

Æ

Øvre Berglia 25

1353 Bærums verk · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	239

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

Øvre Berglia 25, 1353 Bærums verk

MATRIKSEL

Gnr. 116 Bnr. 322 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Tomannsbolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 125 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 125 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52 kvm

Kommentarer om arealer:

Boligen disponerer også en garasje plass i eksternt anlegg. Eksternt lekehus på ca 3 m2 lokalisert på baksiden av boligen. 2. etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 33 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 32 m2 av arealet målverdig som bruksareal.

AREAL

Primærom: 118 kvm, Bruksareal: 125 kvm, BRA-i: 125 kvm, TBA: 52 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1988

TOMT

Eiet tomt 253 kvm

Opparbeidet tomt med terrasser, plen, bed og busker. I hagen står det et lekehus/bod.

PRISANTYDNING

6 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 23.05.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 167 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 700 000,-))

kr 168 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 868 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 883 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 901 pr. år Prognose for 2024. Dekker renovasjon (deler beholder med nabo), vann og avløpt etter forbruk, feie- og tilsynsgebyr.

EIER

Steffen Masserud

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i barnevennlige omgivelser på Øvre Berglia. Hyggelig grend med bolig tun, gangveier og internveier med begrenset biltrafikk. Beboere i alle aldre, men med hovedvekt på barnefamilier. Boligen har en funksjonell planløsning som egner seg godt for familier. Beliggenheten er fantastisk, med umiddelbar nærhet til varierte turmuligheter. Flere barnehager i nærmiljøet. Butikker, vinmonopol, baker og spesialbutikker finner du nede på handelssenteret Bærums Verk. Her har du også en rekke kulturtilbud og forretninger litt utenom det vanlige.

En mindre idrettsbane, som islegges vinterstid, ligger ovenfor boligfeltet på Øvre Toppenghaug. Et større idrettsanlegg finner du på Helset, kun en liten spasertur unna. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med bl.a. ekspressbusser via Lysaker til Oslo. Kolsås alpinanlegg ligger også nær boligfeltet.

Boligen ligger høyt og fritt med nydelig utsikt, med uteplasser på begge sider. Boligen går over 3 plan. Inngang i underetasjen som består av entré med garderobeløsning, gang, soverom, bad, vaskerom og bod. I 1. etasje er det en åpen stor stue, spisestue tilknyttet delvis åpen kjøkkenløsning. Opprinnelig var det et soverom i en del av stuen, som lett kan settes opp igjen ved behov. Tilgang til nordvestvendt terrasse fra stuen med fin ettermiddags-/kveldssol. Fra spisestuen er det utgang til en solrik terrasseplatt og usjenert hage på sydøstsiden av boligen. 2. etasje består av trapperom, bad og 2 soverom. Det er lagringsloft i knevegg.

Boligen har egen garasje plass med elbillader.

Noen høydepunkter:

- Innholdsrik halvpart av tomannsbolig
- Herlig utsikt!
- 3 (4) soverom
- Familievennlig planløsning
- Gode solforhold
- Trivelig hage og uteplasser!
- Markanært
- Idyllisk beliggenhet
- Trivelig nærmiljø/tunbebyggelse
- Garasjeplass med elbillader
- Kort vei til barnehager og idrettsplasser

PARKERING

Garasjeplass i felles rekke med elbillader. Felles utvendige biloppstillingsplasser/gjesteparkering.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i et barnevennlig og idyllisk småhusområde på den øvre delen av Berglia på Bærums Verk. Boligen ligger høyt og fritt, med nydelig utsikt over Bærums Verk og Lommedalen. Her kan man nyte utsikten med gode solforhold store deler av dagen. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til grøntområder og lekeplasser, slik at barna kan leke fritt i et hyggelig nærmiljø. Trygg gangvei til barne- og ungdomsskole. Det er kort vei til forretninger og offentlig transport.

Bærums Verk er et historisk og vakkert område med fossen, skulpturpark og mange interessante håndverksbedrifter i de gamle tømmerstuene. Fin sammensetning av spisesteder som Baker Hansen, Melboden, Pannekakehuset og Vertshuset. I julen forvandles området til noe helt unikt som må oppleves. Et godt utvalg av butikker og servicetilbud med blant annet vinmonopol, Meny, Rema 1000, apotek, sport, bokhandel, frisør, klær, interiør og spesialforretninger. Ønsker man et bredere tilbud er det kun 10 minutter med bil til Sandvika storsenter og Bekkestua sentrum.

Flotte turmuligheter til fots, ski og sykkel i nærområdet. Området grenser til Kolsåsplatået, Bærumsmarka og Krokskogen. Bærums Verk og Lommedalen kan by på en mengde fritidsaktiviteter som bl.a. slalåmbakker (veldig kort vei til Kolsåsbakken), ridesenter, idrettshaller, golfbaner og Burudvann med fine bademuligheter.

Det er kort gangavstand til bussholdeplass med ekspressbuss til/fra Oslo i rushtiden. Det går også nattbusser hele uken. Kollektivknutepunktet Bærums Verk (Triangelen) har ruter til og fra Sandvika og videre innover i Lommedalen.

Grenda består av tunbebyggelse, og alle er tilknyttet huseierforeningen.

BEBYGGELSE

Småhusbebyggelse

TOMT

Eiet tomt, 253 kvm

Opparbeidet tomt med terrasser, plen, bed og busker. I hagen står det et lekehus/bod.

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Området sokner til Anna Krefting barneskole og Mølladammen ungdomsskole.

Innhold

INNEHOLDER

Underetasje: Entré med garderobedel, gang, soverom, bad, vaskerom og bod.

1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken. Utgang til nordvestvendt terrasse og sydøstvendt terrasse og hage.
2. etasje: Trappegang med tilgang til kneloft, bad og 2 soverom.

BYGGEMÅTE

Tomannsbolig beliggende i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning. Bolig med innredet loft, 1.etasje og underetasje.

Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjon. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak tekket med takstein. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1986. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

Himling/høydert:

Loft: 2,50 m på bad og 2,84 m i gang. Her er det skråtak og målingen er gjort til høyest punkt i himling.

1. etasje: 2,36 m på kjøkken og 2,37 m i stuen.
- Underetasje: 2,30 m på bad, 2,32 m i vaskerom og 2,34 m på soverom.

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

Kommentarer fra tilstandsrapporten - TG (tilstandsgrad):

TG1 - 58%

TG 2 - 37%

TG 3 - 1% Merk: Selger vil utbedre TG3 som gjelder ventilasjon. Gjelder rørkobling som må festet/fornyas.

En del områder er tildelt TG2. Full oversikt ligger i tilstandsrapporten. Et bygg fra 1988 vil pga alder og slitasje som naturlig nok må følges opp over tid. Rørkoblingen knyttet til ventilasjonen (TG3) vil bli utbedret av selger.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 125 kvm

BODER

Boligen disponerer en bod i underetasjen. I tillegg er det god lagringsplass i knevegg/veggloft i 2. etasje.

Standard

STANDARD

Litt om rommene:

Underetasje

Innholdsrik underetasje med inngangsparti, entré med garderobedel, gang, soverom, bad, vaskerom og bod

Entré - gang | Velkommen inn!

En fin praktisk entré/gang med garderobeløsning. Flislagt gulv med varmekabler lagt i 2012.

Soverom | romslig hovedsoverom

Et soverom i denne etasjen. Utstyrt med skyvedørsgarderobe på en vegg.

Bad (1)

Flislagt bad fra 2005 med gulvvarme. Vegghengt servantinnredning med skap og ovenpåliggende servant. Veggspil med overlys. Dusjhjørne med glassbyggersten og toalett. Veggmontert håndklettørker.

Vaskerom | Separat rom

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask, hyller og opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Gulvflatene er belagt med gulvbelegg. Det er malte veggflater og himling.

1. etasje

Åpen gjennomgående planløsning. Godt med lys gjennom vinduer på begge sider.

Stue - spisestue | Gjennomgående planløsning - herlig utsikt

Et stort og lyst rom inndelt i naturlige soner for sofa/tv og spisegruppe. Her er det god plass til både sofagruppe, spisegruppe og annet tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til nordvestvendt terrasse, med kveldssol og herlig utsikt over dalen. Fra spisestuen er det utgang til en stor solrik sørøstvendt terrasse og hagen. Fin moderne peis i spisestuen.

Kjøkken | Innholdsrikt & romslig

Innredningen er noen år, men funksjonell. Det er godt med skap og arbeidsflater på benker og kjøkkenøy. Innredning er hvit med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap og stekeovn med kokeplater (eldre modell). Ventilator over kokeplater. Fin usjenert utsikt mot hagen

gjennom vinduet.

2. etasje

I trappegangen er det tilgang til kneloft som har godt med lagringsplass.

Soverom | god størrelse på begge rom

I denne etasjen er det to soverom. Begge to er utstyrt med garderobeløsninger i form av skap eller skyvdørsgarderobe.

Bad (2)

Badet har adkomst fra trappegangen. Originalt bad med flislagt vegger og gulv med varmekabler. Vegghengt hvit servantinnredning med skap og ovenpåliggende servant. Speil med overlys over servanten. Det er dusjkabinett og gulvmontert toalett.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest fra byggetid datert 29.12.1988. I 98/99 er det søkt om takoppløft og endring av toppetasjen til 2 soverom.

Tegninger er godkjent, tiltaket gjennomført, men det er ikke søkt om ferdigattest. I 2004 har kommunen registrert søknad om terrasse og bod. Det ble gitt dispensasjon til tiltaket. Det er få endringer i forhold til original planløsning. I stuen var det opprinnelig et soverom som enkelt kan settes tilbake etter behov.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningskyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Sikringskap med skrusikringer er plassert i gang

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Skrusikringer er av eldre dato og kan ha noe redusert effekt sammenlignet med dagens sikringer. Sikringer bør skiftes ut etter behov.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn. Gulvvarme i badegulvet og entré i underetasjen.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiatest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 5 901 pr. år Prognose for 2024. Dekker renovasjon (deler beholder med nabo), vann og avløpt etter forbruk, feie- og tilsynsgebyr.

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

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

I Bærum kommune blir det sendt ut faktura for kommunale gebyrer to ganger i året, mars og oktober. Fakturaen gjelder da for inneværende halvår.

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Boligen er tilknyttet Berglia huseierforening. Her betales det felleskostnader, totalt kr. 10 000,- pr. år.

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 12 500 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk, og må betegnes som noe lavt i forhold til en normalt familie. Kommunale avgifter utgjør ca. 5900,- pr. år. Dekker renovasjon (deler beholder med nabo), vann og avløpt etter forbruk, feie- og tilsynsgebyr.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: 1242572

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 933 168,- Som sekundærbolig Kr. 7 346 039,-

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DIVERSE

Huseierforeningen:

<https://www.berglia.net/informasjon%20fra%20styret>

Boligen er tilknyttet Berglia huseierforening. Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og for øvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

Felleskostnader utgjør totalt kr. 10 000,- pr. år. Faktureres 2 ganger pr. år. Dette inkluderer brøyting, strøing, vedlikehold av fellesarealer og strøm, bredbåndstilknytning (Fiber), garasjer, forsikring av garasjer.

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, bygningsforsikring, innboforsikring etc.

Huseierforeningen opplyser i årsberetning:

Kommentarer til regnskap 2023 og budsjett 2024:

- Reduksjon kostnad for fiber er redusert med ca. 250 000 per år.

- Vedlikeholdsfond, behovet i perioden videre: Trekonstruksjon i øvre tregarasje og fronter til betonggarasje. Det bør settes av ca. 100 000 for dette i 2024.

- Kontingent per husstand budsjetteres redusert med 2000 kr i reduksjon per år som følge av reduksjon i fiberkostand og økning i kostand til vedlikehold. Kontingent foreslått blir fra 2024 10000 kr per år.

De viktigste sakene som er ferdigbehandlet av styret:

Endring av abonnement for TV og fiber

Koordinering vedr utskifting av gatelys

Høringsuttalelse Grorudenga - skolevei for barna i Berglia

Høringsuttalelse utvidelse hos Franzefoss

Utsendinger fra Huseierforeningen elektronisk per email

Oppfølging av lekkasjer i garasjetak

Gjennomføring av dugnad og koordinering av større dugnadsarbeid

Julegrantening med hest, julenisser og godteposer

Saker som har vært til kontinuerlig oppfølging:

Befaring og behov vedr vedlikehold garasjer

Befaring og behov vedr avløp og overvann

Drift og økonomi vedr felles ladesystem

Kontinuerlig oppdatering av informasjon på Berglia.net

Oppfølging av avtale og beboertilbakemeldinger brøyting, strøing

og feiing
Foreningens økonomi

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

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

Opplysninger fra grunnboken - forhold knyttet til huseierforeningen, omfatter : PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENINGEN

1987/39704-2/100 PANTSETTELSESERKLÆRING TINGLYST
14.12.1987
BELØP: NOK 10.000 PANTHAVER:Huseierforeningen
Lnr: 1001312 PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM
MED PLIKT TIL Å VIKE FOR 90% AV VERDITAKST UTEN
OPPTRINNSRETT
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENINGEN

1987/39704-3/100 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST
14.12.1987
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger mv.
Med flere bestemmelser.

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat veier (huseierforening) med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan. Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.
Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldende planer:

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser-
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>
Delareal 253 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 189 m
KPAngittHensyn
Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id
1979031
(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979031>)
Navn HELSET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 08.11.1983
Bestemmelser-
<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf>
Delareal 253 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn HR-7

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 167 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 700 000,-))

kr 168 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 868 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 883 750,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto fakturert (Kr.5 850)
Provisjon (forutsatt salgssum: 6 700 000,-) (Kr.46 900)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Grunnpakke (Kr.8 500)
Markedspakke (Kr.21 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Visningshonorar/overtagelse - 2 visninger er inkludert (Kr.1 800)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 350)
Totalt kr. (Kr.110 700)

