\Jenshaug



ILLUSTRASJON FRA GÅRDSPLASS

Tegningsnr.:
A20-07

Rev: ID
Dato: **01.04.2022**
Mål:
Sign. **NM**

Tegning:
Illustrasjon










Bærum kommune

VA-ledninger

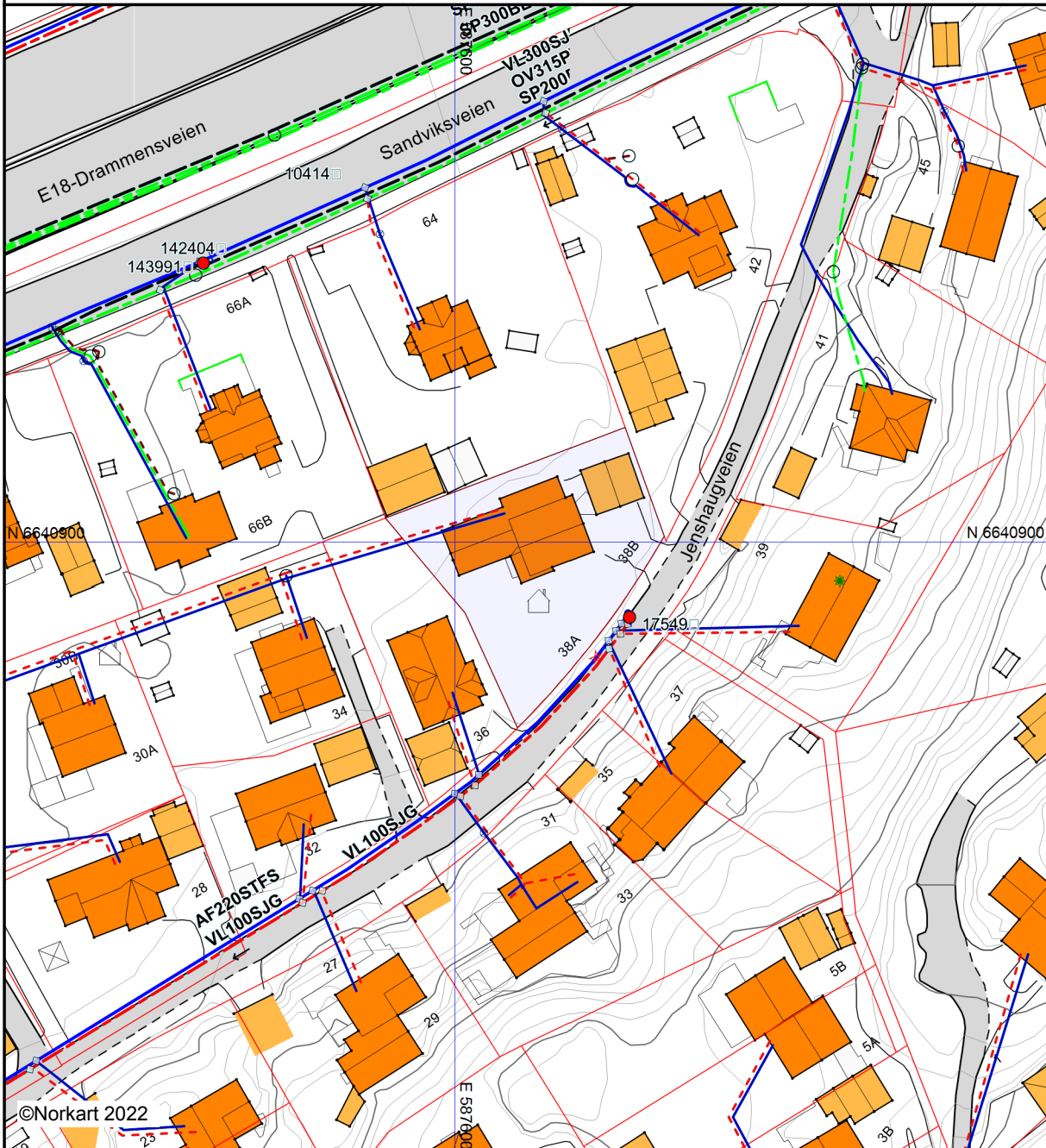
Eiendom: 11/271
Adresse: Jenshaugveien 38A
Dato: 10.11.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



©Norkart 2022

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

28. novbr. 1949.

595-47.

Herr Leif og Kinar Olsen.

Gnr. 11, bar. 271, tomt nr. 25 av Høvik.

På anmodning meddeles herved innflytningstillatelse i
ovennævnte våningshus. Ferdigattest vil ikke bli
utstedt for eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen
er rettet.

For bygningssjefen

O. Fossen



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 strøkens 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 utnyttning 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. Utnyttning 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 utdypet 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, landskaps silhuetter 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	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass pr 100m ² BRA	Min 3 p-plass per 100m ² BRA
Bil	Leilighet/Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m ² BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Leilighet/Rekkehus: 1,2 p-plass pr 100m ² BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet	Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet Rekkehus: Min 1,2 pr 100m ² BRA Leilighet: 1,2 pr 100m ² BRA.
KONTOR			
Sykkel	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m ² BRA	Maks 0,5 per 100m ² BRA	Maks 0,7 per 100m ² BRA
FORRETNING			
Sykkel	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.	Min. 1 p-plass pr 100m ² BRA.
Bil	Maks. 1 p-plass pr. 100m ² BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m ² BRA	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m ² BRA

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 gjentaksintervall 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 støysonekart 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 tilfredsstillt.

§ 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 $0,4 \mu T$. 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 tiliggende 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 arkitektkonkurransse, 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 skrånninger 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 hensynsone H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

Retningslinjer for hensynsone naturmiljø

Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.

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

§ 37.1 Innenfor området angitt som hensynsone 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 hensynsone 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 hensynsone (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.

Leif Olsen
Jenshaugvn. 1

1310 BLOMTEHOLM

128-77 VØ/åh
bilag 7

20.3.1979

TILBYGG TIL VÅNINGSHUS PÅ GNR. 11 BNR. 271, JENSHAUGVN. 1
BYGGHERRE: LEIF OLSEN

Vi viser til besiktigelse 19. ds. av ovennevnte byggearbeid.


Ved besiktigelsen var det følgende å bemerke:

1. Reviderte fasadetegninger må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskriftenes kap. 14:41.
2. Golv foran peis må dekkes med en forskriftsmessig plate, jfr. byggeforskriftenes kap. 49:232.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. juli d.å.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningvesenet i hende innen ovennevnte frist.

For bygningsjefen


Gunvald Helleland
e.f.


Ola Leikaas



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.11.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jenshaugveien 38A, 1363 HØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Avløp	7 259,38 kr
Feiing	490,00 kr
Renovasjon	4 097,50 kr
Vann	5 554,50 kr
Sum	17 401,38 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 208,14 kr	1/1	0 %	4 208,15 kr	4 208,15 kr
Vann etter areal	230 M2	27,41 kr	1/1	0 %	6 304,88 kr	6 304,88 kr
Avløp etter areal	230 M2	33,86 kr	1/1	0 %	7 788,38 kr	7 788,38 kr
Feiegebyr pr skorstein	1 LØP	97,50 kr	1/1	0 %	97,50 kr	97,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	2 STK	196,25 kr	1/1	0 %	392,50 kr	392,50 kr
				Sum	18 791,41 kr	18 791,41 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

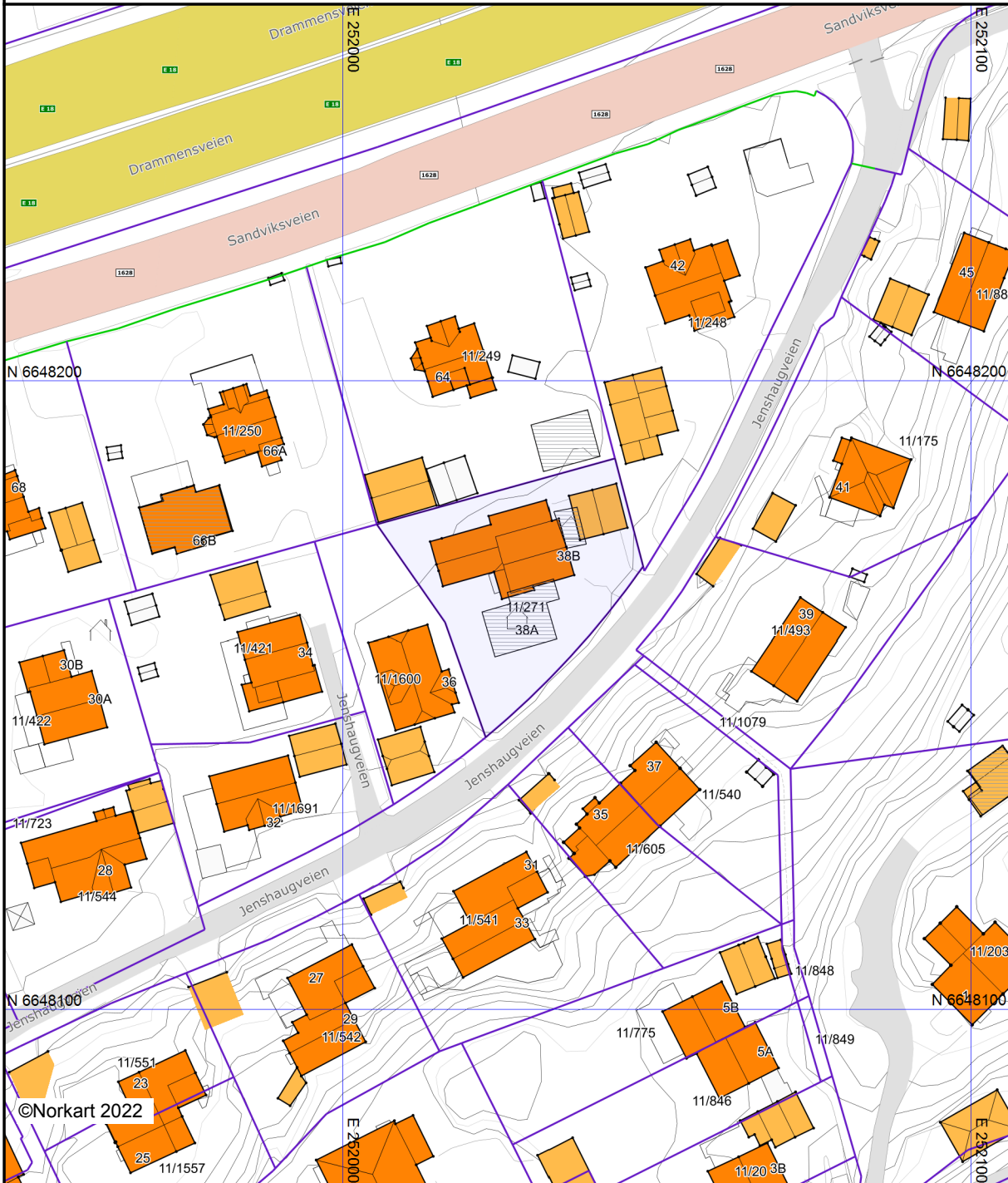
Grunnkart

Eiendom: 11/271
Adresse: Jenshaugveien 38A
Dato: 10.11.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig	Eiendomsgr. lite nøyaktig	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. middels nøyaktig	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	Godkjent bygningstiltak
Eiendomsgr. mindre nøyaktig	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant	



©Norkart 2022

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i bysaker.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	989.5
Etablert dato	09.05.1924	Historisk oppgitt areal	990
Oppdatert dato	26.01.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	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	11/271
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Arealmåling	24.12.1993			11/271 (990)
Arealmåling				
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.12.1993	264-91		11/271 (-618), 11/1600 (618)
Skylddeling	11.02.1948	M2-508		11/271 (-2023), 11/380 (2023)
Skylddeling	11.02.1948	M3-1128		11/271 (-1631), 11/421 (1631)
Skylddeling	11.02.1948	M3-1127		11/271 (-2042), 11/422 (2042)
Skylddeling				
Sammenslåing	13.07.1939	33-27		0219-11/272, 11/271
Sammenslåing				
Sammenslåing	13.07.1939	33-27		0219-11/273, 11/271
Sammenslåing				
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.06.1927			0219-11/286, 11/271
Skylddeling	09.05.1924	M3-1129		11/28, 11/271
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640889.75	587612.07	0	Ja	989.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RUSTAD ARNE F120872*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TJERNSRUD PLASS 3 A 1358 JAR	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Jenshaugveien 38 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1026 Høvik 26	Tettsted	801 Oslo

Valgkrets	9 Høvik Verk		
-----------	--------------	--	--

Vegadresse: Jenshaugveien 38 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1363 HØVIK	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1026 Høvik 26	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	9 Høvik Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6720781		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	
2	301109339		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Igangsettingstillatelse (IG)	01.11.2022
3	17232223		Våningshus, tomannsb./vertikal. (123)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1949
4	17232223	1	Ombygging	Rammetillatelse (RA)	28.09.2022
5	17234072		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	23.09.2022
6	301109346		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Rammetillatelse (RA)	23.09.2022

1: Bygning 6720781: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygningsnummer utgått		01.01.0001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/271	-	-	-	-	-

2: Bygning 301109339: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Igangsettingstillatelse 01.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	194
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	194
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	97

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.09.2022	28.09.2022
Igangsettingstillatelse	01.11.2022	08.11.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jenshaugveien 38A	H0101	11/271	166	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83	0	83	97	0	97
H01	1	83	0	83	97	0	97

3: Bygning 17232223: Våningshus, tomannsb./vertikal. (123), Tatt i bruk 15.01.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	312
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	312
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1949	15.01.1949
Endre bygningsdata	28.09.2022	28.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jenshaugveien 38B	H0201	11/271	77	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Jenshaugveien 38B	H0101	11/271	173	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	73	0	73	0	0	0
H01	1	173	0	173	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

4: Bygningsendring 17232223-1: Ombygging, Rammetillatelse 28.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	-73
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	-73
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	28.09.2022	28.09.2022
Endre bygningsdata	28.09.2022	28.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jenshaugveien 38B	H0201	11/271	0	0	0	0	
Bolig	Jenshaugveien 38B	H0101	11/271	3	3	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	-73	0	-73	0	0	0

5: Bygning 17234072: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 23.09.2022

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.10.2003
Bygning godkjent for riving/brenning	23.09.2022	28.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Jenshaugveien 38B	-	11/271	-	-	-	-	-

6: Bygning 301109346: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Rammetillatelse 23.09.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	20
Vannforsyning		BTA Totalt	20
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.09.2022	28.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/271	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	20	20

Eiendom	3024 11/271		
Utskriftsdato	10.11.2022	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- Kulturminner - Sikringssoner

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	11	Bnr:	271	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Jenshaugveien 38A, 1363 HØVIK						

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					
47/595	Tomannsbolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
77/128	Tilbygg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
88/591	Tilbygg til garasje	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
91/7318	Garasje	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
22/7318	Tilbygg-bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

NORKART



[Nabolagsinfo og solforhold\(beta\).](#)

Velkommen til nabolagsinfo

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg informasjon om nabolaget, være seg boligtyper, demografi, sivilstand, avstander til skoler, barnehager, friluftsområder med mer. Tjenesten er under utvikling og vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler.

For å øke verdien på nabolagsinfo har vi lagt inn vår tjeneste «Solforhold og utsikt i 3D». Her får du tilgang til Norkarts 3D og kan se nærmere på eiendommen og nabolaget. I tillegg kan du justere tid/dato og se hvordan solforholdene er.