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

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0254

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

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

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

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

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

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

HVITVASKING

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

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

PERSONVERN

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

Megler

AVDELING

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

ANSVARLIG MEGLER

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig Kjetil Borgersrud

SAKSBEHANDLERE

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

















27



































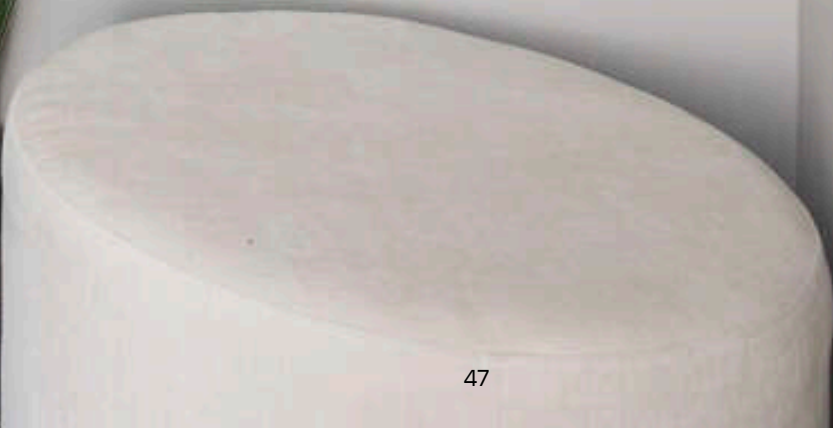
































We Challenge you to
Work Smarter
for a Better Future



















































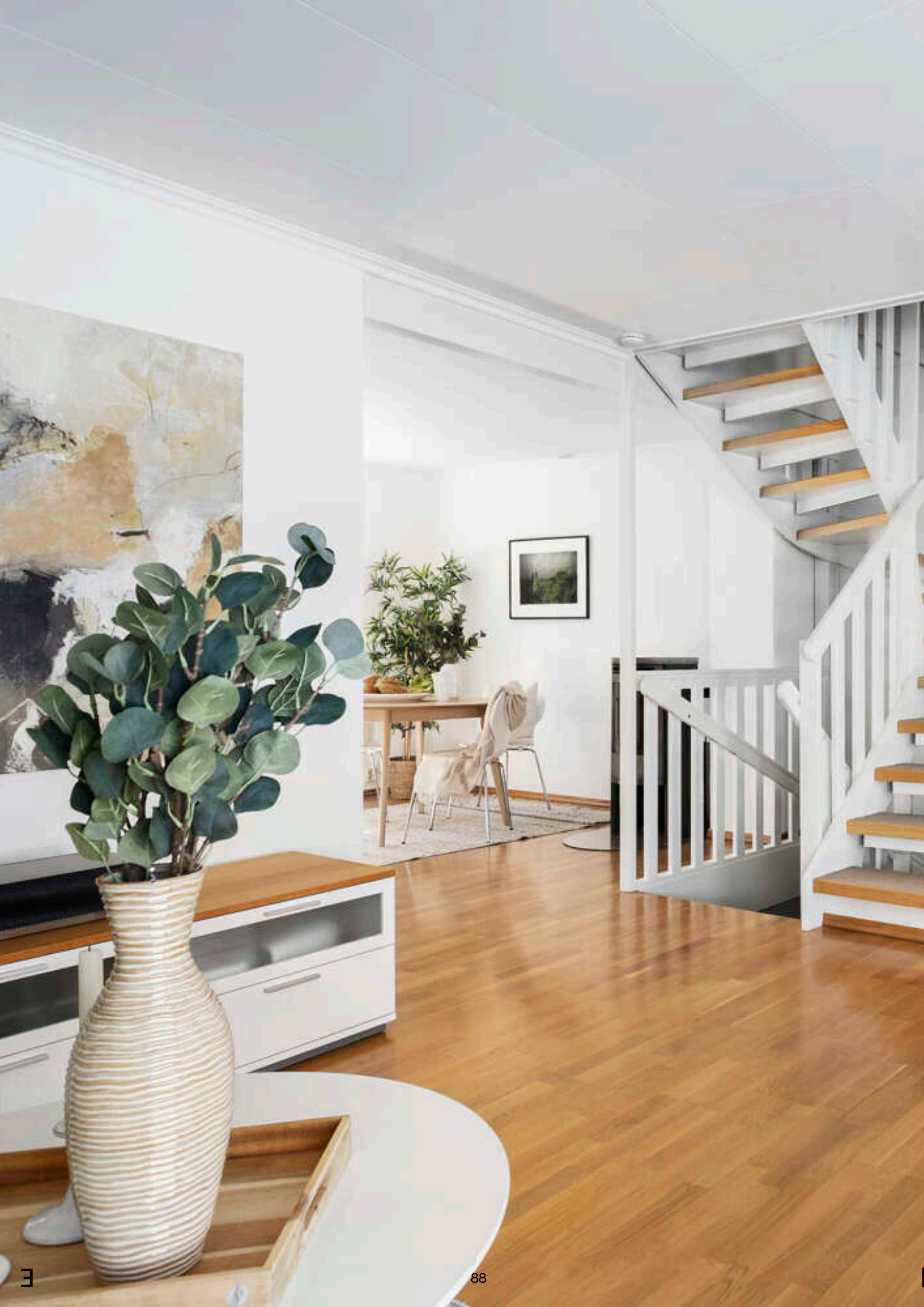


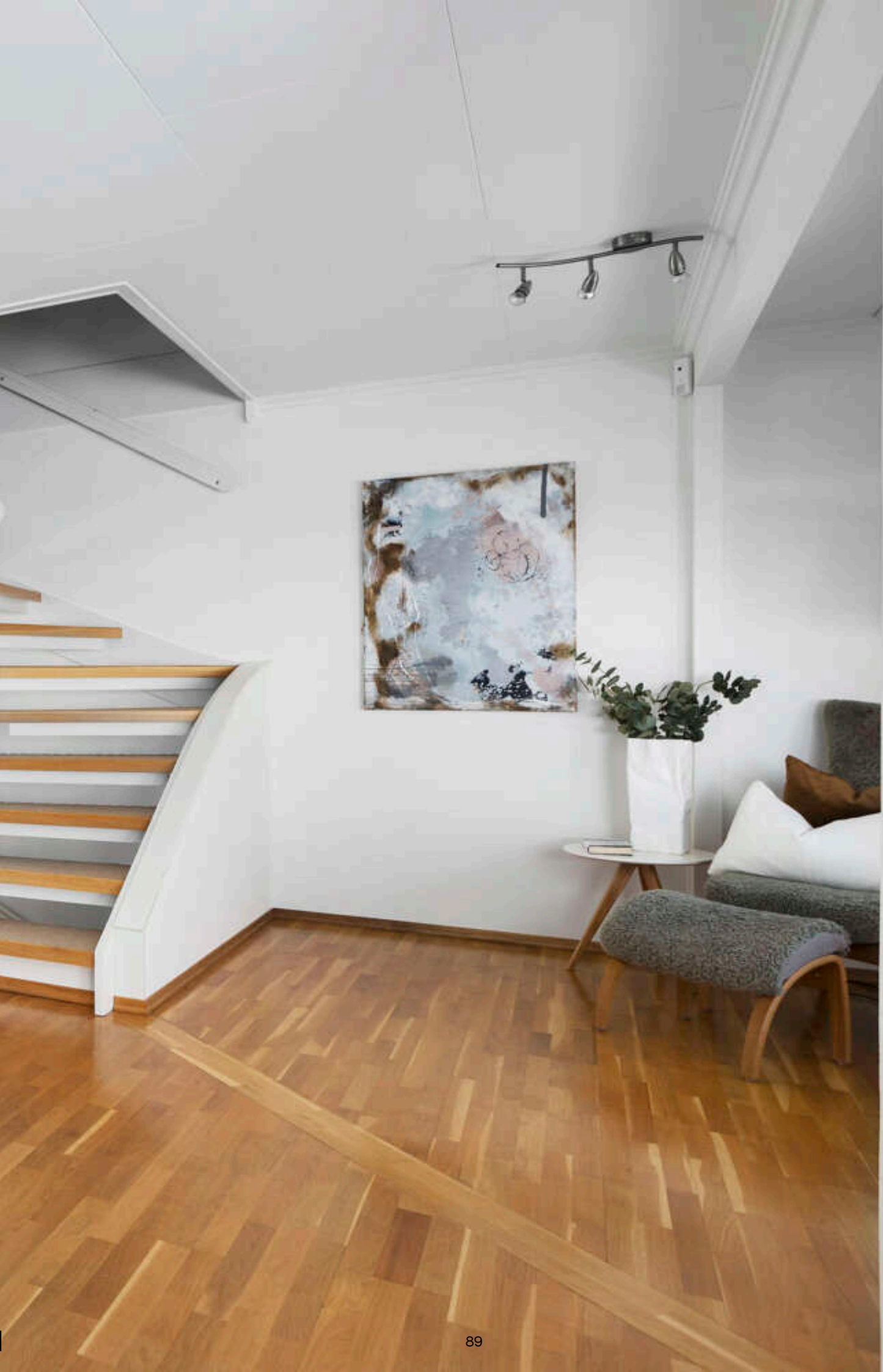




































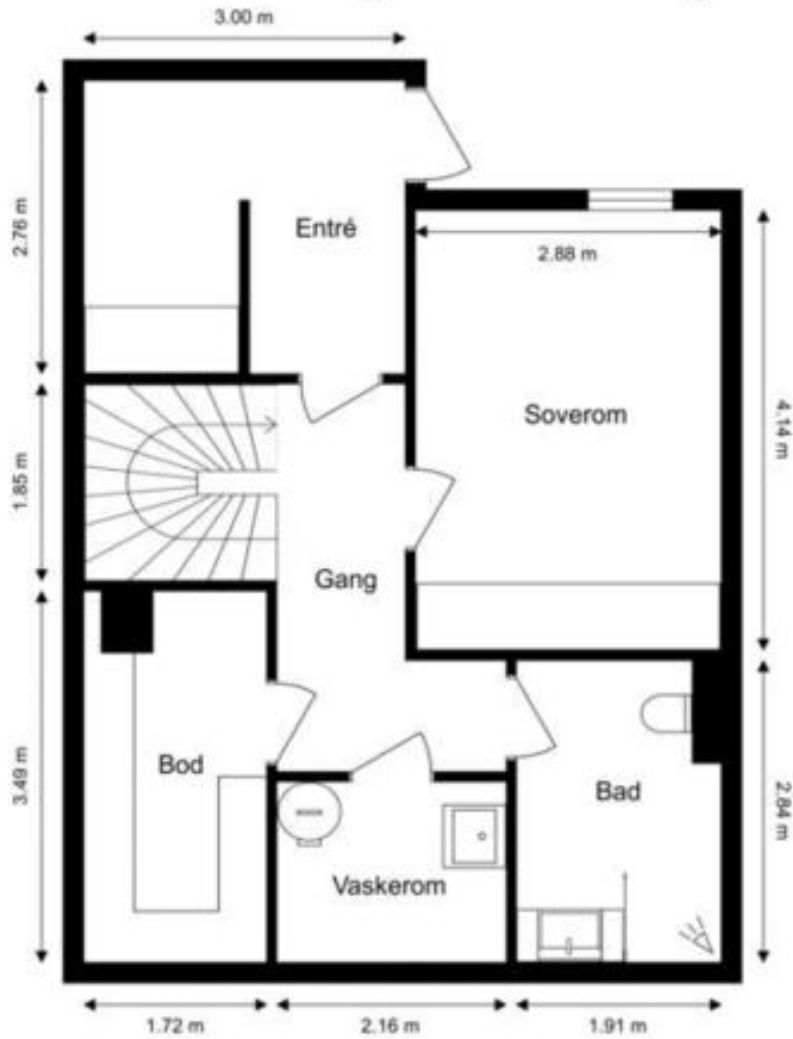








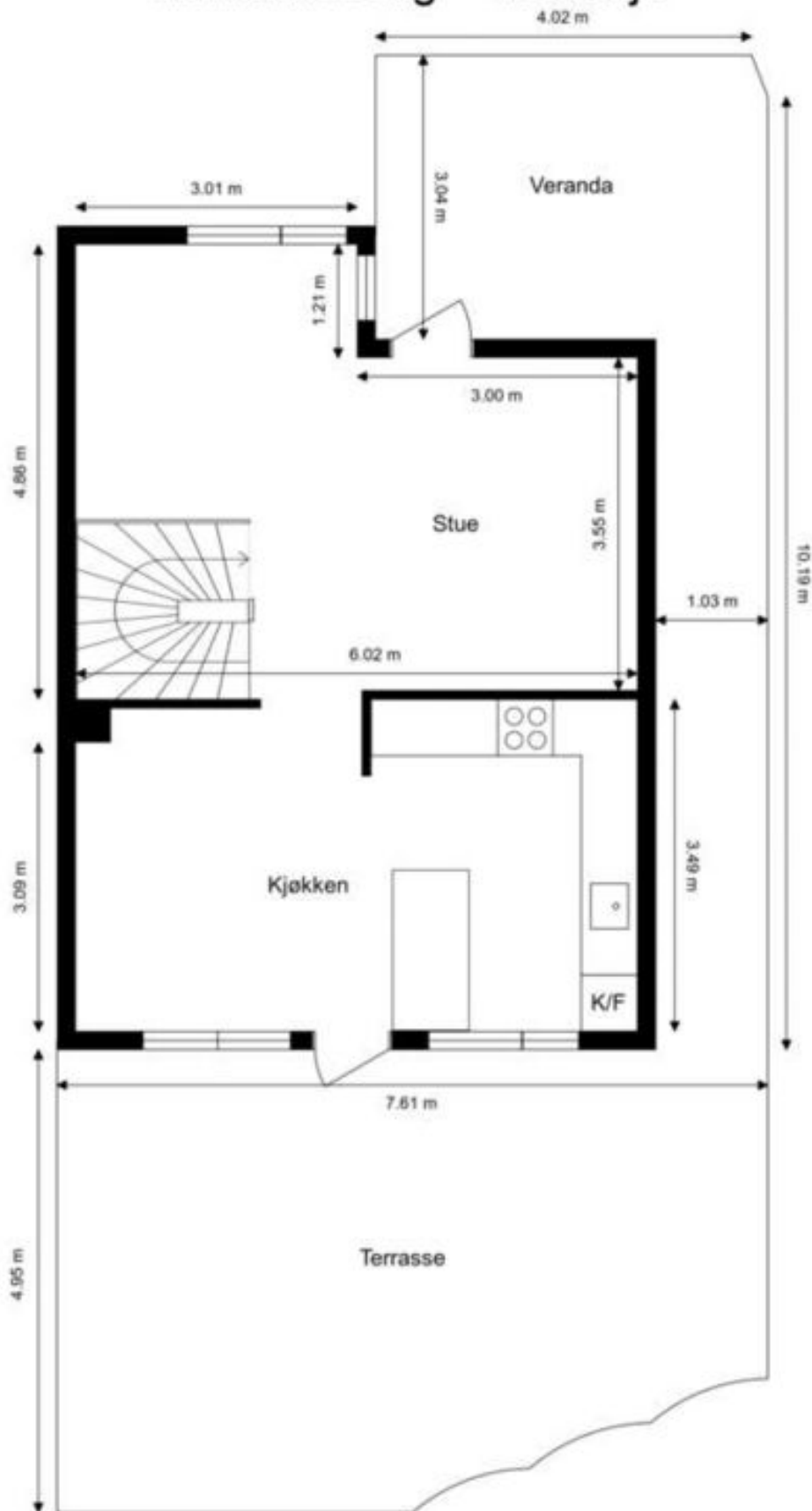
Tomannsbolig - Underetasje



Ordernr. 15056414

Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK

Tomannsbolig - 1. etasje



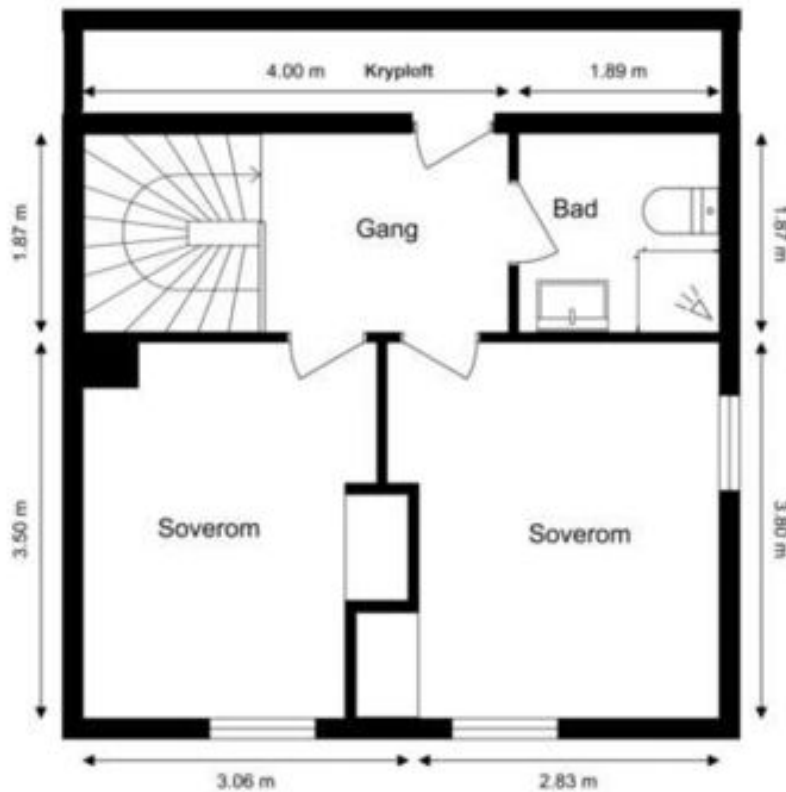
Ordernr. 15056414

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

E

2. etasje (loftetasje)



Ordernr. 15056414



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.



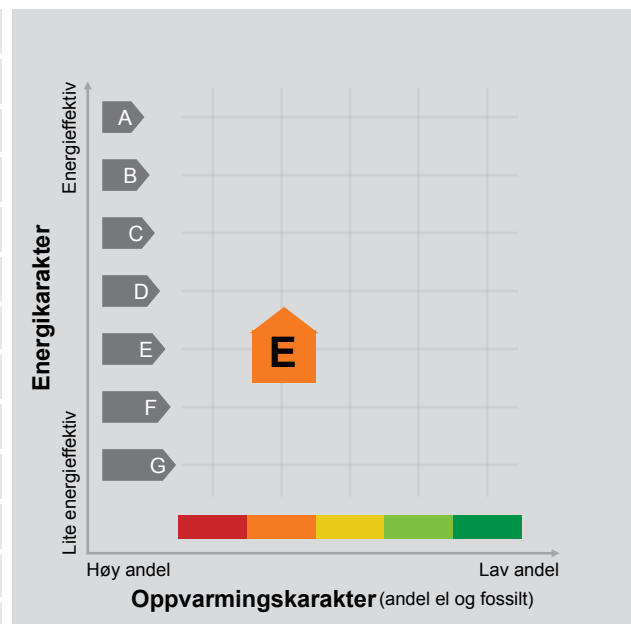
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Berglia 25
Postnummer	1353
Sted	BÆRUMS VERK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18515792
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4f7d0780-6892-46de-9104-a8ee41391333
Dato	27.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innnetemperaturen

- Fyr riktig med ved
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Berglia 25
Postnummer: 1353
Sted: BÆRUMS VERK
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 27.05.2024 20:12:03
Energimerkenummer: 4f7d0780-6892-46de-9104-a8ee41391333

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 116
Bruksnummer: 322
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18515792

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt.....	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler	4
1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)	4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5).....	4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1).....	5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4).....	6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3).....	6
Barn og unge	7
6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5).....	7
Arkitektur, kulturminner og landskap	7
7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7).....	7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7).....	11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6).....	11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5).....	11
Naturmangfold og blågrønne strukturer.....	12
11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)	12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6).....	13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)	13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5).....	14
Mobilitet og parkering.....	14
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4)	15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5).....	15
Handel og senterstruktur	18
18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)	18
Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur.....	19
20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)	19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøkløkt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)
 - 1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
 - 1.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)
 - 2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
 - 2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
 - 2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
 - 2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
 - 2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
 - 2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

- a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
- c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m² for enebolig og 1400 m² for tomannsbolig.
- d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
- e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m² BRA
- f. sammenslåing av boenheter
- g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
- h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
- i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

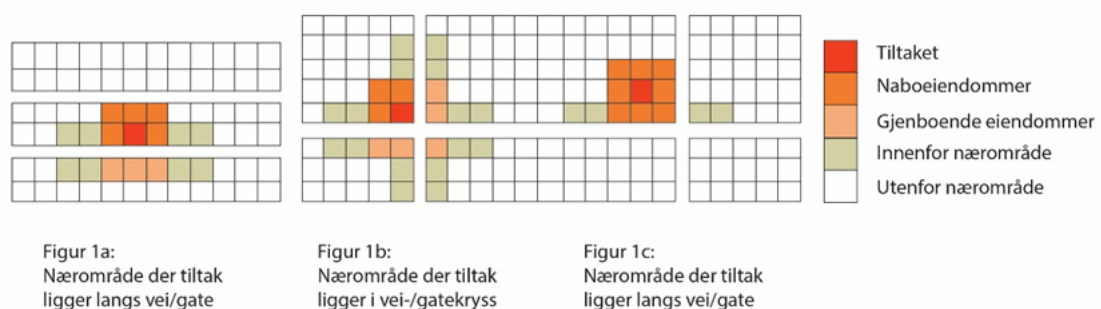
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

- c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
 - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.
 - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
 - Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
 - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
 - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m² MUA per 100 m² BRA boligareal.
 - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

➤ **Barnehager:**

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

➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:

- Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafiksikker adkomst.
- Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

- 8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
- 8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
- 8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
- 8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
- 8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

- 9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
- 9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
- 9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

På bakgrunn av behov for frisikt 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 og i størst mulig grad samlokaliseres.