Bomiljø

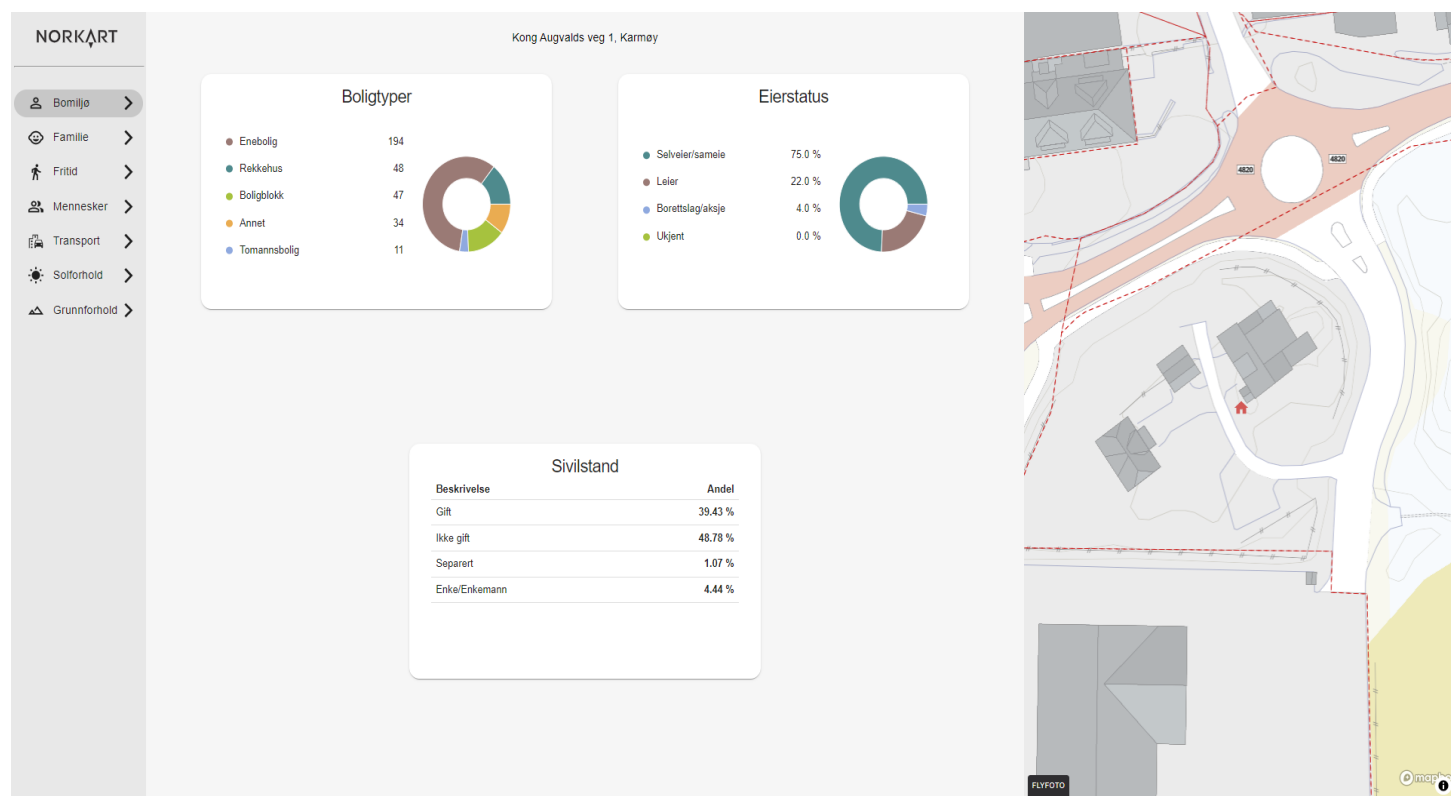
Foreløpig 4 kategorier: Boligtyper, Eierstatus, Kriminalitet, og Sivilstand.

Boligtyper, sier noe om hvilke typer boliger som er innenfor kretsen.

Eierstatus, sier noe om hva slags eierskap som er knyttet til eiendommene.

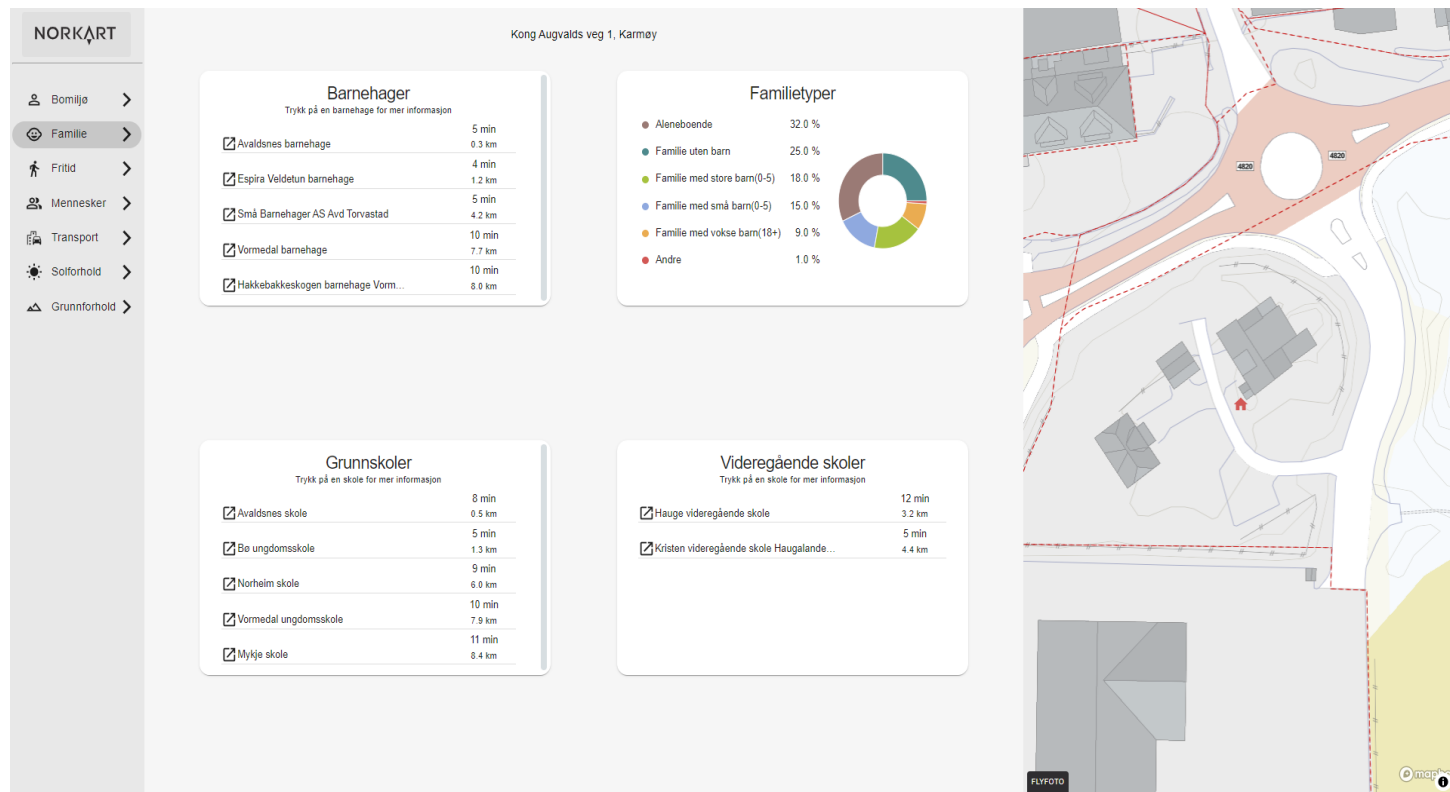
Kriminalitet, viser antall lovbrudd pr. 1000 innbygger. Sivilstand, sier noe om sivil status.

Sivilstand, sier noe om sivil status



Familie

Foreløpig 4 kategorier som viser avstander langs vei og reisetider med forskjellige transportmetoder. Under 875m er gåavstand, inntil 4km er sykkel avstand og over dette er bilavstand.



Fritid

Kun én kategori foreløpig som henter offentlige idrettsanlegg, med en radius på 3km fra huset.

NORKART

Kong Augvalds veg 1, Karmøy

Idrettsanlegg

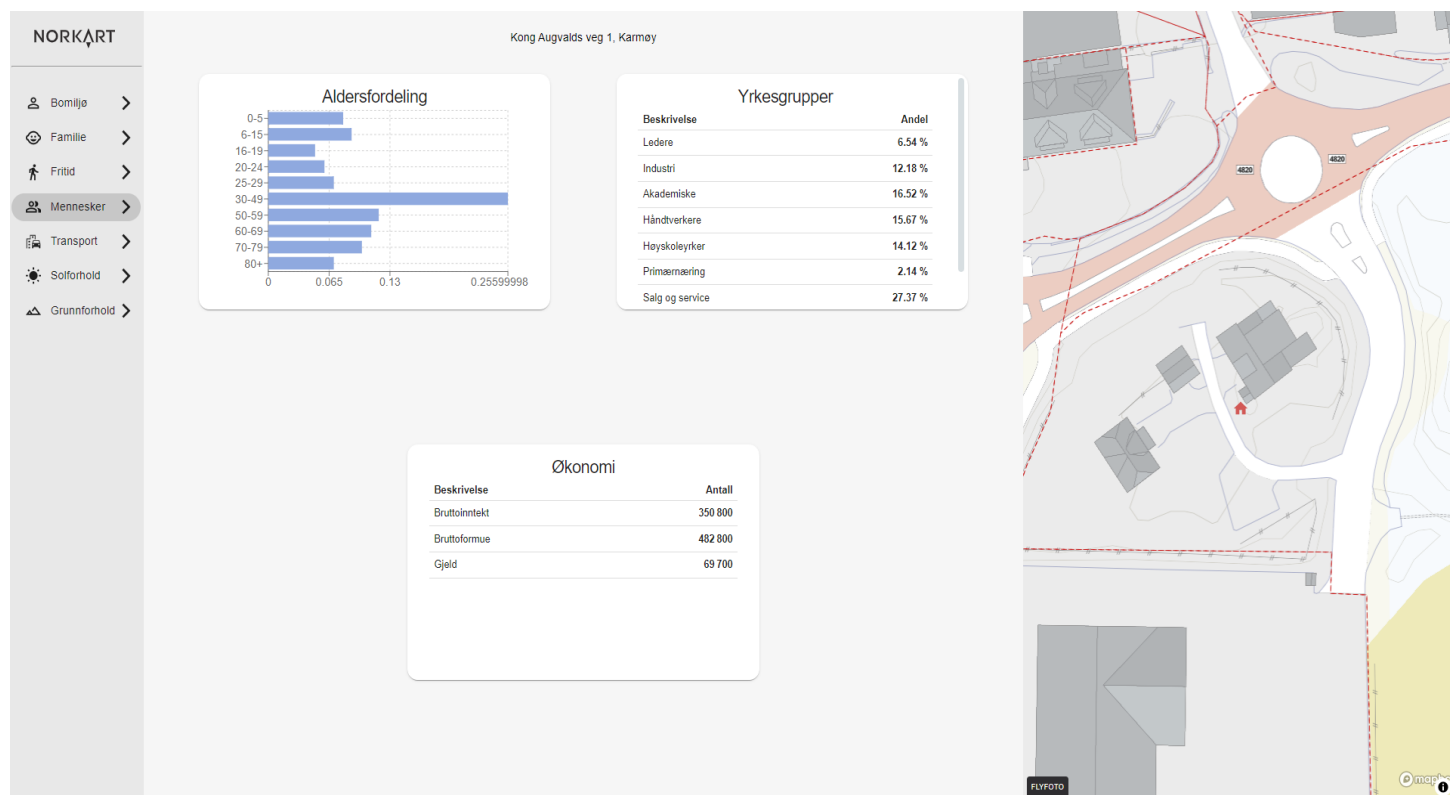
Karmel kulturbygg	6 min
	0.3 km
Avaldsnes skole	7 min
	0.4 km
Avaldsnes skole balløkke	7 min
	0.4 km
Avaldsnes skule turnapparater	7 min
	0.4 km
Avaldsnes skole nærmiljøanlegg btr 3	7 min
	0.4 km

FLYFOTO

map

Mennesker

Viser aldersfordeling, yrkesgrupper og gjennomsnittlig personlig økonomi innenfor en grunnkrets.



Transport

Viser nærmeste holdeplasser med radius 2km fra huset hentet fra APløt til EnTur.

NORKART

Kong Augvalds veg 1, Karmøy

Holdeplasser

Avaldsnes skole	7 min 0.4 km
Spanstli	9 min 0.5 km
Velde	10 min 0.6 km
Avaldsnes	11 min 0.6 km
Ulvik	12 min 0.7 km