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

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

- 11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm målt 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.
- 11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.
- 11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

- 13.1. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- 13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:
 - I LNF-områder 30 meter
 - Lomma 30 meter
 - Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
 - Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
 - For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene
- 13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.
- 13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.
- 13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.
- 13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. Strand og kystsone

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

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

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

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

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

14.2 Kyststi

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

Mobilitet og parkering

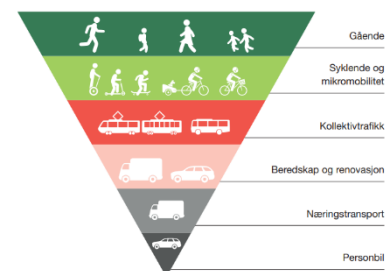
15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

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

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

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

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



til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

- 15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.
- 15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.
- 15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.
- 15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) (Innsigelse – Unntatt rettsvirkning i påvente av mekling)

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen

- grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.
- 17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.
- 17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- 17.5. Ved felles parkeringsanlegg med flere enn 5 parkeringsplasser skal det settes av minimum 5 % parkeringsplasser og minst 1 plass for flytningshemmede.
- 17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.
- 17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:
- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
 - Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesyklar.
- 17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
 - Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.
- 17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- 17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser: I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstraplystyr som vinterdekk, ekstradeler mm.
- 17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- 17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn
- 17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt
- 17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

- 18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- 18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.
- 18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m² skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	Områdesenter	Lokalsenter
Regionbyen Sandvika	Bekkestua	Østerås
Lysaker	Høvik	Haslum

Fornebu (byen) ¹	Stabekk	Eiksmarka
	Kolsås	Vøyenenga
	Bærums Verk	Slependen
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

Retningslinjer:

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

19.2. Funksjonsblanding

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

- 20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
- 20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørsmengder.
 - Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
 - Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser
- 21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:
- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
 - Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
 - Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.
- 21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.
- 21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

- 22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.
- 22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.
- 22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.
- 22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

- 23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.
- 23.2. All utbygging i nærheten av vassdrag skal ha en sikkerhetssone mot en flom med 200 års gjentakintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
 - 20 meter fra bekker (*nedbørsfelt mindre enn 20 km²*)
 - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

- 24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

- 24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.
- 24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensning (pbl § 11-9 nr. 6)

- 25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
- 25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
- 25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
- 25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.
- 25.5. **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

- 25.6. **Gul sone - vurderingszone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstillt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442. Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

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

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

Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

- 26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
- 26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
- 26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
- 26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

Areal til avfall skal sikres på egen grunn og vises i illustrasjonsplan/utomhusplan som følger reguleringsplan og/eller byggesak. Nedgravde avfallsløsninger skal tilstrebes der dette er hensiktsmessig. Krav til avfallsløsning skal følge renovasjonsforskrift for Bærum kommune.

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

- 27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
- 27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
- 27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
- 27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
- 27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

- 28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

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

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

Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

- a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
- b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

- a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

- a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

- 29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
- 29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. Næringsparker

- 32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker
 - a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.

Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. Næringsbebyggelse

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

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

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal

Retningslinje:

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

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

Retningslinjer:

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

34. Ferdsl (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

- 34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

- 35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
- 35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykkning og fragmentering av kulturlandskapene*
- 37.1.3. *I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres*

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

- 38.1.1. *I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.*
- 38.1.2. *Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)*
- 38.1.3. *Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.*
- 38.1.4. *Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.*

39. Hensynssoner grønstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

- 39.1.1. *Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.*
- 39.1.2. *Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.*
- 39.1.3. *Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.*

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

- 41.1. Innenfor området angitt som flomsone (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

- 42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) og **sikringszone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
- 42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
- 42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - Bading (både mennesker og dyr)
 - Fisking er ikke tillatt i Aurevann
 - Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
 - Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
 - Etterlate seg søppel
 - Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

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

- 42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
- 42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
- 42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
- 42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

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

- 43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
- 43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringszone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak.

Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 116 Bnr. 322 i Bærum kommune
Adresse: Nedre Berglia 1353 Bærums verk

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/år 10.000 (2 innbetalinger)

Felleskostnader inkluderer Brøyting, forsikring garasjer, Internet (Fiber), drift

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>1000</u>

Utestående krav: 0 pr 30.04.2024

Forventede endringer i fellesutgiftene? Nei

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr _____
Dato siste termin _____
Fastrente _____ i _____ Flytende rente _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente varsler

Eventuell annen informasjon:

Huseierkontingent ble satt ned fra 12.000,- til 10.000,- pr år. Nåværende eier har innbetalt
6.000,- allerede, slik at neste forfall vil kun være 4.000,-.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer: _____

Formann i sameiet huseierforeningen

Navn: Joachim Øvre Israelsbakk

Adresse: Nedre Berglia 71

Telefon: _____

Fax: _____

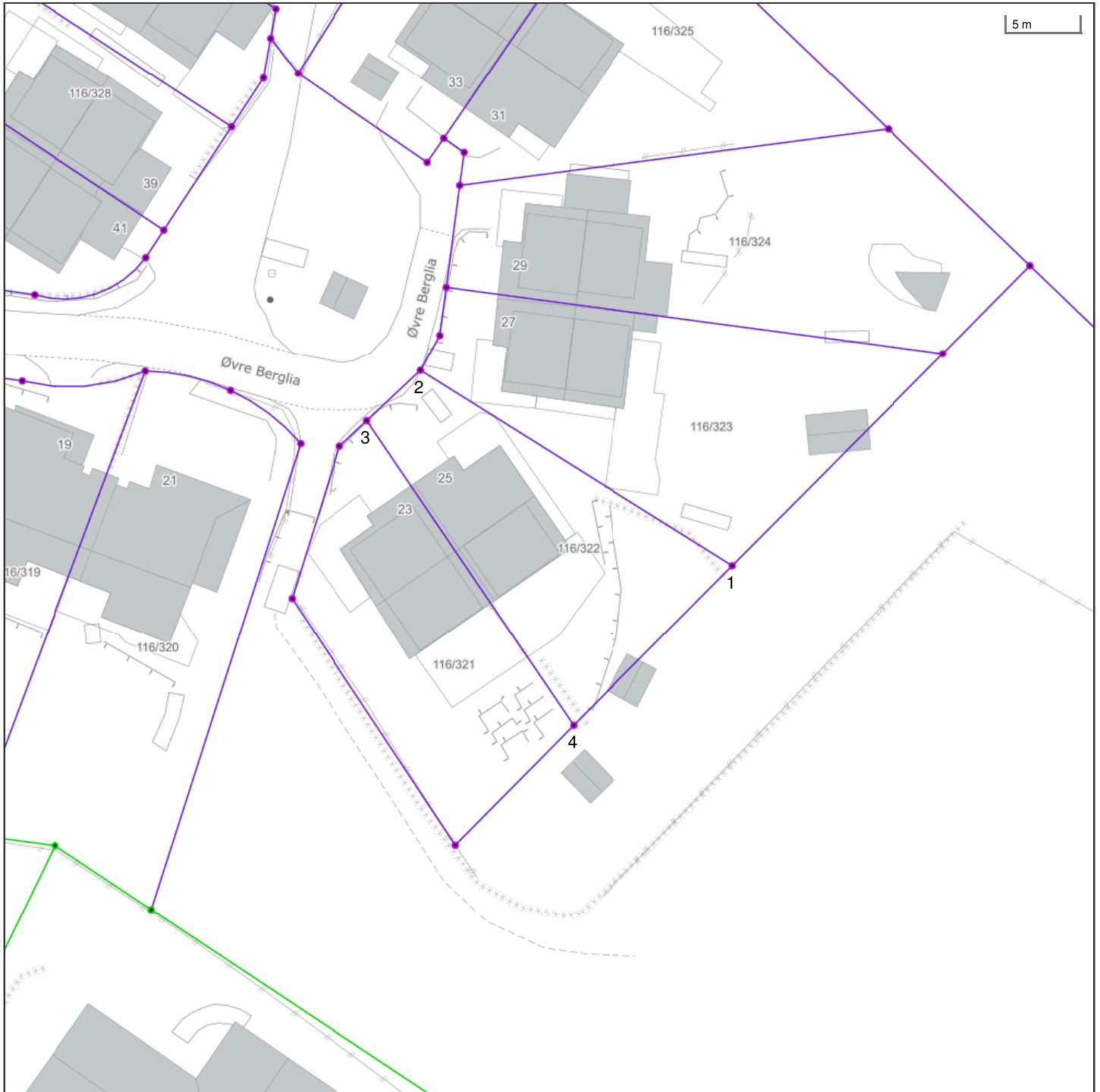
E-post: leder@berglia.net

Send svar til: kbo@eie.no

Dato og sted: 30/04-2024/Bærums Verk

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomskart for eiendom 3201 - 116/322//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	253,10 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6645735,84	Øst	585104,95	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6645738,15	585116,04	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,44	
2	6645751,04	585094,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,24	
3	6645747,5	585090,73	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
4	6645726,95	585105,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,25	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	253.1
Etablert dato	10.09.1986	Historisk oppgitt areal	253,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. 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	01.01.2024		Tinglyst	116/322
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	116/322
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.09.1986	008-86		116/1 (-253,2), 116/322 (253,2)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.09.1986 10.03.2023	23/3703		116/1, 116/5, 116/6, 116/7, 116/21, 116/22, 116/37, 116/70, 116/71, 116/72, 116/199, 116/200, 116/201, 116/202, 116/203, 116/204, 116/205, 116/206, 116/207, 116/208, 116/209, 116/210, 116/211, 116/212, 116/213, 116/214, 116/215, 116/216, 116/217, 116/218, 116/219, 116/220, 116/221, 116/222, 116/223, 116/224, 116/225, 116/226, 116/227, 116/228, 116/229, 116/230, 116/231, 116/232, 116/233, 116/234, 116/235, 116/236, 116/237, 116/238, 116/239, 116/240, 116/241, 116/242, 116/243, 116/291, 116/292, 116/293, 116/294, 116/295, 116/296, 116/297, 116/298, 116/299, 116/300, 116/301, 116/302, 116/303, 116/304, 116/305, 116/306, 116/307, 116/308, 116/309, 116/310, 116/311, 116/312, 116/313, 116/314, 116/315, 116/316, 116/317, 116/318, 116/319, 116/320, 116/321, 116/322, 116/323, 116/324, 116/325, 116/326, 116/327, 116/328, 116/329, 116/330, 116/331, 116/332, 116/333, 116/334, 116/335, 116/336, 116/337, 116/338, 116/339, 116/340, 116/341, 116/342, 116/343, 116/344, 116/345, 116/346, 116/347, 116/348, 116/349, 116/350, 116/351, 116/352, 116/353, 116/354, 116/355, 116/356, 116/357, 116/358, 116/359, 116/360, 116/361, 116/362, 116/363, 116/364, 116/365, 116/379, 116/385, 116/389, 116/392, 116/393, 116/396, 116/402, 116/429, 116/430, 116/431, 116/432, 116/435, 116/437, 116/438, 116/439, 116/440, 201/12

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6645735.84	585104.95	0	Ja	253.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MASSERUD STEFFEN F090466*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØVRE BERGLIA 25 1353 BÆRUMS VERK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Berglia 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1353 BÆRUMS VERK	Kirkesogn	01060701 Lommedalen
Grunnkrets	2113 Bærum verk 13	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	17 Lesterud og Bærum Verk		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18515792		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1988
2	18515792	1	Påbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.02.1999

1: Bygning 18515792: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.11.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1988	15.11.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Berglia 25	H0101	116/322	115	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	23	0	23	0	0	0
H01	1	47	0	47	0	0	0
U01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 18515792-1: Påbygg, Igangsettingstillatelse 18.02.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.02.1999	25.02.1999
Igangsettingstillatelse	18.02.1999	25.02.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Øvre Berglia 25	-	116/322	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	8	0	8	0	0	0



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	322	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	Delareal 253 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
	Delareal 189 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1979031 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=1979031)
-----------	---

Navn	HELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8893/1979031.pdf
Delarealer	Delareal 253 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Felt navn HR-7



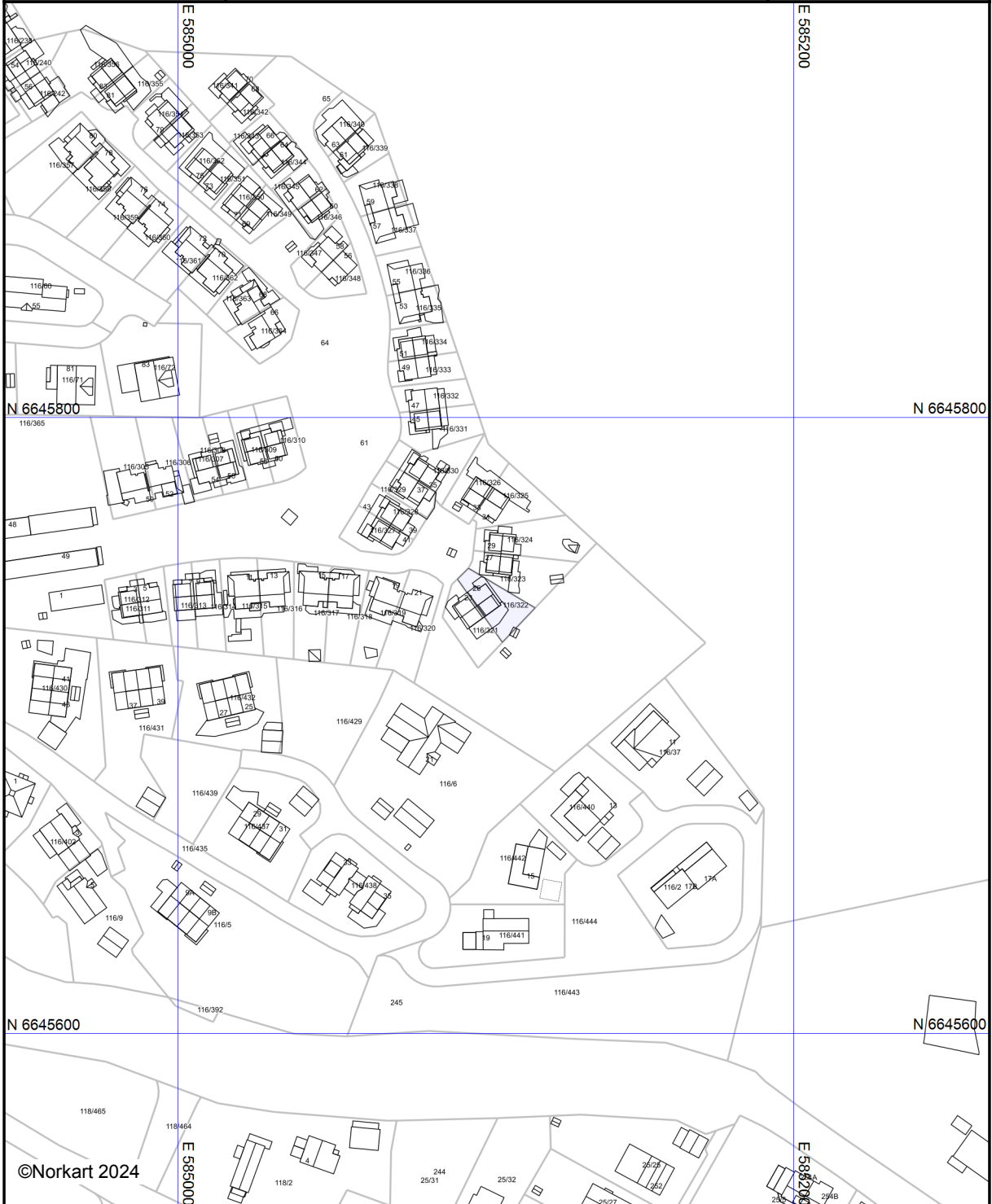
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 116/322
Adresse: Øvre Berglia 25
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



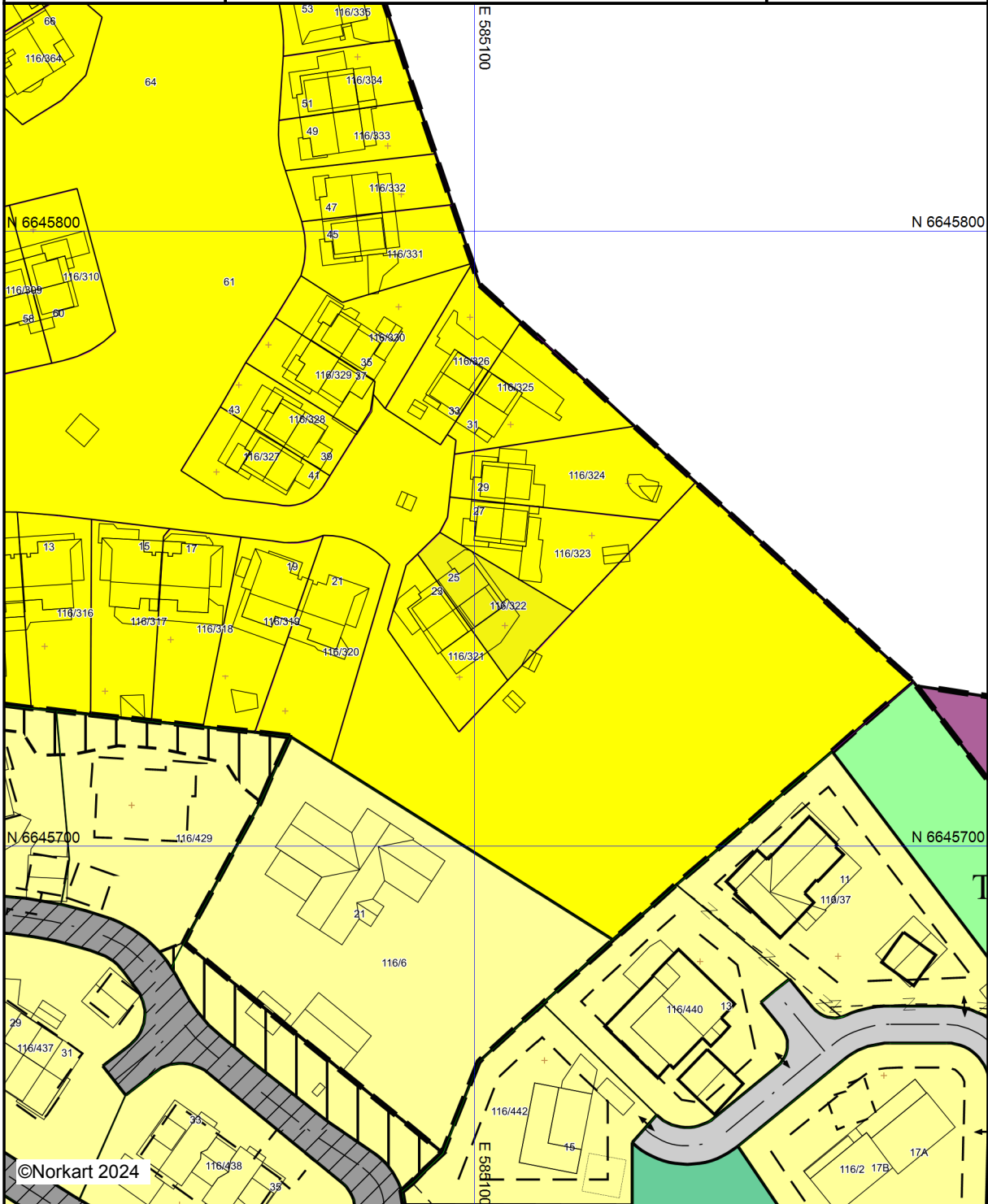
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 116/322
Adresse: Øvre Berglia 25
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av landskap og vegetasjon
-  Område for steinbrudd og masseuttak



Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Kjøreveg


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turveg












Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 §

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



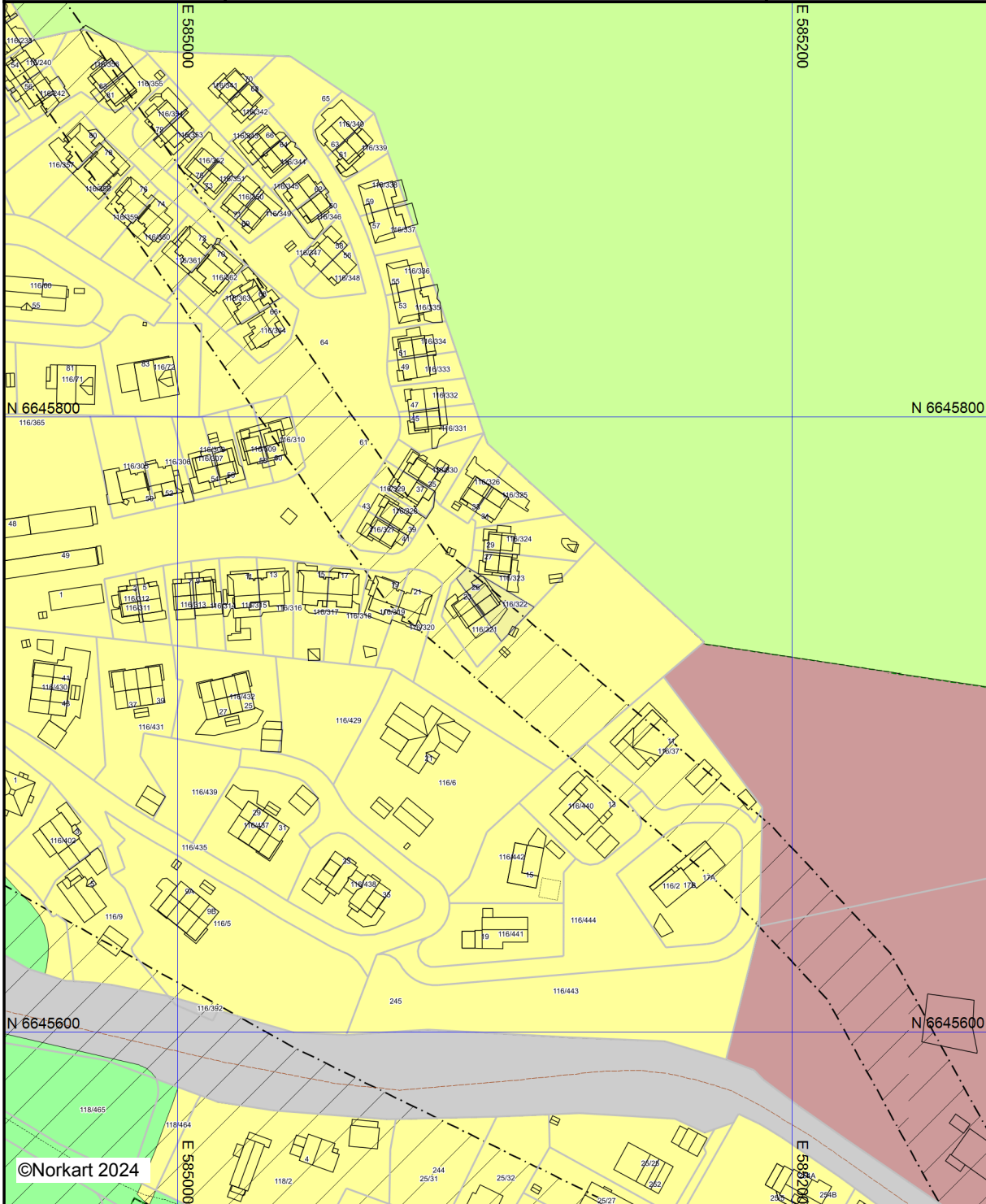
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 116/322
Adresse: Øvre Berglia 25
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:2000



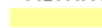

UTM-32




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

Tegnforklaring


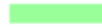
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende

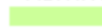
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende




Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - nåværende
-  Friområde - nåværende




Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - nåværende





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11)

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 116/322
Adresse: Øvre Berglia 25
Utskriftsdato: 30.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1979031

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 08.11.1983 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HELSET

§ 1

OMFANG

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området er regulert for følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesareal for flere eiendommer

§ 2

BYGGEOMRÅDER FOR BLOKKBEBYGGELSE

Områdene HB-1 til HB-2 skal bebygges med boligblokker med tilhørende anlegg.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR GRUPPEBEBYGGELSE

Områdene HR-1 til HR-7 skal bebygges med gruppebebyggelse, jfr. byggeforskriftenes kap. 26.11, med tilhørende anlegg. Maks u-grad endret til 0.40 for felt HR-6 i bygn.R.7-3-85.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

Områdene HE-1 til HE-5 skal bebygges med frittliggende, åpen villamessig bebyggelse med tilhørende anlegg. Den enkelte tomts bebyggede areal, inklusive garasje, skal ikke overstige 20 % av dens netto areal.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING

Området HS-1 tillates bebygget med bensinstasjon. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det særskilt redegjøres for utvendig belysning, reklameskilt o.l. Bygningsrådet kan forby belysning som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

På områdene HO1, HO2, HO3 og HO4 skal oppføres bebyggelse for barneinstitusjon, idretts-, ungdoms- eller skoleformål eller annen offentlig service med tilhørende anlegg, herunder parkering.

§ 7

LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene L-1 og L-2 er regulert til landbruk. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har tilknytning til tradisjonell landbruksdrift.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveier med eventuelt fortau, gang- og sykkelveier, bussholdeplass samt eventuelle fartsdempende tiltak.

§ 9

FRIOMRÅDER

Områdene F-1 til F-7 er regulert til friområder. I områdene F-5 tillates anlagt idrettsplass med tilhørende anlegg, herunder klubbhus og parkering.

§ 10

SPESIALOMRÅDER

Områdene S-1 til S-3 er regulert til spesialområder for bevaring og vern av Ankerveien med omgivelser. Bebyggelsen i områdene S-3, 4 og 5 er bevaringsverdig og kan istandsettes under forutsetningen av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres. Før det gis byggetillatelse og/eller igangsettes anlegg i spesialområdene skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Nye bygninger skal gis en utforming og med materialvalg som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 11

VEIER, AVKJØRSELSFORHOLD M.V.

Største stigning skal som regel ikke være brattere enn 83 1/3 promille, unntaksvis kan aksepteres 100 promille for kjøreveier og 125 promille for gang- og sykkelveier. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Før veibygging igangsettes kan bygningsrådet kreve særskilt plan, hvor det legges vekt på terrengetilpassing og tiltalende behandling av veiskjæringer og fyllinger.

Atkomst til deler av feltene HE-1, 2 og 5 kan tillates fra off. gangvei.

Langs vei 2 og ny omlagt Lommedalsvei er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

På gang- og sykkelveier kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates etter bygningsrådets skjønn.

§ 12

BEBYGGELSENS UTFORMING

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen gis god form og godt materialbruk, og at bygning i samme byggefelt gis en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 13

BEBYGGELSENS HØYDE

I områder for blokkbebyggelse (felt HB-1 og HB-2) kan bebyggelsen føres opp i inntil 5 etasjer. Garasjekjeller kan tillates. I områder for gruppebebyggelse (felt HR-2 til HR-7) kan bebyggelsen føres opp i inntil 3 etasjer. Garasjekjeller kan tillates.

§ 14

BEBYGGELSENS PLASSERING

Bygningsrådet kan med samtykke fra vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere vei enn fastsatt i planen. Garasjer for blokkbebyggelsen skal fortrinnsvis anlegges i kjelleretasje.

§15

BEBYGGELSESPLAN, TOMTEINDELING

Før utbygging av et område kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det for vedkommende eiendom foreligger en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Den skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyde, takform.
- Atkomst, parkeringsplasser og garasjer.
- Interne gangveier og lekeplasser.
- Tomteinndeling.

§ 16

STØYSKJERMING

Før opparbeidelse av boligområdene igangsettes skal bygningsrådet ha godkjent detaljplan for støyskjermingstiltak. Planen skal vise støyvoller, støyskjerming m.v., samt utforming av disse.

§ 17

UBEBYGGET AREAL I BYGGEOMRÅDENE

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) kan bygningsrådet kreve at det utarbeides detaljplan for den ubebyggede del av tomten. Denne skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng.
- Parkeringsplasser.
- Interne gangveier, stier og evt. trapper.
- Lekeplasser.
- Områder for eksisterende og fremtidig vegetasjon.
- Forstøtningsmurer og forhager.
- Transformatorer, søppelboder, telefonkiosker, m.m.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebyggede områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 18

PARKERING

I områder for blokk- og gruppebebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 1.5 biloppstillingsplass pr. boligenhet. For hybelleiligheter er kravet 1 biloppstillingsplass. I områder for åpen villamessig bebyggelse skal det på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. Snuplass på egen grunn i områder for åpen villamessig bebyggelse i felt HE 1+2 kreves ikke.

§ 19

BEVARING AV EKSISTERENDE VEGETASJON

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 20

UNNTAK

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

oooOOOooo



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	322	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	-254,20 kr
Feiing	131,00 kr
Renovasjon	1 518,78 kr
Vann	-205,79 kr
Sum	1 189,79 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
2A - To naboer deler en to-delt beholder	2 stk	3 037,55 kr	1/2	0 %	3 037,55 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2024	44 m3	26,31 kr	1/1	0 %	1 157,75 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2024	44 m3	32,50 kr	1/1	0 %	1 430,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	105,00 kr	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	0,00 kr
				Sum	5 901,30 kr	0,00 kr

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	322	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
19000356	6389	26.11.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	42

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



Megleropplysninger

Gnr:	116	Bnr:	322	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK						

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					
85/1563	Tomannsbolig	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
98/1015	Takoppløft	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
04/378	Terrasse og bod	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

Kommentar:

Terje Tandberg
Øvre Berglia 23

1353 BÆRUMS VERK

Jan Gulbrandsen
Øvre Berglia 25

1353 BÆRUMS VERK

J. Bermingrud, G. Block Watne A/S
Postboks 405

1301 SANDVIKA

A. Holsing, H. Eeg-Henriksen A/S
Hausmannsgt. 6

0186 OSLO 1

FERDIGATTEST

Jnr. 1563-85

Adresse Øvre Berglia 23 og 25

Gnr 116

Bnr 321 + 322

Tomt nr. 23 og 25

Ferdigbesiktigelse avholdt: 20.12.88

Arbeidets art: TOMANNSBOLIG

Byggherre: Løvenskiold Vakerø A/S

Anmelder: G. Block Watne A/S

Ansvarshavende: J. Bermingrud (over grunnmur)
A. Holsing (grunnmur)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 29.12.1988
For bygningssjefen

Per Bekkevold
Per Bekkevold

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



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.