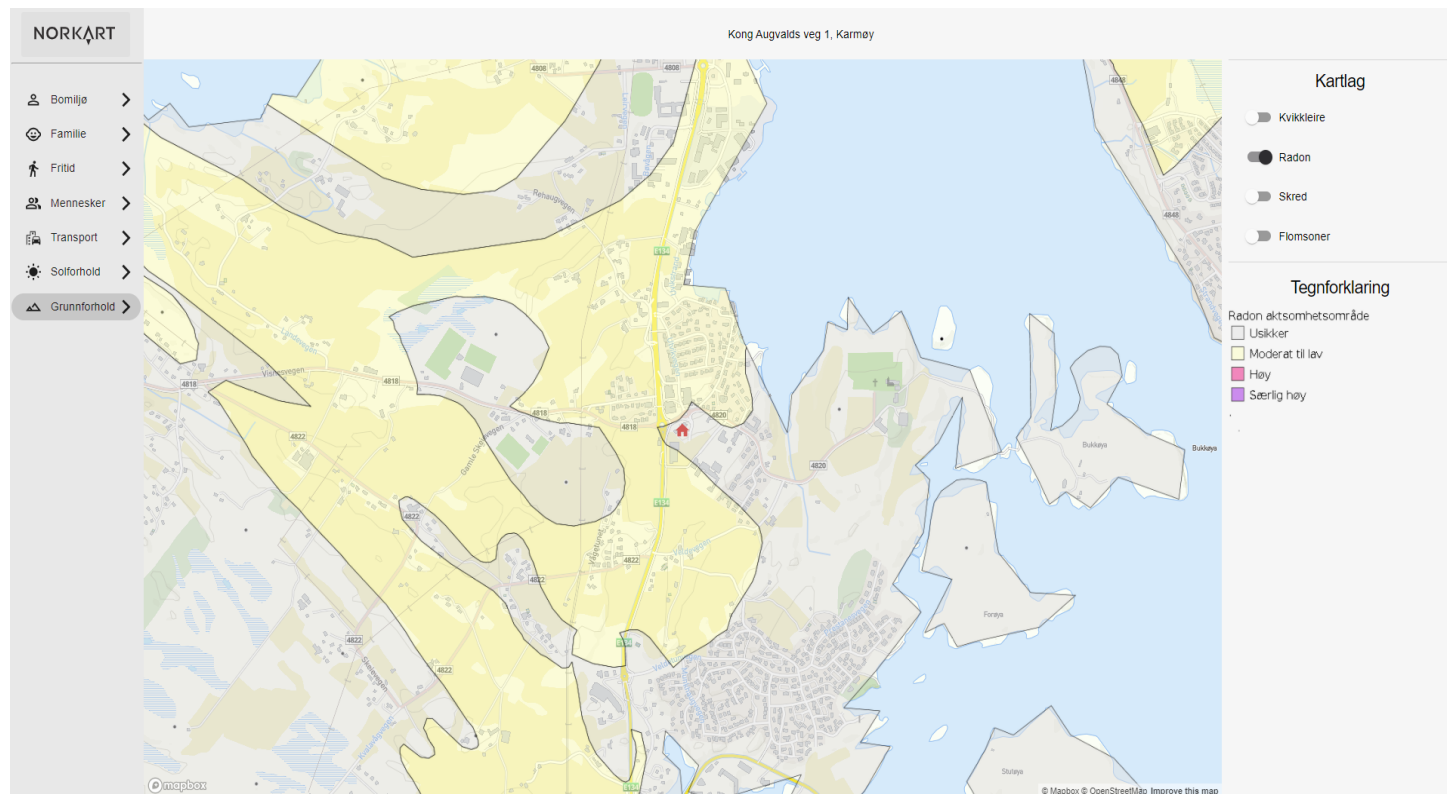
Solforhold

Gir tilgang til Norkarts fantastiske og detaljerte 3D-modell. Eiendommen vises i senter av bildet og visningen er låst til eiendommen. Man kan kun rotere, tilte og zoome. Her kan man justere tid/dato nederst og se solforholdene til forskjellige tider på døgnet. I tillegg er det funksjon for å skru av tær (dersom visningen er noe treg). Ved å trykke på personen til høyre, kan man «slippe ham» ned på en terrasse eller annet utkikkspunkt man ønsker å se utsikten ifra. Da kan man se horisontprofilen med solas bane over himmelen og nøyaktig når sola forsvinner bak naboens tak. Utkikkspunktet ligger 1,5 meter over bakken.



Grunnforhold

Her gir vi deg tilgang til noen kategorier fra Norkarts enorme datavarehus. Fra offentlige kartbaser har vi her trukket ut kvikkleire, radon, skred og flomsoner som vises i kartet.





Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.11.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jenshaugveien 38A, 1363 HØVIK								

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
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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 989 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

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	1948053 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1948053)
Navn	JENSHAUGVEIEN, ØSTRE DEL
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1952
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Kjørevei

Id	1923021 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=1923021)
Navn	HØVIK GÅRD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.1927
Delarealer	Delareal 987 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021019 (https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=2021019)
Navn	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering



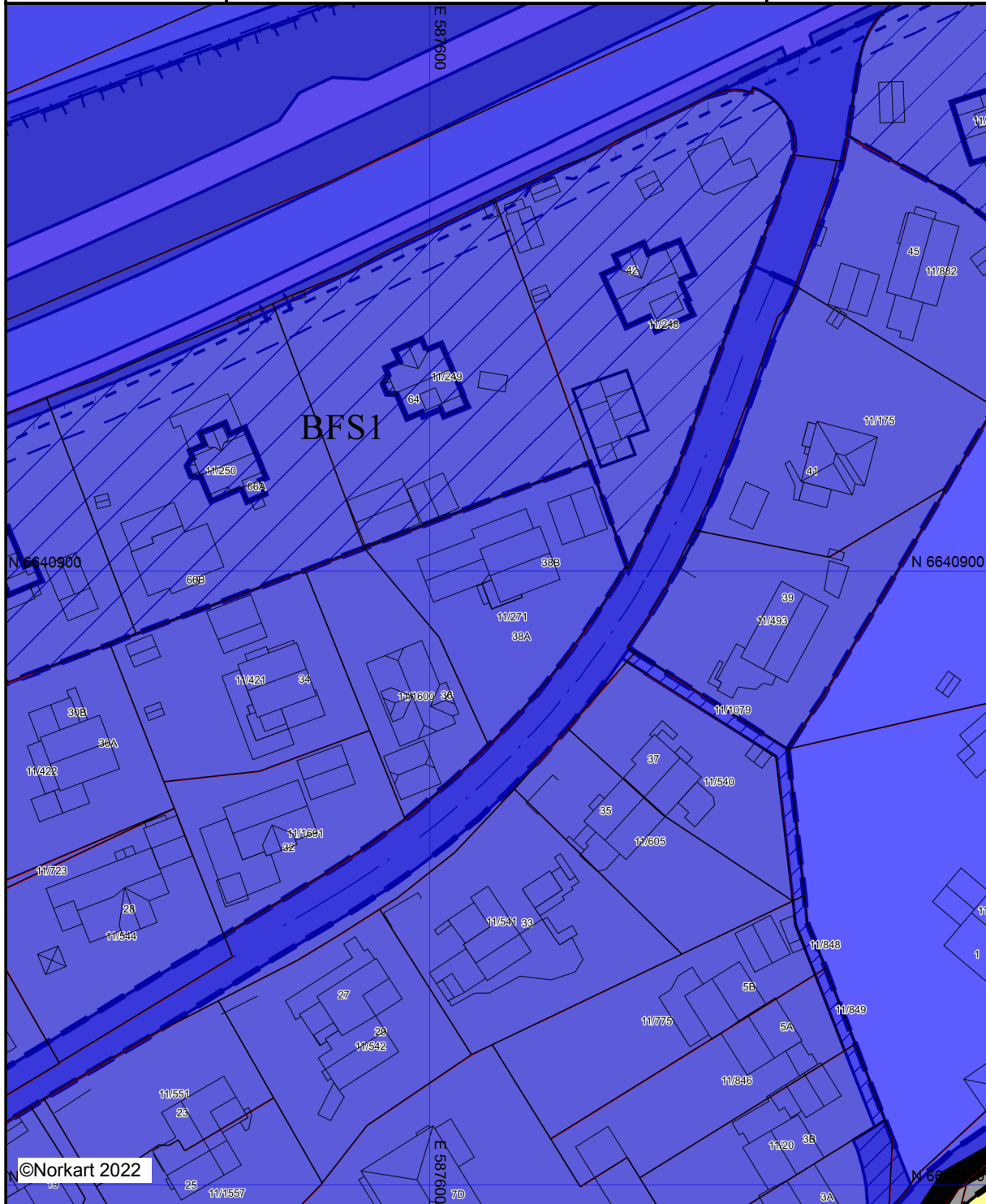
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 11/271
Adresse: Jenshaugveien 38A
Dato: 10.11.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2022

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

- Hjelpelinje fiktiv
- Grense ≤ 10 cm
- Grense < 200 cm
- Grense ≥ 500 cm

Reguleringsplan grense

- Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Andre planobjekter

- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Hovednett for sykkel
- Kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Parkeringshus/-anlegg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

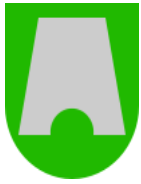
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendoms grense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Avkjørsel
- Påskrift feltnavn



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 10.11.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3024	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	271	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jenshaugveien 38A, 1363 HØVIK								

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 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.