Skatteetaten

Dato
04.05.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 116 Bnr 322 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 1 933 168
Som sekundærbolig: kr 7 346 039

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 30.04.2024

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	322	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK								

Avtale 90223032 (Avgiftsadresse: Øvre Berglia 25)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	08.10.2020	11.05.2023	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	Mangler i 1.etg	14.10.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

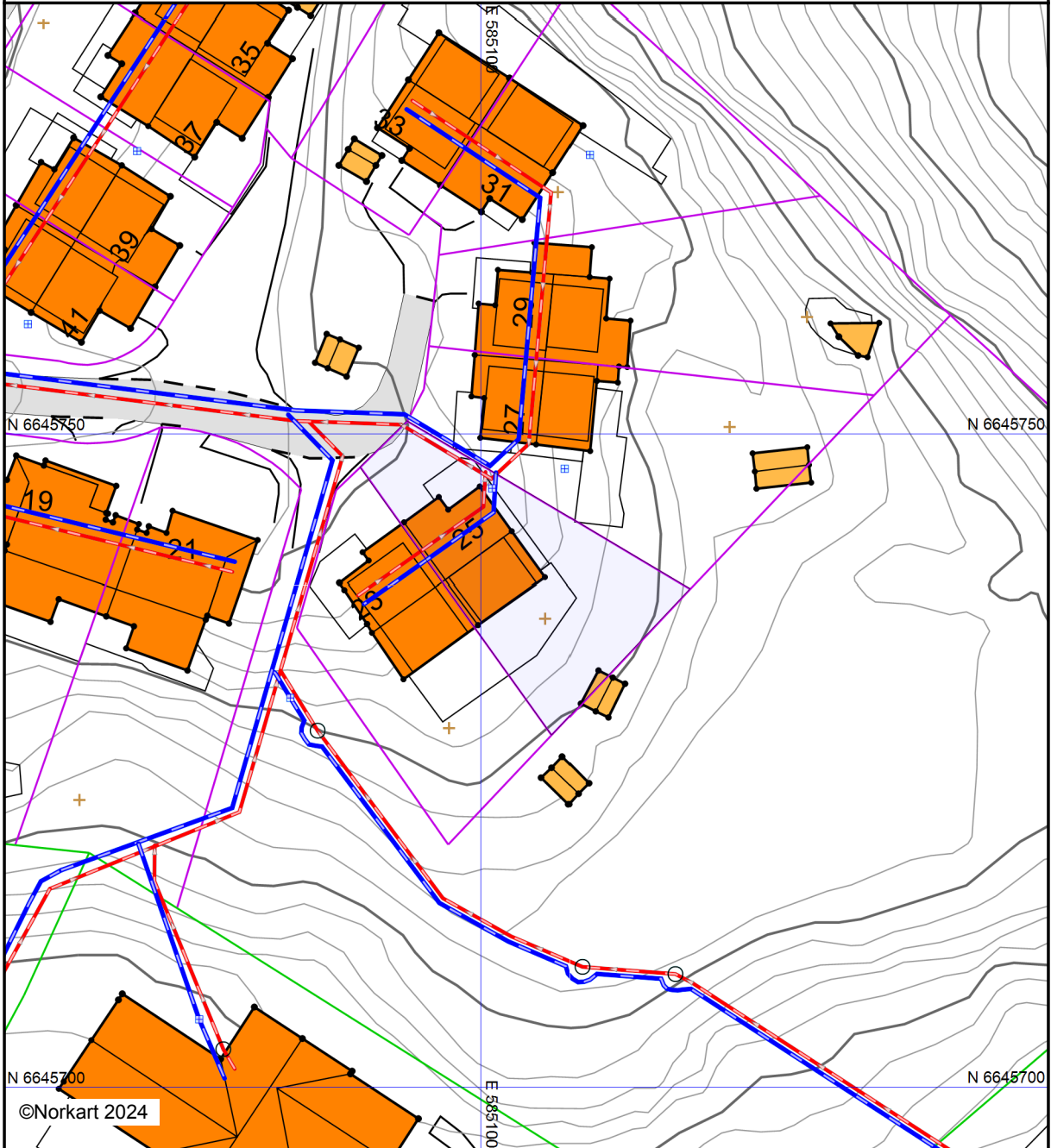
Eiendom: 116/322
Adresse: Øvre Berglia 25
Dato: 30.04.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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

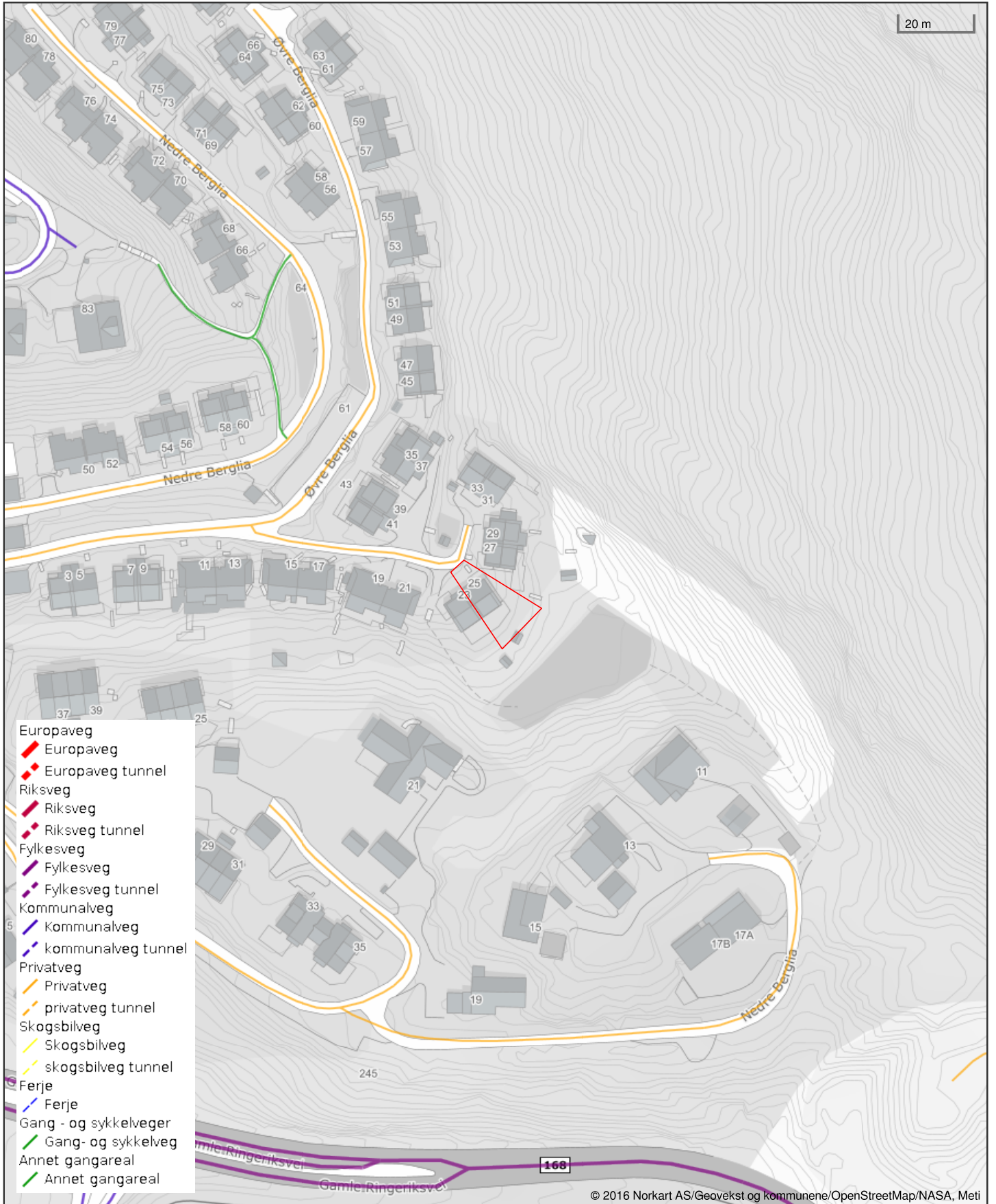


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 116/322//



20 m



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

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 116/322		
Utskriftsdato	30.04.2024	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-116/322, Øvre Berglia 25, 1353 BÆRUMS VERK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.68 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	117.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.15 km
Flomfaresoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	15.04.2024	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.42 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	22.04.2024	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	22.04.2024	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	22.04.2024	Ikke funnet	56.8 km
Stormflo	22.04.2024	Ikke funnet	4.9 km
Støysoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.07 km

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

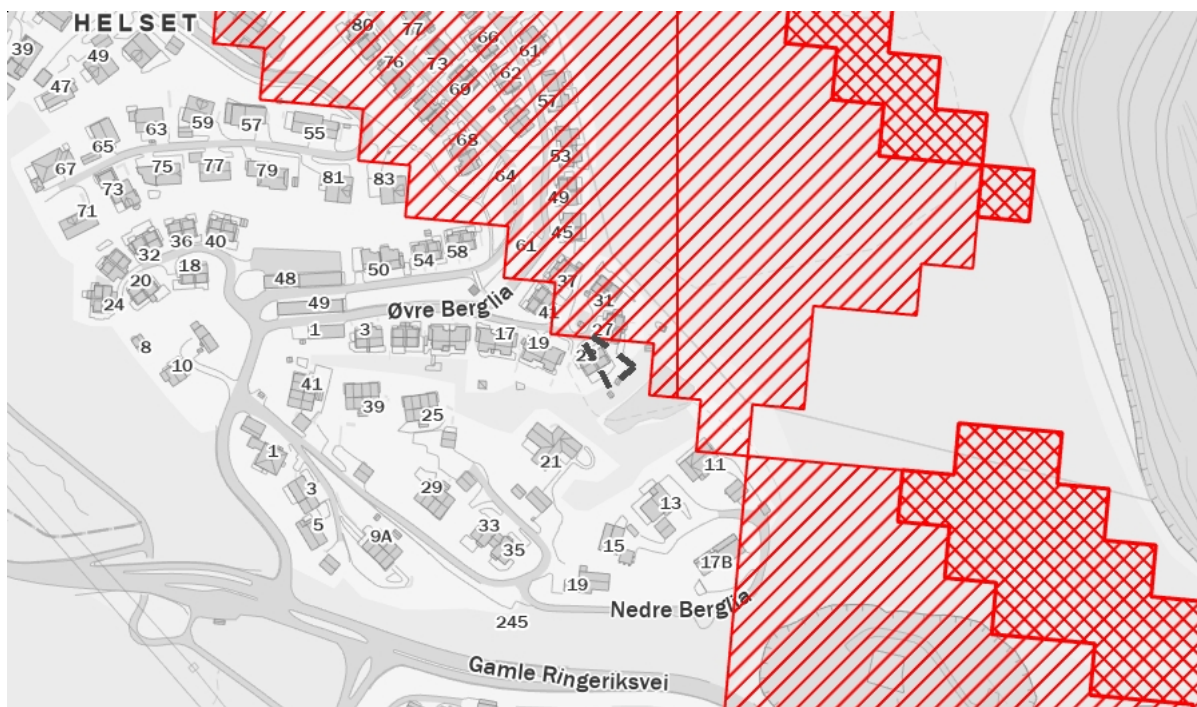
Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 29.01.2024

Utløps- eller utløsningsområde for snøskred

Nei

Ja



Tegnforklaring



Utløsningsområde



Utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løsn- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løsn- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løsnområder. For hvert løsnområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 22.04.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet


Middels til lav aktsomhet


Høy aktsomhet


Særlig høy aktsomhet




Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet

 Middels til lav aktsomhet

 Høy aktsomhet

 Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Øvre Berglia 25
1353 BÆRUMS VERK
Gnr./Bnr.: 116/322
Bærum kommune

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 125 m²

Totalt bruksareal (BRA): 125 m²

Befaring

Befaringsdato: 23.05.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.05.2024
Referansenummer	15056414
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0254
Hjemmelshaver/selger	Steffen Masserud
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Steffen Masserud
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	07.06.2024 11:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Øvre Berglia 25
Postnummer/sted	1353 BÆRUMS VERK
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	116/322
Tomt	Eiet tomt: 253 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	1988		

Byggemåte

Tomannsbolig beliggende i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Bolig med innredet loft, 1.etasje og underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur i betong, bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjon. Yttervegger kledd med malt trepanel. Saltak tekket med takstein. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 1986. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via egen entrédør med ringeklokke.

Boligen består av:

Loft: Bad, gang og to soverom.

1. etasje: Stue og kjøkken.

Underetasjen: Bad, vaskerom, bod, entré, gang og soverom.

Utgang fra kjøkken til terrasse.

Utgang fra stue til veranda.

Boligen disponerer en bod i underetasje og en garasjeplass med el-billader i eksternt anlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad loft		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Bad underetasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
Våtrom - Vaskerom		Vannrør	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Avløpsrør (ink. sluk)	11	
Kjøkken		Helhetsvurdering	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	12	
		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Hovedstoppekran	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Dører	15	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Takgjennomføringer	15	
		Konstruksjon	15	
		Gesimsløsninger	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	17	
		Alder	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Tomannsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loftsetasje	32			32	
	Gang, bad og to soverom				
1. etasje	47			47	52
	Stue og kjøkken				Terrasse og veranda
Underetasje	46			46	
	Entre, gang, soverom, bad, bod og vaskerom				
SUM	125			125	52
Total bruksareal: 125 m²					

Kommentar til areal

Boligen disponerer en garasje plass i eksternt anlegg.

Boligen inneholder 118 m² P-ROM og 7 m² S-ROM.

Eksternt lekehus på ca 3 m² lokalisert på baksiden av boligen.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 33 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 32 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².


Rapport


Våtrom - Bad loft

Bad fra byggeår. Flislagt gulv og vegger. Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern.

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

Overflater himling - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

 TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon. Mekanisk avtrekk må etableres.
	Vannrør	Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater vegger	Det er sprekker i veggfliser. Kan skyldes utettheter i tettesjikt eller bevegelse i veggen. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt eller vekt fra dusjkabinett. Skade bør utbedres.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Eldre sluk uten klemring. Dette kan medføre lekkasje i konstruksjonen. Sluk bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad underetasje

Bad fra 2005. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger og panel. Nedsenket himling med panel og downlights. Vegghengt servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett greps armatur. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

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


Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Overflater vegger | Misfarging/svertesopp påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.

Overflater gulv | Det er riss i gulvfliser ved servant. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.




 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling til våtrom grunnet våtsone er plassert mot grunnmur.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra ukjent årstall. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Takplater i himling. Utslagsvask med vegghengt ett-greps armatur Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets veggflater, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.


Kjøkken


Innredningen er fra byggeår med profilerte fronter. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk. Frittstående komfyr. Frittstående kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av støpejern. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

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


Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser i entré. Veggflater i glassfiberstrie og malte flater. Himlingsplater i himling. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk i bad og vaskerom i underetasjen. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater gulv

Det er observert noe slitasje på gulv på kjøkken og glippe mellom gulvskjøt i soverom på loftet. Gulv bør skiftes ut etter behov på de nevnte punktene. Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entréen. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.


 **TG 3** Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Det er registrert usikkert tilkobling mellom takgjennomføringsrør og ventilasjonsrør fra boligen. Kan forårsake økt luftfuktighet på kneloftet. Rørkobling må festet/fornyes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)


Underetasjen er innredet og har utlektede kjellervegger.

Gulvflater belagt med parkett og flis i entré. Vegger i malte flater og himlingsplater i himling. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt mellom entre og gang.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Loft - innredet

Loftet er innredet og med kneloft. Loftetasjen har en gulvflate på 33 m². Grunnet skråtak har loftetasjen et målbart areal på 32 m². Gulvflater belagt med parkett. Himling i panel. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Elektrisk oppvarming.

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

Rom for varig opphold

Det er målt:

Loft: 2,50 m på bad og 2,84 m i gang. Her er det sråtak og målingen er gjort til høyest punkt i himling.

1. etasje: 2,36 m på kjøkken og 2,37 m i stuen.

Underetasje: 2, 30 m på bad, 2,32 m i vaskerom og 2,34 m på soverom.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

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

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

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

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

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

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med skrusikringer er plassert i gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Skrusikringer er av eldre dato og kan ha noe redusert effekt sammenlignet med dagens sikringer. Sikringer bør skiftes ut etter behov.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

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

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.




TG 1

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

Konstruksjon - Fasader ink. kledning


Dører og vinduer



Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1986).
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2016).
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2016).
Verandadør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1986).
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2016).

 TG 2	Vinduer	Vinduer fra 1986 er av eldre dato og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Verandadør av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Yttertak av saltakskonstruksjon. Yttertak av nedsenket valmtakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein. Pusset pipe med pipetopp i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert fra bakkeplan.
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takgjennomføringer	Fuktskjolder observert ved takgjennomføringer. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. Fotbeslag rundt skorstein har synlige slitasjesymptomer. Fotbeslag bør fornyes og eventuelle følgeskader utbedres. Det er observert skade/rift i hjørnet på blybeslaget til pipen. Blybeslaget bør tettes eller byttes.
	Konstruksjon	Observert fuktskjolder ved takgjennomføringer. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
	Gesimsløsninger	Det er observert hull i netting til gesims. Mulighet for dyr kan trenge seg igjennom til lufting. Netting bør tettes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert deformasjoner/slitasje på renner og nedløp. Utskiftning bør påregnes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca 20 m².
Rekkverkshøyde er målt til 93 cm.
Veranda med terrassebord og rekkverk i treverk.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er observert noe råte på kubbinger til rekkverk. Bør skiftes ut innen kort tid.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydøstvendt markterrasse på ca 32 m².
Terrasse i trekonstruksjoner med skillevegg til nabo i treverk og utak til vann.



TG 1

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

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Fundamenter - Platting

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i betongstein.



TG 2

Grunnmur

Det registreres riss på grunnmur ved vannutak på terrassen . Eksakt årsak er ikke kjent. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.



TGIU

Fundamenter

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

Byggegrunn



Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør. Skrånende tomt.