Bærum kommune

VA-ledninger

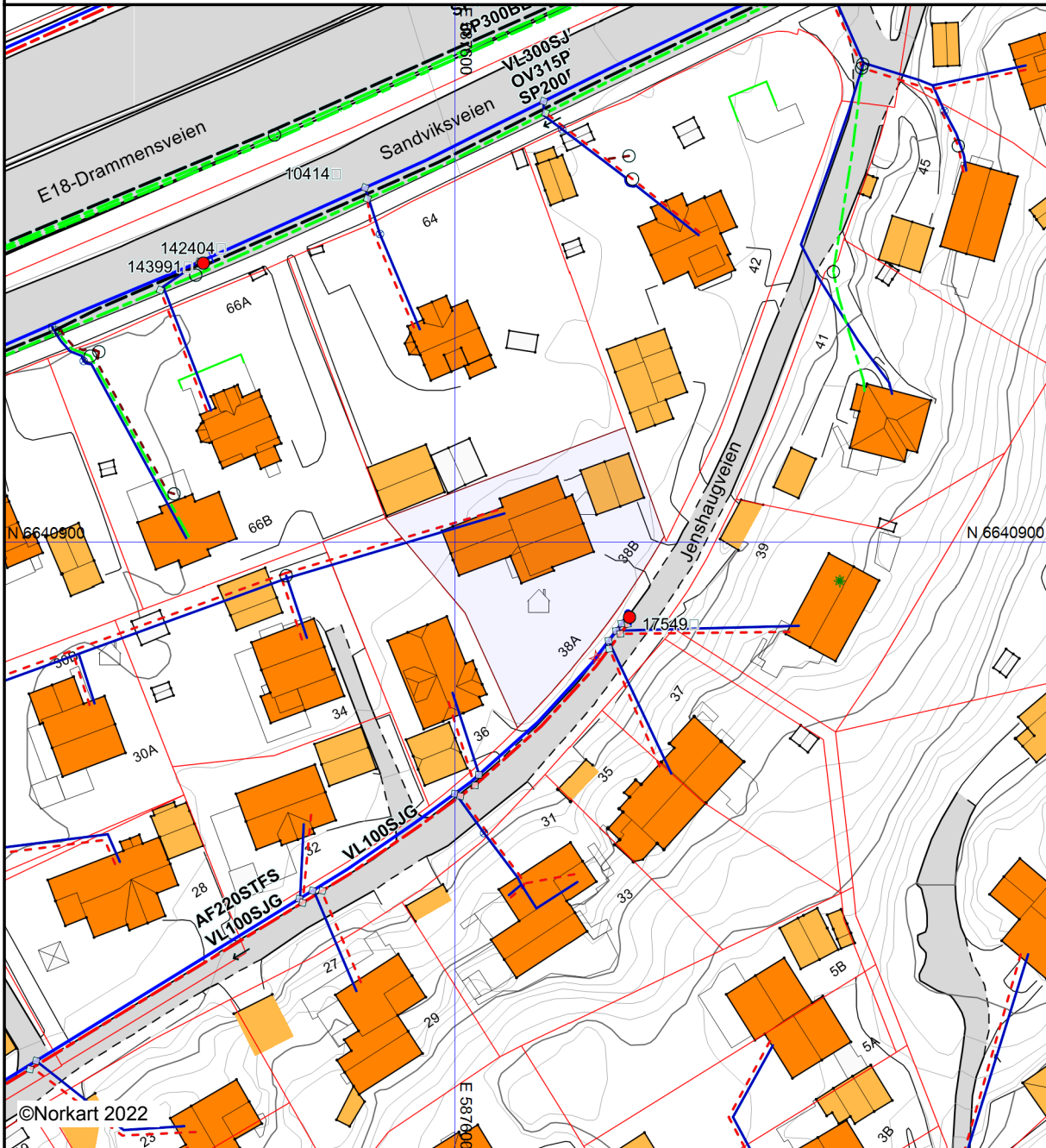
Eiendom: 11/271
Adresse: Jenshaugveien 38A
Dato: 10.11.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2022

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

Marlow Arkitekter AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
22/7318 - 22/167359/CLOV 23.09.2022

Adresse - Tiltak: Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller
- endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig
Gnr/Bnr: 11/271
Tiltakshaver: Eima Eiendom AS
Ansvarlig søker: Marlow Arkitekter AS

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven kap. 20

Søknad om tilbygg til eksisterende tomannsbolig og bruksendring av kjeller godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til kote + 11,95 overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1) Avkjørsel må opparbeides iht. Avkjørselsskjema.**
- 2) Uttalelse fra Vann og avløp i vedlagte notat må ivaretas i den videre prosjektering og utførelse.**

Ferdigattest kan ikke gis før vilkår nr. 1 er oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjonsnr.1/dato 01.04.2022/j.postID.22/71013.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal Standard abonnementsvilkår for vann og avløp - Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser - følges. Rørleggeranmeldelse for privat ledningsanlegg må være sendt inn av ansvarlig utførende rørleggerforetak og behandlet av Vann- og avløpsenheten før arbeidet starter. Private ledningsanlegg skal dokumenteres iht. ledningsregistreringsforskriften.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingsøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

På eiendom bnr. 11 gnr. 271 er det i dag en horisontal tomannsbolig med tilbygg. Det søkes om å rive tilbygget og oppføre et nytt tilbygg slik at tomannsboligen blir vertikaldelt. I eksisterende bolig bruksendres kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Eksisterende garasje rives og det søkes om ny garasje til hver av enhetene, disse er i tilknytning til boligene.

I henhold til tegningene er gesimshøyde 6,4 m og mønehøyde 8,1 m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. BYA for eiendommen er oppgitt til 20 %.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan, vedtatt Høvik gård, ikrafttredelsesdato 09.09.1927, uten bestemmelser.

I kommuneplanen 2017 – 2035 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Viser til relevante bestemmelser kommuneplanens arealdel (KPA):

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

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

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.

§ 7 Arkitektur

§ 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

Plan- og bygningsloven (pbl) § 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Uttalelser

Fra vei og trafikk:

Se vedlegg / journalpostID 22/77280

Vedlagt: skjema for avkjøringsbetingelser.

Bygningssjefen orienterer: Byggegrense mot vei er gitt av veilov 1913-1931 som gjaldt på vedtakstidspunkt for planen. Byggegrensen er da 3,5 m fra veikant.

Fra vann og avløp:

Se vedlegg / JournalpostID 22/7318

Fra kulturvern:

Jenshaugveien 38 er bygget i 1950-årene og er ikke et definert kulturminne. Eiendommen ligger imidlertid innenfor planområde Høvik gård (planID 1923021) som er en av Bærum's eldste reguleringsplaner. I tillegg grenser den til planID 2014012, E-18-korridoren, der det tilgrensende område (mot Sandviksveien) er regulert til hensynsone kulturmiljø og bygningene er regulert til bevaring.

Tiltaket innebærer at eksisterende hus ivaretas og bygges til med ny boenhet. Det konkrete tiltaket er i utforming godt tilpasset kulturmiljøet.

Kulturvern mener imidlertid at fortetting i et omfang det er lagt opp til her er for omfattende. Det vil innebære at hage og grøntområdet bygges ned i et område som allerede er sterkt fortettet. Kulturvern vil av den grunn fraråde tiltaket.

Nabovarsling/merknader

Naboer er varslet i samsvar med § 21-3, og det er ikke registrert nabomerknader.

Bygningssjefens vurdering

Visuelle kvaliteter

Eksisterende bolig er oppført i 1947, er enkel i sin utforming og med saltaksform . I 1977 ble det tilført et tilbygg mot nordvest med flatt tak. Frittstående garasje i er oppført i 1988. Tiltaket består av å oppføre ny enhet mot sør og ombygging av eksisterende enhet med garasjer. Den nye enheten viderefører arkitekturen til eksisterende bolig i volum, takform og stående trekledning. Fasadeendringene i eksisterende bolig og ny enhet er godt tilpasset hverandre og vindusplassering og utforming er ryddig. Mellom enhetene er det garasje. Dette mellombygget har fått et annet uttrykk og skiller seg ut med matreale og flatt tak. Dette tydeliggjør nytt og eksisterende. Tomannsboligen tilpasser seg omkringliggende bebyggelse når det gjelder form og matrealvalg, men det påpekes at eiendommen består av et areal på c989m2 og med eksisterende bygningsvolum sammen med nytt tiltak blir situasjonen tett.

Tiltaket kunne vært bedre tilpasset situasjonen, men anses å ha tilstrekkelig kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf plan- og bygningsloven § 29-2

Underetasjen bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel, som kjellerstue og soverom. Det forutsettes at teknisk forskrift § 13-7 og § 13-8 er oppfylt.

Omsøkte tiltak godkjennes gis med bakgrunn i ovennevnte vurdering for øvrig.

Naturmangfold

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
8.4.2022	8.4.2022	8.4.2022	23.9.2022	24,0

GEBYR

Det tas ikke gebyr da kommunen har oversittet tidsfristen for saksbehandling på maks 12 uker med mer enn 4 uker, jf. pbl § 21-7 og SAK10 §7-6

Ved oppdelt igangsettingsøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Camilla Andrea Løvenskiold
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste
Generelle opplysninger

ArkivsakID: 22/7318

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Plan kjeller etasje	5840447
Plan 2. etasje	5840449
Snitt A-A	5840450
Nytt situasjonsplan	5840444
Fasade nord og øst	5840451
Fasade sør og vest	5840452
Utomhusplan - Overvannshåndtering	5840445
Plan 1. etasje	5840448
Uttalelse Vann og avløp - Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig	5876545
Jenshaugveien 38_VA	5876587
Uttalelse fra Vei og trafikk - Jenshaugveien 38 - tilbygg - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller - endre fra horisontaldelt til vertikaldelt tomannsbolig	5852256
Gebyrberegning	6039842

GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Øvrige instanser og myndigheter

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på det vedtaket som da fattes.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Klagen må være levert til posten.
Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.

- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket (slik at byggearbeider settes i gang). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

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

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika-området, Lysaker og Fornebu. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særannmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:


Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Jenshaugveien 38 A, 1363 HØVIK

 BÆRUM kommune

 gnr. 11, bnr. 271, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 15.08.2024

Rapportdato: 21.08.2024

Oppdragsnr.: 15066-1312

Referansenummer: FV7423

Autorisert foretak: Takstmann Harald Poulsen

Sertifisert Takstingeniør: Harald Poulsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Harald Poulsen

Harald Poulsen er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom. Han har bla annet jobbet i selvaagbygg som prosjekt ingeniør i 5 år med ansvar for prosjektering av eneboligfelt og boligblokker. Videre har han jobbet 6 år i Norsk Hussopp Forsikring som konsulent med bla ansvar for skade/oppgjør, risikovurdering, oppdatering av salgsapparat og skadetakstmenn. I den forbindelse har han gjennomgått en rekke spesialkurs/oppdateringer på fukt, sopp og råte og har bred kunnskap om dette.

1993 fikk Harald Poulsen godkjenning for å gjennomføre verditakster på bolig og nærings eiendommer, samt tilstandsrapporter bolig. I 2000 fikk han også godkjenning på skade og skjønn.

Etter år 2000 har takstmann Harald Poulsen utelukkende levd av taksering på både verdi, tilstand og skade. Siden 1993 har han utført flere tusen oppdrag.



Rapportansvarlig

Harald Poulsen

Uavhengig Takstingeniør

hphp1963@gmail.com

901 14 566



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et nybygg. Pt er det ikke utstedte ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Seksjoneringen er heller ikke ferdig behandlet.

På befaringen var bolig under ferdigstillelse men det gjenstod en del arbeider. De bygningsdeler som ikke er ferdig har blitt gitt TGUI. Når boligen blir helt ferdig vil tilstandsrapporten bli revidert.

For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

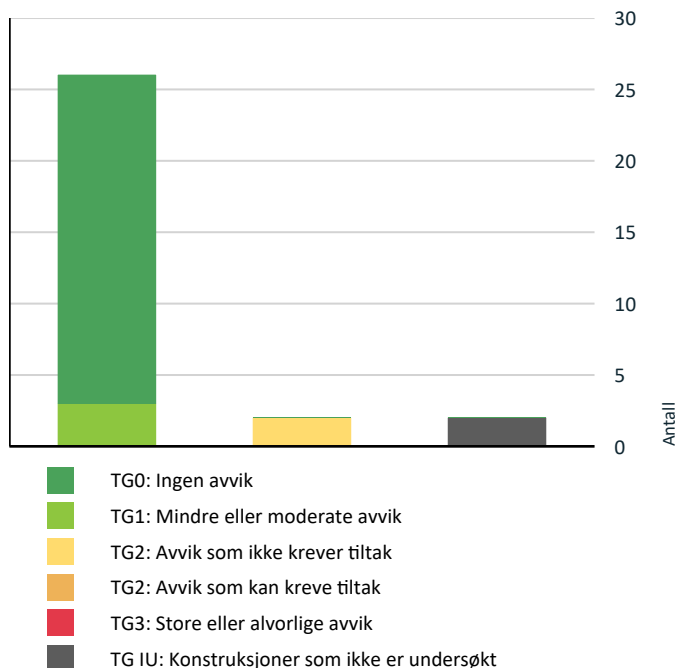
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke innhentet grunnboks utskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

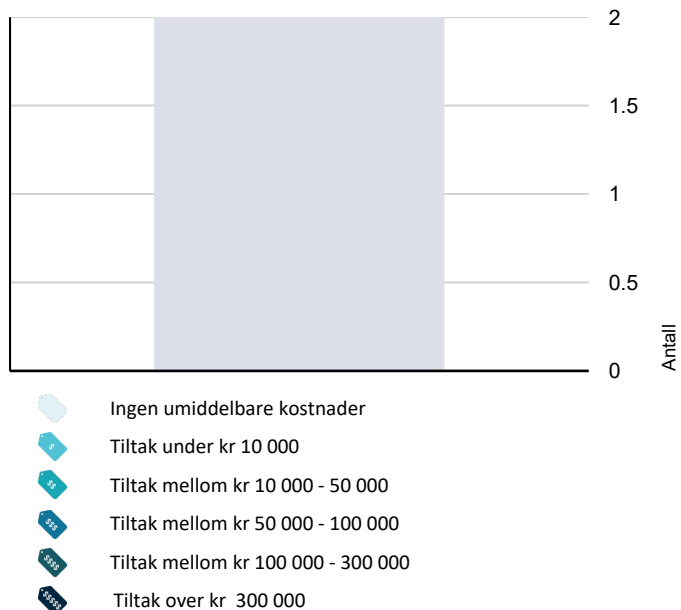
! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar

Boligen er i ferd med å bli fullført. På befaringsdagen var det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av båndteking og flatt tak med papp/membran over garasje del(denne delen er ikke besiktige og gis derfor tgui). Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TAK OVER GARSJEDEL

TG 2 Nedløp og beslag

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Tilstandsrapport

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er et lite loft som ikke har adkomst øvrige takflater er isolerte

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 0 Vinduer

Isolerglass vinduer fra byggeåret.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Dør/karm må justeres

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er plattning i t.imp materialer.

Tilstandsrapport



Det er for liten høydeforskjell mellom terrasse og skyvedør. det anbefales at det etableres spalte her eller at det innerste bordet fjernes

INNENDIG

TG 0 Overflater

På gulv er det i hovedsak tynn parkett og fliser
Himlinger har i hovedsak malte flater. Det er utstrakt bruk av downlights.
Vegger har i hovedsak malte flater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv på grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette gjelder 1.etg

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Finish er ikke ferdig og er derfor gitt TGIU

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Badet er flislagt på gulv og delvis på vegger.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Det er delvis fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling.

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det mangler enkelt sokkelfliser derfor er det gitt TGUI

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



2. ETASJE > GJESTEBAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en dobbel servant og et dusjhjørne. Det er opplegg til vaskemaskin

2. ETASJE > GJESTEBAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > GJESTEBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt

2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

Generell

Badet er flislagt på gulv og delvis på vegger.



2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er delvis fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling.