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

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

	Fuktmåling i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellevegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
	TG 2 Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur Alder	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnslag/skader. Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist fasadetegninger datert 25.10.1985. Fremvist plantegninger datert 27.04.1998. Fremvist fasadetegninger datert 27.04.1998.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 14.09.2012, arbeidene gjelder: varmekabler, bytte 2 stk brytere og 2 stk stikk. Koble jording i lampe vindfang so m manglet jordforbindelse. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.10.2020, arbeidene gjelder: installasjon av zaptic pro ladeboks. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.05.2024, arbeidene gjelder: - Byttet bryter panel for bad, men følgende innhold: 2-pol bryter + Tidsbryter for styring av vifte, leddim 400 for dimming av downlights, 2-pol bryter for speil lys og Heatreg 1-pol 13A forvarmekabel - Byttet bryterpanel for stue/kjøkken med følgende innhold: 2 stk leddim 400 for hhv downlights og lampe over spisebord samt 1-pol bryter for lys under overskap. - Levert og montert armatur type SG Prelude matt hvit led m/stikkontakt på bad - Byttet 3 stk doble innfelt stikkontakt u/jord på stue og trappesjakt 3 etg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 23.05.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Våtrom - [sluk]



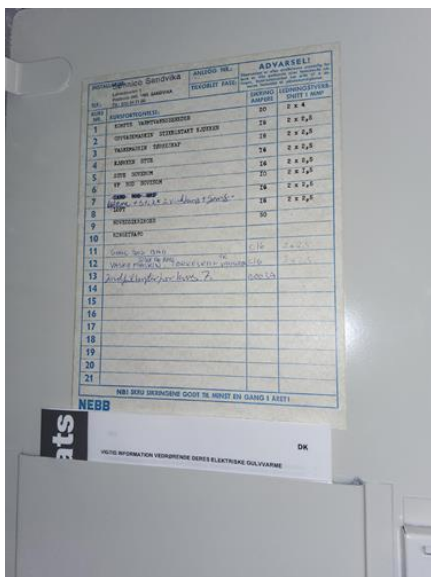
Beskrivelse - [sluk]



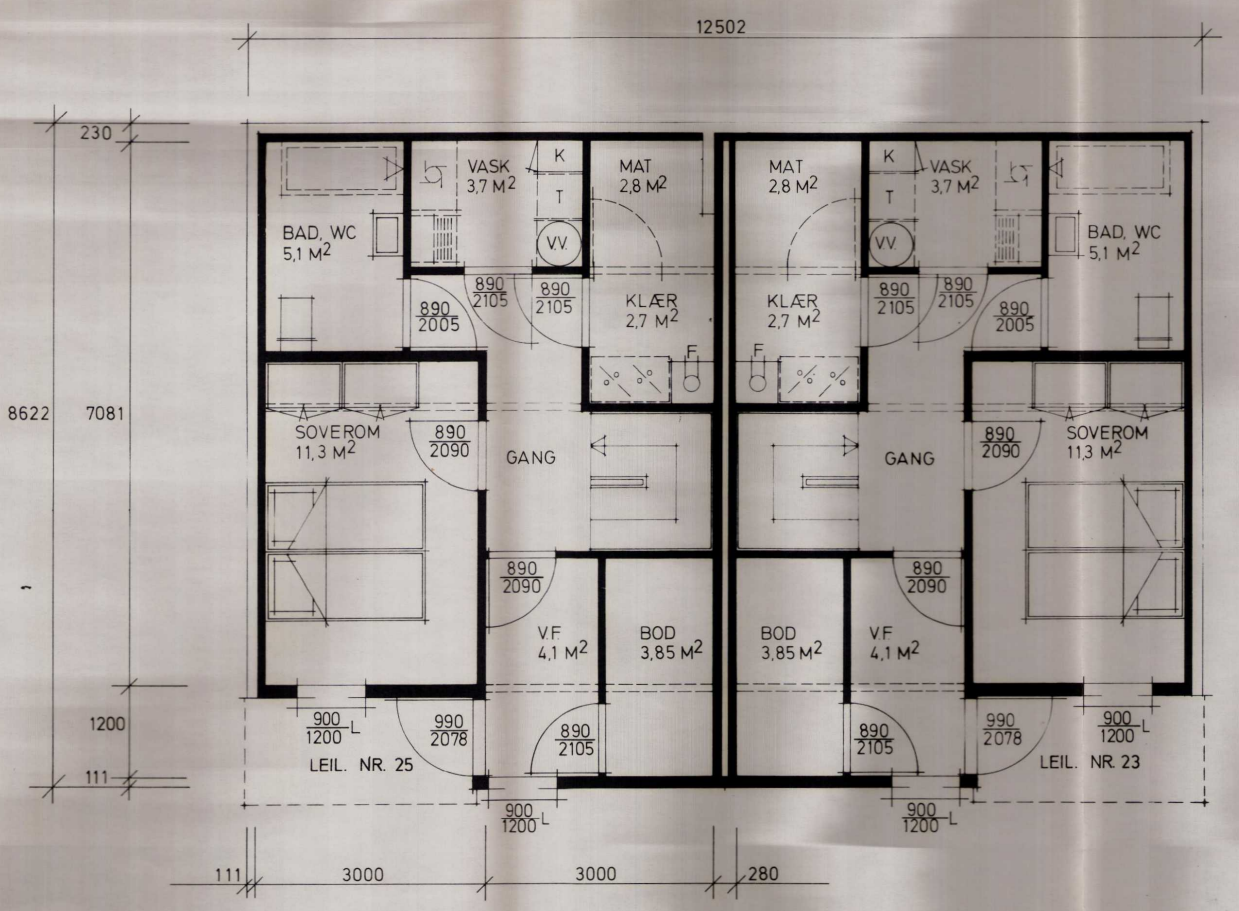
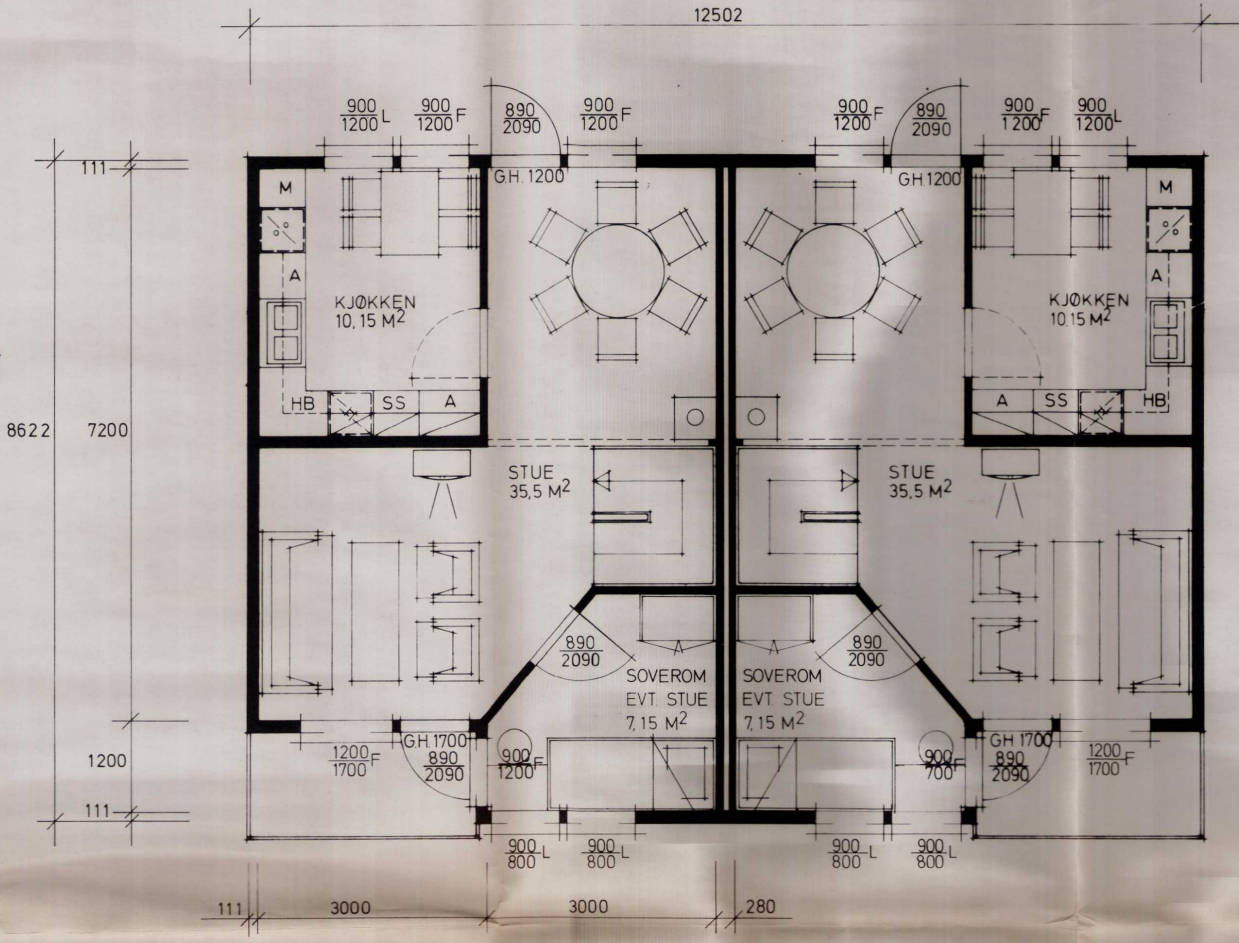
Beskrivelse - [sluk]

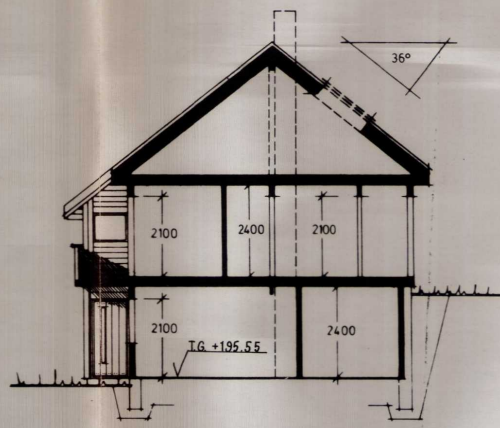
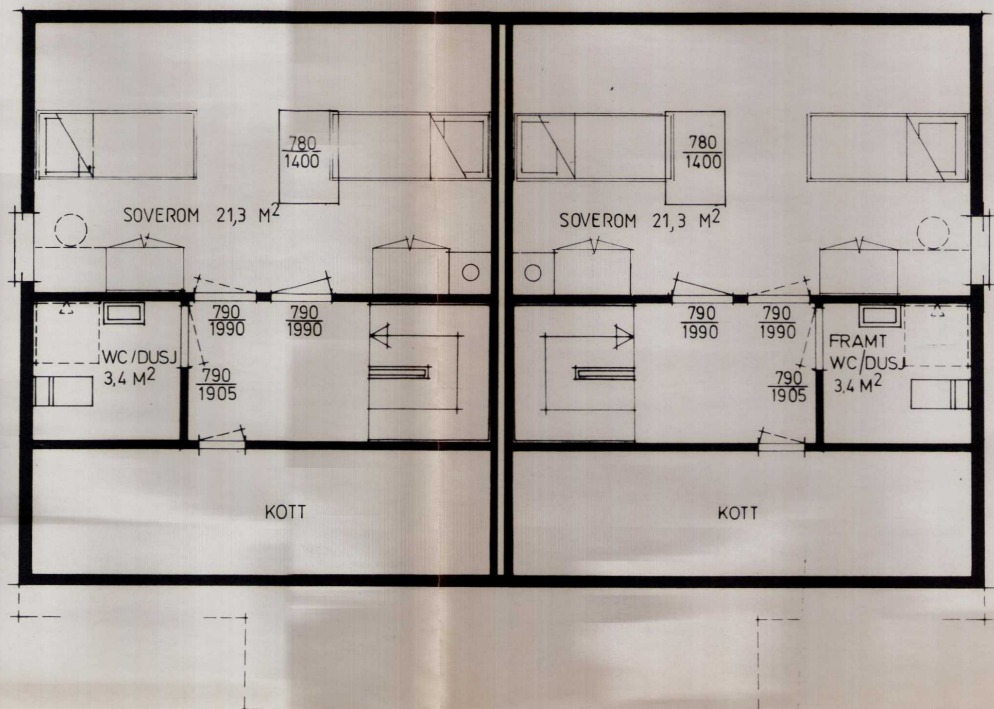


Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]





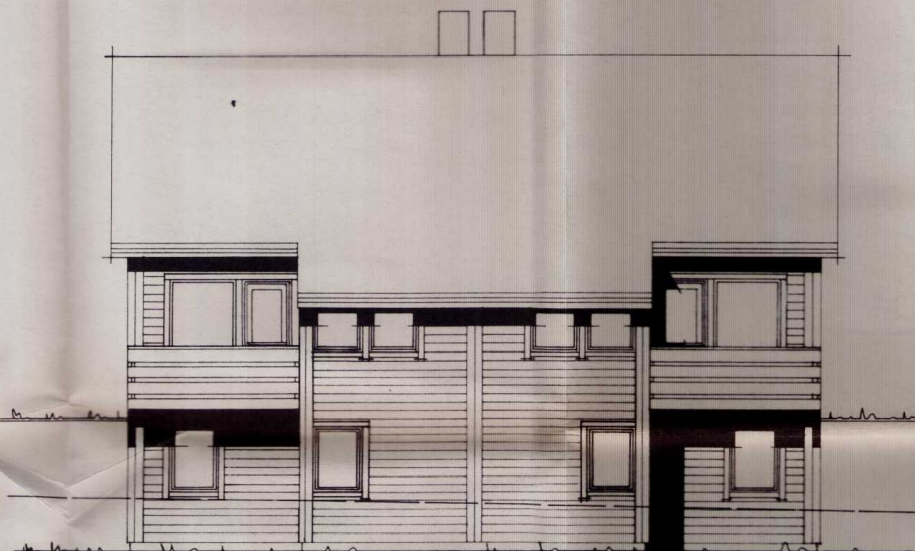
BRA	135,1 M ²
BRA innredet (-loft)	91,9M ²
BA	87

BÆRUM KOMMUNE
 OPPMÅLINGSEIENET
 INNK. 4/6-86
 ARK. NR. 7/3

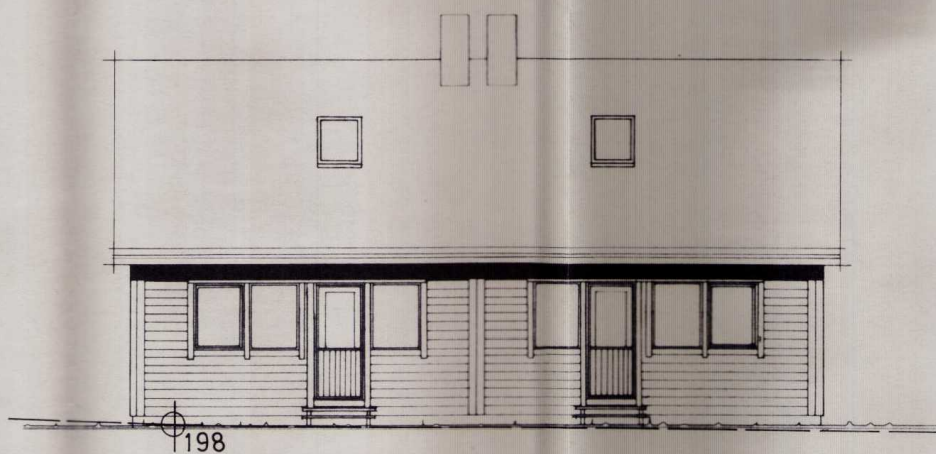
BÆRUM BYGNINGSRÅD
 J.nr. 1563-85
 Bilag nr. 3
 Mottatt 21 NOV 1985

LEIL. NR. 23 og NR. 25, VEI 7	REV. ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BLOCK 98 C4-2	BYGGHERRE			
PLANER, SNITT	BYGGEPASS			
Block Watne G Block Watne a/s Block Watne Hus a/s	TEGN	GSK	ERST FOR	ERST AV
	GODKJ	TEGN NR.		
MAL	1:50	1:100	A - 10837	
DATO	25.10.85		PROSJ NR	

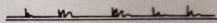
Til enhver tid er hverken heit eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker til.

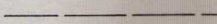


FASADE MOT NORDVEST

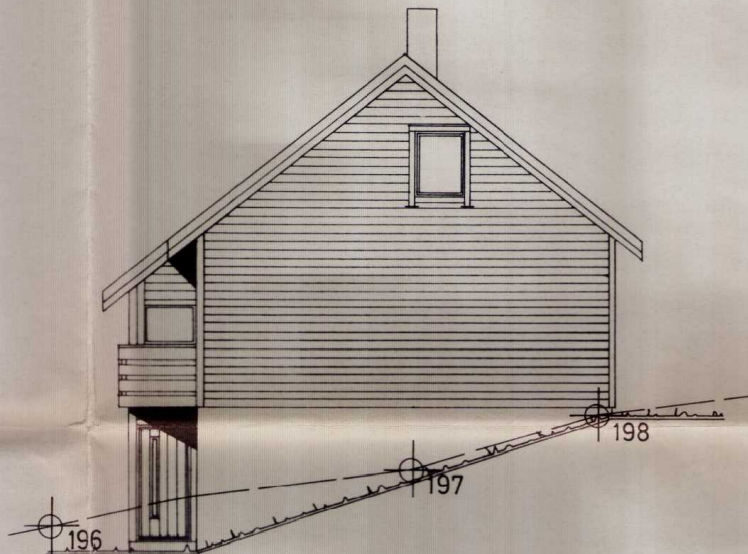


FASADE MOT SØRØST

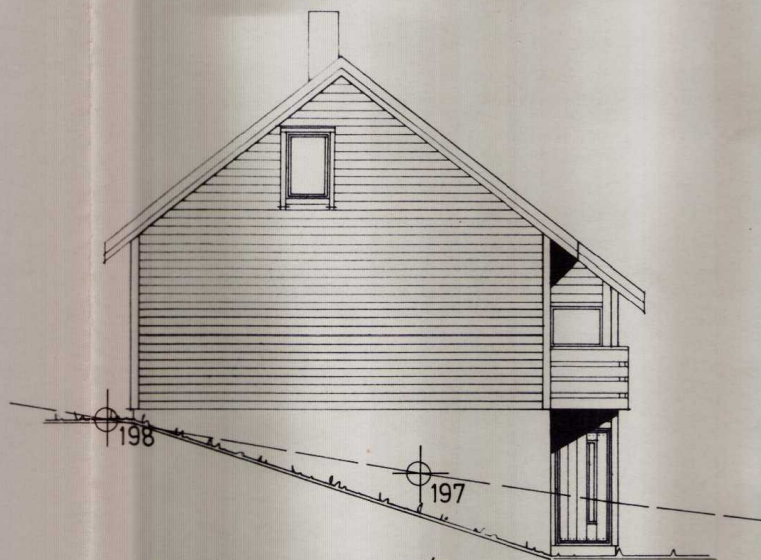
END. TERR. 

NÅV. TERR. 

DH+124539



NR. 23
 FASADE MOT SØRVEST



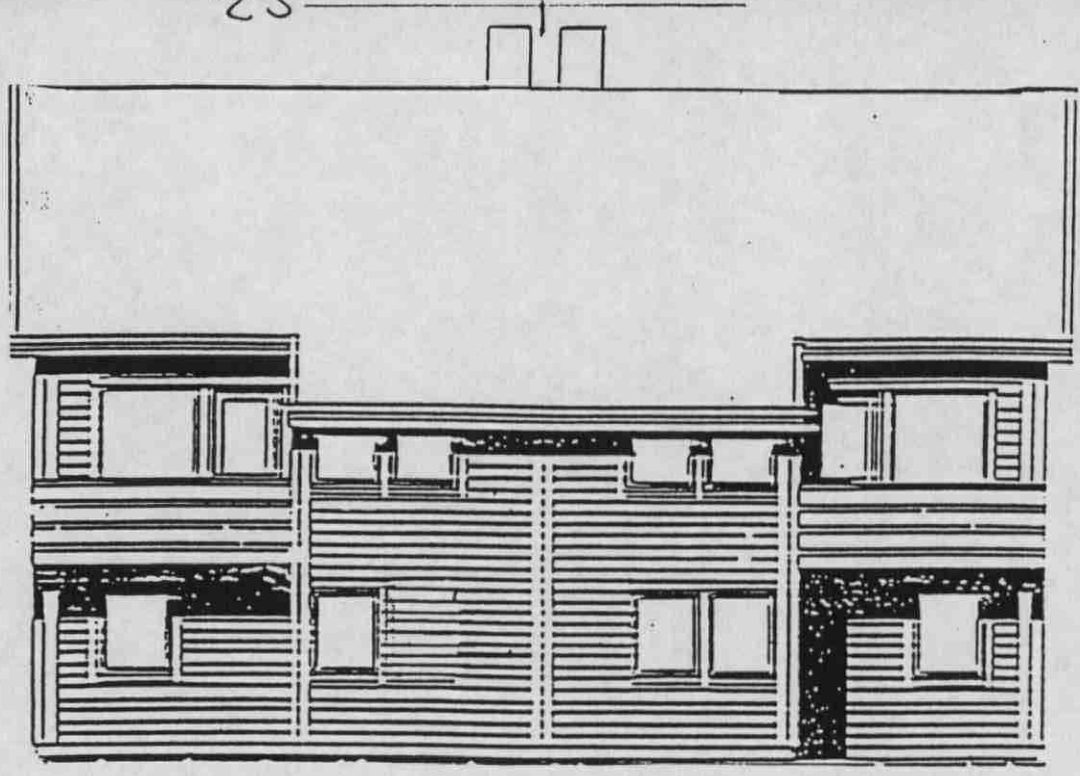
FASADE MOT NORDØST NR. 25

BÆRUM BYGNINGSRÅD
 J. nr. 1563-85
 Bilag nr. 4
 Mottatt 21 NOV 1985

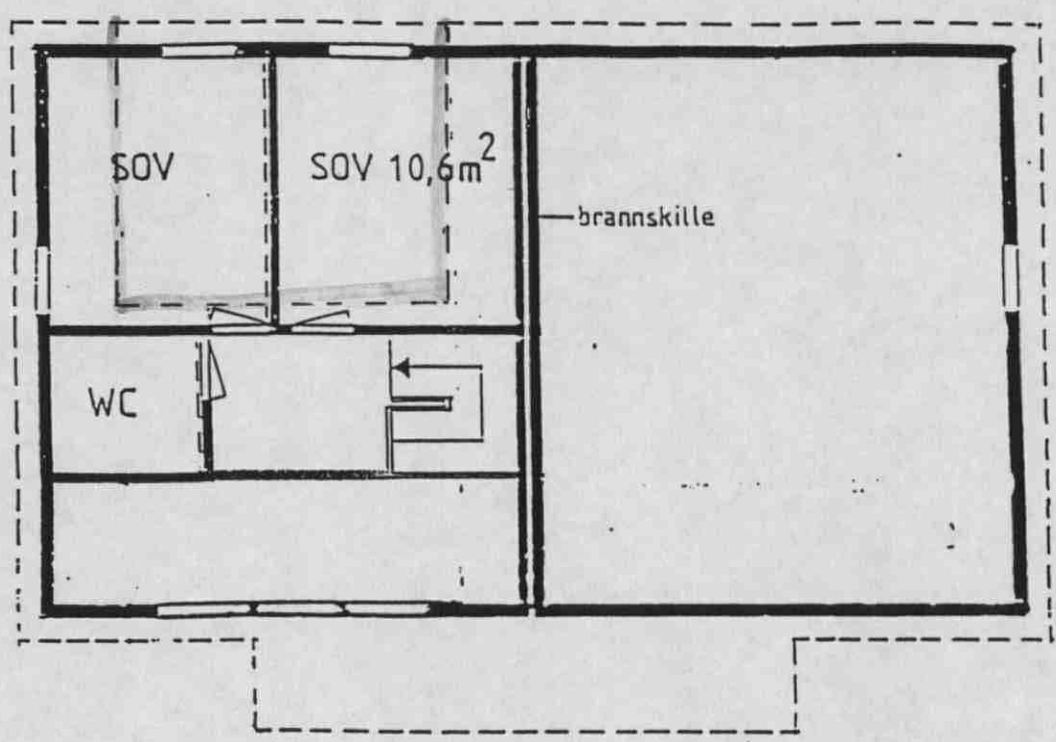
LEIL. NR. 23 OG 25, VEI NR. 7		REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
BLOCK 98 C4-2		BYGGHERRE				
FASADER		BYGGEPLASS HR-7 BÆRUMS VERK				
Block Watne G. Block Watne a/s Block Watne Hus a/s	TEGN	GSK	ERST FOR	ERST AV		
	GODKJ		TEGN NR.			
	MÅL	1:100	A-24484			
	DATO	25.10.85	PROSJ. NR.			
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.						

2404080009BK0856357

25



vest.



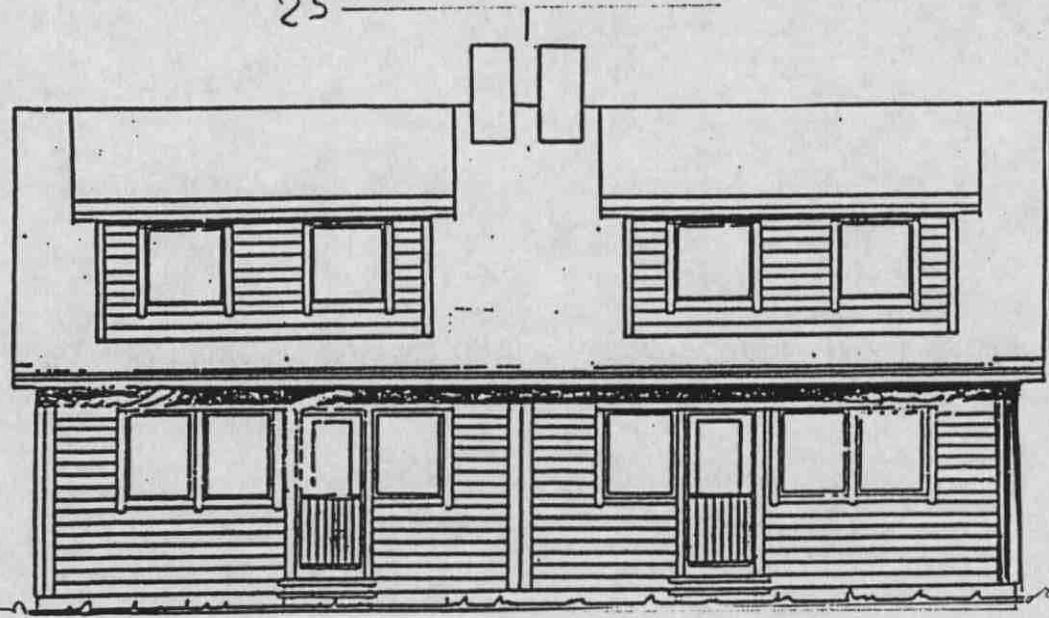
Plan 2 etg.

BÆRUM KOMMUNE
 Planseksjonen
 JNR. 98-1015
 BILAG 16
 MOTTATT 15.01.99

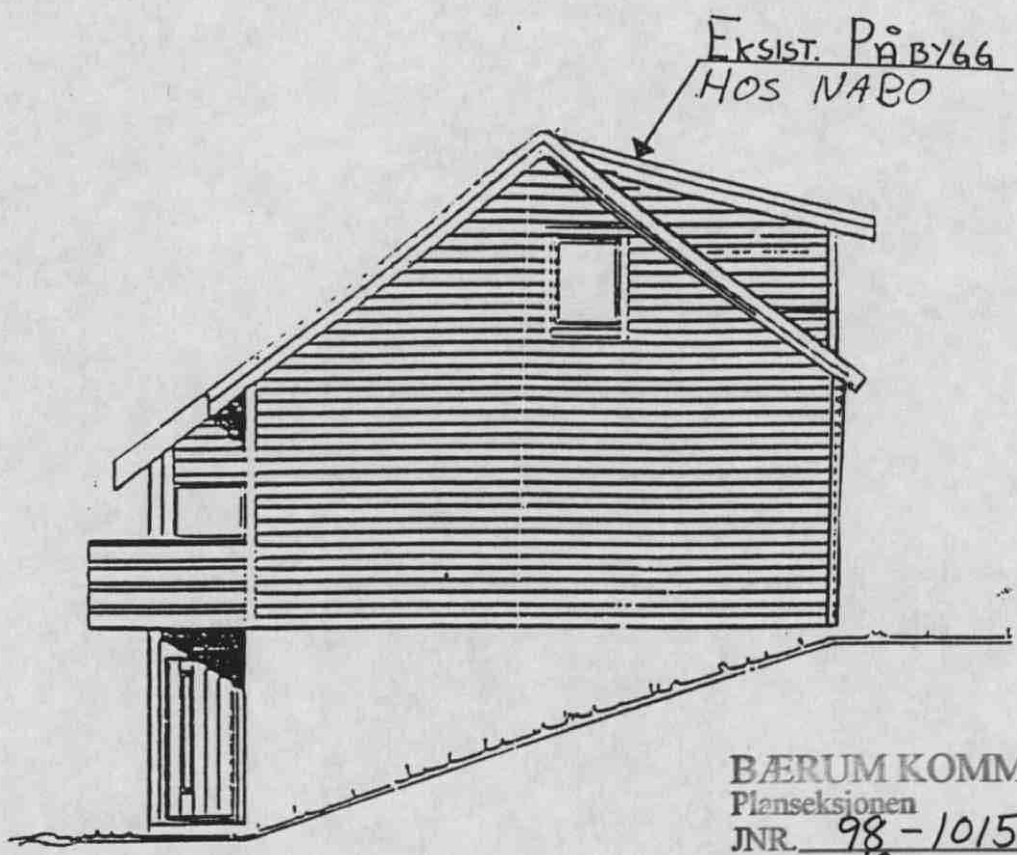
ØVRE BERGLIA 25	ETTER OMBYGGING
PLAN. FASADE	MÅL 1:100
TEGNET AV T.RUUD	DATO : 27.04.98

193959029500080407Z

25



Øst.



EKsIST. PåBYGG
Hos NABO

BÆRUM KOMMUNE
 Planseksjonen
 JNR. 98-1015
 BILAG 18
 MOTTATT 15.01.99

Syd

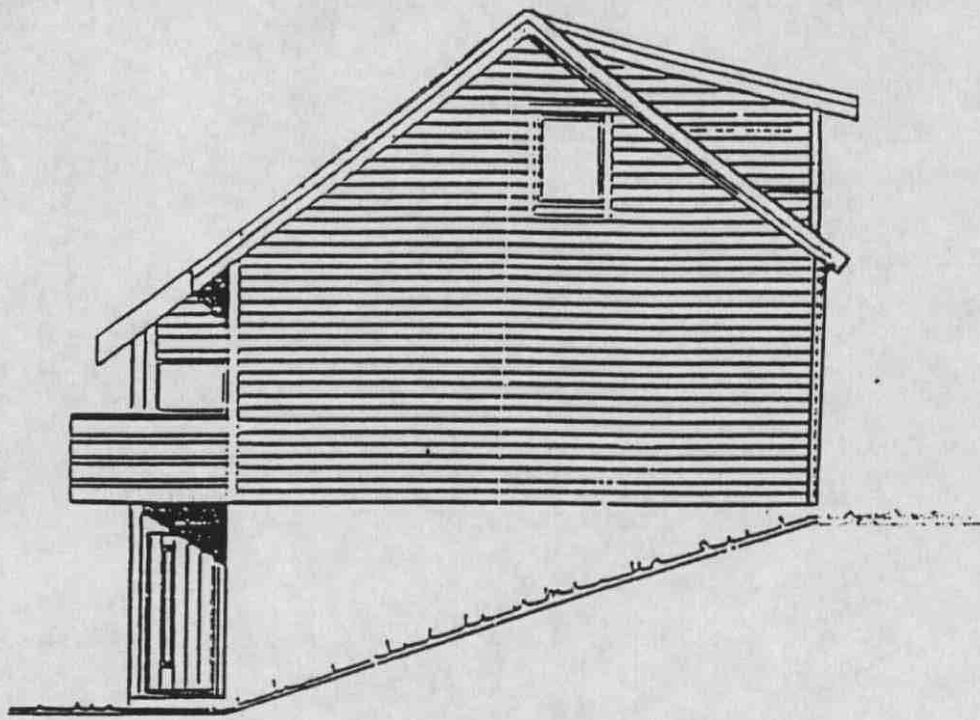
Tegning sett og godkjent:

- Ø.B. 21: C. Holden
- Ø.B. 23: F. Janssen
- Ø.B. 27: Gunn Brekken

Ø.B. Huseierforening:
Fon Snead

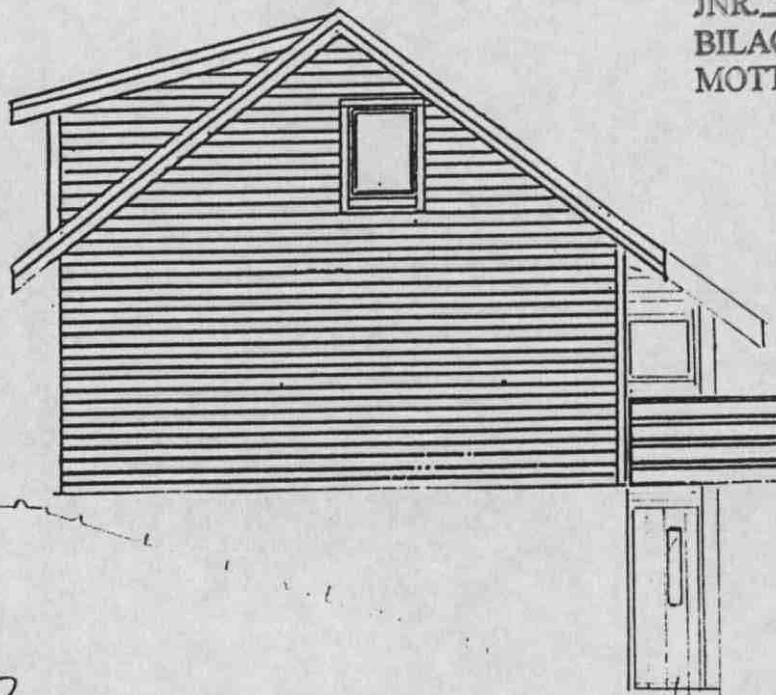
ØVRE BERGLIA 25	ETTER OMBYGGING
FASADE	MÅL 1: 100
TEGNET AV T.RUUD	DATO : 27.04.98

24040800091K0856359



Syd

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
JNR. 98-1015
BILAG 17
MOTTATT 15.01.99



NOR

Tegning sett og godkjent:

Ø.B. 21: C. Høllen
Ø.B. 23: F. Langley
Ø.B. 27: Gunn Brekkeen
Ø.B. Huseierforening: Fon & Ruud

ØVRE BERGLIA 25	EKSIST. TEGNING
FASADE	MÅL 1: 100
TEGNET AV T.RUUD	DATO: 27.04.98



G. Block Watne A/S
Postboks 405

1301 SANDIKA

Jnr.			Dato
1556-85	bilag 1,3-18	TS/RL	10.2.86
1557-85	"	1,3-5	
1560-85	"	1,3-5	
1562-85 - 1574-85	"	1,3-5	
1577-85	"	1,3-5	
1578-85	"	1,3-5	
1580-85 - 1584-85	"	1,3-5	
1586-85	"	1,3-5	
1588-85	"	1,3-5	
1590-85	"	1,3-5	
1592-85	"	1,3-5	

GODKJENNELSE OG APPROBASJONSBETINGELSER FOR 27 TOMANNSBOLIGER
PÅ GNR. 116 BNR. 1, HELSET
BYGGEPLASSADRESSE: HR-7 VEI 2403, OG 2340
BYGGHERRE: LØVENSKIOLD VÆKERØ

Vi viser til Deres søknad mottatt 21.11.85 om byggetillatelse
for ovennevnte byggearbeid.