2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

Tilstandsrapport

TE 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse



2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

TE 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en dobbel servant og et dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

TE 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD HOVED SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi badet er nytt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 0 Overflater og innredning

Farget kjøkkeninnredning med profilerte fronter og kompaktlaminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, micro, kombinert kjøl/frys, koketopp og stekeovn

Tilstandsrapport

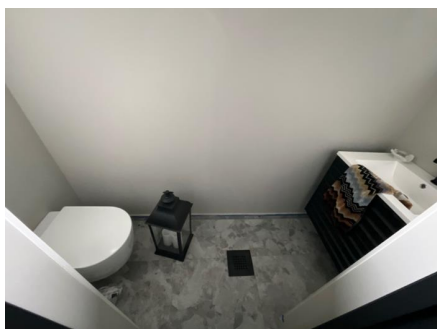


SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Toalett har fliser på gulvet og malte vegger. Det er en vegghengt wc og en servant.



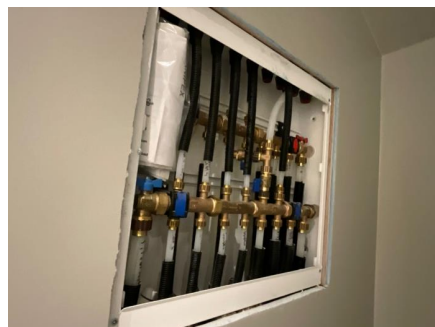
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Hovedstoppekran og trykkmåler



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle rør er skjult.

Tilstandsrapport



Stakekum

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

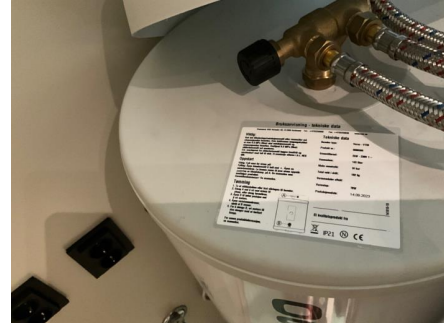


Ventilasjonsaggregat er i garasje

Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker hver på 150 liter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikring er på 63 amp

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

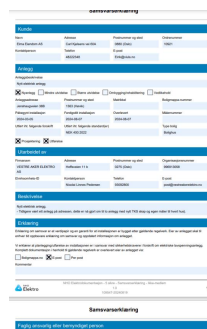
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

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

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



Samsvarserklæring

1. Tegn på vedlikehold
 2. Tegn på vedlikehold
 3. Vedlikehold
 4. Vedlikehold
 5. Vedlikehold
 6. Vedlikehold

1. Tegn på vedlikehold
 2. Tegn på vedlikehold
 3. Vedlikehold
 4. Vedlikehold
 5. Vedlikehold
 6. Vedlikehold

Id	Utsagn	Utsagn	Utsagn	Utsagn	Utsagn	Utsagn	Utsagn
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22

Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Antatt støpt betong plate

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	82			82	
1. Etasje	59	23		82	31
SUM	141	23			31
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/stue, Gjestebad , Bad hoved soverom, Gang , Omklodningsrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1. Etasje	Hall m/trapp , Stue/kjøkken , Toalettrom	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	141	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Harald Poulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	11	271		1	989.5 m ²	Tomteareal er hentet fra Ambita og er brutto areal og gjelder hele eiendommen.	Eiet

Adresse

Jenshaugveien 38 A

Hjemmelshaver

Rustad Arne

Kommentar

Det er sendt seksjon begjæring men denne søknaden er ikke godkjent enda(er under behandling). Boligen er planlagt at skal få snr1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV7423>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Jenshaug. 38A+B



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0581 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3014865/19996035
Bestilling: C3 2022-11-02 (3) 11

Dato
02.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31364	100	23.12.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	1600	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

Dobr. 31364

Reg. 23 DES 1993

Asker og Bærum
herredsrett

ERKLÆRING.

Undertegnede eier av gnr. 11 bnr. 1600 (fradelte parsellen) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr. 11 bnr. 271 har varig rett til å anlegge og ha sine vann- og avløpsledninger liggende på min eiendom, herunder rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse på min eiendom og kan ikke avlyses uten etter samtykke av vann- og kloakkvesenet i Bærum.

Oslo, 20.11.1993

W. J. D. M. N. V. J.

[Handwritten signature]



Rett kor bekrefte
Anne Christine Lie-Johansen

~~Dobr.~~

~~Reg. 23 DES 1993~~

~~Asker og Bærum
herredsrett~~



Doknr: 31364 Tinglyst: 23.12.1993 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0581 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3014866/19996040
Bestilling: C3 2022-11-02 (3) 10

Dato
02.11.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305696	100	2.5.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

301696 Korrekt dok nr. vil bli rettet.
Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	11	271	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

Utkast til vedtekter utarbeidet av Eima Eiendom AS (Utbygger) i forbindelse med salg/ seksjonering. Utkastet vil kunne være gjenstand for endringer før overtagelse, i forbindelse med endringer av seksjonering mv, og Utbygger tar forbehold om enhver endring.

VEDTEKTER

FOR

Jenshaugveien 38 A & B EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 11, Bnr. 271 i Bærum kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Jenshaugveien 38 A & B Eierseksjonssameie («Sameiet»).

§2

Organisering av sameiet. Seksjonseiernes råderett

Sameiet består av totalt 2 boligseksjoner på eiendommen gnr. 11, bnr. 271 i Bærum kommune. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøken er som følger:

Seksjon nr. 1 Seksjon nr. 2 **Sum 2**

Tomten og bebyggelsen som etter seksjoneringen ikke omfattes av bruksenhetene (hoveddeler og eksklusive bruksretter), er fellesarealer.

Med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

De enkelte seksjonene har eksklusiv bruksrett til markplattinger utenfor sin seksjon. Atkomstvei er fellesareal og brukes av seksjonseierne i fellesskap. Det er utarbeidet utomhusplan som viser hvilke arealerboligseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap.

Utkast pr. 01.11.2022 1 av 3

§3 Vedlikehold

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge alt innvendig og utvendig vedlikehold av sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdeler). Dette omfatter også nødvendige utbedringer og reparasjoner.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt vedlikehold av fellesareal påhviler seksjonseierne i fellesskap.

En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere på de vilkår som fremgår av eierseksjonsloven § 34.

§4 Fellestkostnader

Fellestkostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, vedlikehold av felles kjørevei, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle fellestkostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slikat man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av fellestkostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Fellestkostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

Kostnader til TV-anlegg og bredbånd skal om mulig fordeles og betales av den enkelte seksjonseier.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

Utkast pr. 01.11.2022 2 av 3

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

§5 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§6 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Det avholdes minst ett årsmøte årlig. Styret utgjør årsmøtet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når én seksjonseier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. I årsmøtet har hver seksjon én stemme. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Endringer i vedtektene krever enstemmighet.

§7 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av seksjonseierne. Det skal avholdes to styremøter årlig tillegg til årsmøtet.

For styret gjelder punkt 6 tilsvarende så langt den passer.

§8

Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

vedlegg 1 Utomhusplan

Utkast pr. 01.11.2022 3 av 3

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36220582		
Adresse	Jenshaugveien 38 B				
Postnr.	1363	Sted	Høvik		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Arne Rustad		
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Eirik	Etternavn	Viuls / Eima Eiendom AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Asker og Bærum Rørleggerbedrift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bygd to nye bad og wc. Alt av rør er nytt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Lislegaard Bygg og membran

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Pvc membran på badene.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Alt er bygget i 2024. Alle papirer medfølger

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Det er søkt ferdigattest. Dette vil foreligge til overtagelse

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Lagt opp nytt vann og avløp.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kristoffersen graveservice har gravd grøft og lagt nye rør, Asker og Bærum Rørleggerbedrift har gjort alt inne.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Ny leka pipe med keramisk innerdør.

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av 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 tilfredsstillt 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

Opprettet: 21/08/2024 15:01:54 (EES-versjon: 2)

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3231435/rresryawb>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

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.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 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 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere 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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

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

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





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

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

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



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

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

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

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

eie.no/advokat



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