Videre vises til revidert situasjonskart mottatt 27.1.86

Bygningssjefen innvilger søknaden og approberer denne på
følgende betingelser:

De betingelser som er anført i vedlagte skjema "Alminnelige
approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum, del 1-3.

Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet
bilag 17 (jnr. 1556-85).

Skriftlig rekvisisjon for påvisning av bygningens beliggenhet
må sendes bygningsvesenet.

Den ubebygde del av eiendommen må få parkmessig opparbeidelse.

Oppfylling må ikke ha brattere stigningsforhold enn 1:2.

Skråningsfoten må avsluttes minst 0,5 m fra nabogrense.

Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger bilag 3
og 4.

Det tas forbehold om å komme tilbake til de på tegningene
viste sokkelhøyder ved fastleggelse av denne i marken.



1556-85 m. fl.

2

Statiske beregninger og konstruksjonstegninger in duplo av dragere må innsendes bygningsvesenet for kontroll og må foreligge på byggeplassen i godkjent stand ved utførelseskontroll av berørte bygningsdeler.

Veivesenets betingelser av 16.12.85, jfr. bilag 11, som vedlegges.

Den enkelte leilighetsinnehaver skal ha fast plass for bil i garasjeanlegget. Forholdet skal være sikret i skjøtet eller husleiekontrakt.

Vann- og kloakkvesenets betingelser av 3.12.85, jfr. bilag 10, som vedlegges.

Parkvesenets betingelser av 3.1.86 jfr. bilag 12 som vedlegges. I tillegg vedlegges behandlet terrengplan bilag 9.

Brannvesenets betingelser av 28.1.86 jfr. bilag 18 som vedlegges.

Søknad om ansvarsrett for Arne Holsing vil bli behandlet senere.

Nota for bygningsgebyr på kr. 1.490,- pr. hus tilsammen kr.40.230,- følger vedlagt. Beløpet må være innbetalt innen 14 dager.

Byggetillatelseskort vil ikke bli utstedt før det foreligger:

1. Melding fra kommunekassereren om at bygningsgebyret er betalt.
2. Skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende.
3. Skriftlig bekreftelse om at den regulerte vei er opparbeidet til og langs eiendommen i samsvar med godkjente planer og gitte bestemmelser, og under tilsyn av utbyggingsetaten.

Finn Olav Bue
Finn Olav Bue
bygningssjef

Theodor Stokke
Theodor Stokke

Vedlegg:
Skjema
A3
A4
B4, del 1-3
Nota



LOMMEDALEN BYGG AS,
BYVEIEN 27 A

1350 LOMMEDALEN

Deres ref:

Vår ref:

98-1015
BILAG 2-24, 25

Dato:

18. februar 1999

BYGGETILLATELSE ETTER PBL § 95B

AVGJØRELSE VEDRØRENDE PLANLAGT TAKOPPLØFT PÅ GNR. 116 BNR. 322,
TILTAKSADRESSE: ØVRE BERGLIA 25
TILTAKSHAVER: BRÅTEN, LARS H.
ANSVARLIG SØKER: LOMMEDALEN BYGG AS,

Det vises til søknad om ovennevnte byggearbeider mottatt her
16.1.98.

Planlagt tiltak/arbeid fremgår av skjema søknad om tillatelse til
tiltak med vedlegg oppgitt i søknaden.

I vedtaket er det tatt stilling til følgende dokumentasjon:

- søknadskjema (tillatelse til tiltak), bilag 9.
- situasjonskart, bilag 2.
- plan, snitt og fasadetegninger, bilag 3,16,17,18.
- kontrollplaner for prosjekteringen, bilag 23.
- kontrollplaner for utførelsen, bilag 24.
- oppgave over prosjekteringsansvar m.m, bilag 10.
- oppgave over utførelsesansvar m.m., bilag 11.
- søknad(er) om godkjenning av foretak, bilag 12.
- søknad(er) om ansvarsrett, bilag 22.

Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen.
Tiltaket behandles etter plan- og bygningslovens § 93 jfr. §95b.
Det er innhentet samtykke fra berørte naboer. Tiltaket berører
ikke andre myndigheters saksområde.

Som ansvarlig søker godkjennes LOMMEDALEN BYGG AS, .
Godkjenningen gjelder kun det aktuelle tiltaket det er søkt om.
All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom
ansvarlig søker.

Avgjørelsesmyndighet i saken er delegert til sjef for planseksjonen som ut fra de grunner som er anført sist i brevet fatter følgende

v e d t a k:

Søknaden godkjennes.

Ansvarlig utførende har plikt til å påse at tiltaket utføres slik det er godkjent og at plan- og bygningslovgivningen følges.

Aktsomhet.

Ved utførelsen må det utvises alminnelig aktsomhet såvel i forhold til naboeiendommene som i forhold til innretninger som kabel og ledninger i luft og grunnen. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 3 meter. Takvann, overvann og dremsvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 900.00 sendes direkte til tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten.

Giroblankett for behandlingsgebyr for ansvarsretter er sendt de respektive foretak:
Lommedalen Bygg A/S 5 funksjoner á kr 500.00 = kr 2500.00

KONTROLL

Bygningsmyndigheten vil utføre stikkprøvekontroll såvel med det byggearbeid som er utført og at kontrollplaner og sjekklister signeres fortløpende av den ansvarlige kontrollerende. Avvik skal omgående korrigeres eller rapporteres til planseksjonen.

FERDIGATTEST.

Når arbeidet er ferdig skal det utarbeides en sluttrapport som består av følgende bilag:

- bekreftet kontrollplan for utførelsen
- eventuell avviksrapport i forhold til myndighetskrav
- liste over eventuelle gjenstående arbeider og forslag til tidsfrister for ferdigstilling av gjenstående arbeider
- sluttrapport angående avfallsdeponering

Sluttrapporten skal oversendes planseksjonen samtidig med en anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hvis det kun gjenstår mindre arbeider.

Planseksjonen avgjør hvorvidt kommunen skal foreta egen ferdigbefaring.

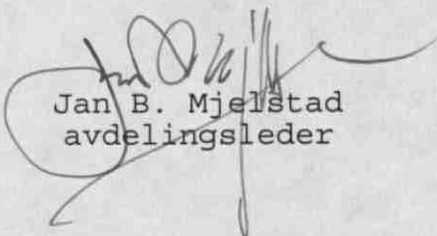
N.B. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Dersom planene ønskes endret må det søkes særskilt om dette.

BEGRUNNELSE

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 4 uker etter plan- og bygningslovens §95b. Det er ved gjennomgåelse av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Berørte naboer har samtykket i tiltaket.

Tiltaket er i samsvar med godkjent revidert bebyggelsesplan for felt HR7 på Helset, reguleringsplan R.jnr.79031 stadfestet 8.11.83.



Jan B. Mjelstad
avdelingsleder

Aud Frøystein
Aud Frøystein
saksbehandler

Vedlegg:

Skriv orientering om klage
Godkjente tegninger og planer
Godkjent ansvarsoppgave
Godkjente kontrollplaner
Skriv "nyttige opplysninger"
Godkjente ansvarsretter

Kopi tiltakshaver vedl. giroblankett:

BRÅTEN, LARS H.
ØVRE BERGLIA 25
1353 BÆRUMS VERK

VEDLEGG 1 TIL BYGGETILLATELSEN

ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR

Varighet og gyldighet forøvrig.

Arbeidet må være satt igang innen 3 år ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Tillatelsen med sine vilkår og mulige dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at arbeidet/tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er søkt om. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse, gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende er ansvarlig for at arbeidene utføres slik godkjente tegninger og eventuelle spesialtegninger viser og at arbeider utover denne ramme ikke utføres. Ett sett av den godkjente dokumentasjonen legges ved i retur. Dokumentene må være tilgjengelige på byggeplassen.

Plikt til å følge lovverket forøvrig.

Plan- og bygningsloven, byggeforskrifter eller ny teknisk forskrift, vedtekter og reguleringsbestemmelser må følges.

Klage - virkning av klage.

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. vedlagte skjema "orientering om klage".

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.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen

MOTTATT 16 JAN. 1998

J.NR 98-1015

BILAG 2

BÆRUM KOMMUNE
PLANSEKSJONEN



Kommunegården
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67504463
Telefax *67504315

SITUASJONSKART

Vedlegg nr. 2

Gårdsnr.: 116/322, 253m²;
Adresse(r): Øvre Berglia 25 ;

Dato: 8.1.1998 Sign: CS



Tegnforklaring plan:

- | | | | |
|-----------|---|-----------|-----------------------------------|
| —●—●—●— | Plangrense reguleringsplan | — | Regulert senterlinje |
| —■—■—■— | Plangrense reguleringsplan under bakken | - - - - - | Regulert senterlinje under bakken |
| —□—□—□— | Plangrense bebyggelsesplan | - · - · - | Frisiktlinje |
| — | Formålsgrense | - - - - - | Byggegrense |
| - - - - - | Formålsgrense under bakken | — | Byggelinje |
| — | Regulert tomtegrense | ■ | Godkjent nybygg |
| - · - · - | Eiendomsgrense som oppheves | — | Godkjent delelinje |

Tegnforklaring kart:

- | | |
|---------|--------------------------------|
| — | Eiendomsgrense |
| —□—□—□— | Bygning (her vist med møneler) |
| — | Mur |
| — | Støyskjerm |

N
Målestokk
1:1000
Kartblad
bve07

Bernt Byklum Bjerke
Øvre Berglia 25

1353 BÆRUMS VERK

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	04/7378-5/FRA	20.01.2005
Adresse- Tiltak:	Øvre Berglia 25 – utvidelse av terrasse og bod	
Gnr/Bnr:	116/322	Mottatt: 06.08.2004
		Mangler: 13.08.2004
Tiltakshaver:	Bernt Byklum Bjerke	Komplett: 16.09.2004

MELDING MED DISPENSASJON

Svar på melding etter pbl §86 a med dispensasjonssøknad

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bebyggelsesplan for felt HR-7 til utvidelse av veranda med bod under.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

V1: Alle deler av veranda/tilbygg må være på egen grunn.

V2: Takvann må ivaretas på egen grunn.

Tiltaket må ikke komme i konflikt med private ledninger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tiltak med plassering som vist på situasjonskart, bilag 44170, og med utforming som vist på tegninger, bilag 44172-44175.

Da det etter at dispensasjonen er gitt ikke er noe å bemerke til meldingen kan arbeidet utføres.

Dispensasjonen gjelder kun i forhold til det aktuelle tiltaket og er gyldig i 3 år.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Tiltaket

Meldingen gjelder utvidelse av veranda og bygging av bod under deler av verandaen. Minsteavstand til felles grense mot gnr.116 bnr.323 blir 0 m. Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo.

Det søkes om dispensasjon fra bebyggelsesplan. Særlige grunner er ikke angitt. Det vises til at nærmeste nabo har bygget en veranda på sitt hus og at nabosamtykke for avstand foreligger.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan r.jnr.1979-031 Helset med ikrafttredelse 8.11.1983 og er regulert til bolig – konsentrert småhusbebyggelse. Den tilhører felt HR-7 der det er bebyggelsesplan godkjent 4.7.1985 med endringer godkjent 9.9.1992.

Bebyggelsesplanen viser ikke utvidelsesmuligheter for tilbygg, så tiltaket betinger at det kan gis dispensasjon.

Uttalelser

Vann og avløp plan uttaler at tiltaket ikke må komme i konflikt med private ledninger og at takvann må ivaretas på egen grunn.

Bygningssjefens vurdering

Bygningssjefen mener særlige grunner for å dispensere fra bebyggelsesplanen er at det tidligere er godkjent lignende tiltak i feltet. Nabo i bnr.323 fikk i november 2003 godkjent en lignende veranda. Når det gjelder boden under verandaer så syns vi den er nokså beskjeden.

Bygningssjefen er noe skeptisk til at verandaen på det nærmeste vil ligge helt inntil nabogrense da dette er et forhold som kan skape konflikt. Nabo har riktignok samtykket. Normalt pleier bygningssjefen å kreve en minsteavstand på 1 m til nabogrense slik at en bygning/ et tiltak skal kunne vedlikeholdes på egen eiendom, at man skal kunne gå rundt på egen eiendom og for at snø/takvann skal komme på egen grunn. I dette tilfellet er det bare snakk om liten del av verandaen som kommer inntil, og man vil kunne gå på egen eiendom under verandaen.

Bygningssjefen mener tiltaket estetisk sett er tilfredsstillende og i samsvar med plan-og bygningslovens § 74 nr.2.

ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres iht godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

Dersom boligflaten øker beregnes høyere årsavgift for vann- og kloakk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av et år må De gi tilbakemelding slik at høyere avgift unngås. Tilknytningsavgift for vann og kloakk betales etter gjeldende avgiftssatser.

GEBYR OG AVGIFTER

Behandlingsgebyr

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 3600,-** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet slik iht. regulativ for byggesaker (2004) i Bærum kommune: Melding med areal under 30 m² kr 1800, dispensasjon kr 1800.

Vann- og avløpsavgift

Ved nybygg eller senere byggearbeider som medfører økning av avgiftspliktig areal faktureres en tilknytningsavgift for vann og avløp beregnet per m². Avgiften forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet.

Årsavgiften endres ved endring av avgiftspliktig areal fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til kommunens VA-driftsavdeling dersom økt avgift skal unngås.

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jfr. 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.

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig, jf vedlagte skjema.

Karoline Hasselgård
bygningssjef

Aud Frøystein
saksbehandler

Vedlegg:

Skriv "nyttige opplysninger"
Orientering om klagerett
Ett sett av meldingen

Kopi vedlagt giroblankett ettersendes:
Bernt Byklum Bjerke
Øvre Berglia 25
1353 BÆRUMS VERK

VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE
Byggesak
1304 Sandvika

**MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER
MELDINGSORDNINGEN**

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 04/7378

Gnr/Bnr: 116/322

Adresse - tiltak: Øvre Berglia 25 – utvidelse av terrasse og bod

Tiltakshaver: Bernt Byklum Bjerke

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:.....

Underskrift.....

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.

Opplysningene kan også sendes pr e-post: post@baerum.kommune.no

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 116 Bnr. 322 i Bærum kommune
Adresse: Nedre Berglia 1353 Bærums verk

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/år 10.000 (2 innbetalinger)

Felleskostnader inkluderer Brøyting, forsikring garasjer, Internet (Fiber), drift

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	<u>0</u>
	avdrag	Kr	<u>0</u>
	og driftsutgifter	Kr	<u>1000</u>

Utestående krav: 0 pr 30.04.2024

Forventede endringer i fellesutgiftene? Nei

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr _____
Dato siste termin _____
Fastrente i _____ Flytende rente _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen kjente varsler

Eventuell annen informasjon:

Huseierkontingent ble satt ned fra 12.000,- til 10.000,- pr år. Nåværende eier har innbetalt
6.000,- allerede, slik at neste forfall vil kun være 4.000,-.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: 0

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr 0

Kontonummer for gebyrer: _____

Formann i sameiet huseierforeningen

Navn: Joachim Øvre Israelsbakk

Adresse: Nedre Berglia 71

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: leder@berglia.net

Send svar til: kbo@eie.no

Dato og sted: 30/04-2024/Bærums Verk

Forretningsførers stempel/underskrift

Berglia Huseierforening

Ordinær Generalforsamling 2024

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling
onsdag 17. april kl. 19:00
i Helset Klubbhus, Skollerudveien 31, 1353 Bærums Verk

Dagsorden:

Sak 1: Valg av møteleder

Valg av referent

Valg av to personer til å underskrive møteprotokollen.

Sak 2: Årsberetning for 2023, se vedlegg 1.

Sak 3: Årsregnskap 1.1.2023 – 31.12.2023 med noter, se vedlegg 2.

Sak 4: Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent 1.1.2024– 31.12.2024, se vedlegg 2

Sak 5: Valg:

Følgende er på valg:

Styreleder (1 år): Joachim Øwre Israelbakk – tar gjenvalg

Styremedlem (2 år): Jørg Krause – tar gjenvalg

Styremedlem (2 år): Asgeir Vikanes – tar gjenvalg

Vedlegg:

1. Årsberetning 2023
2. Årsregnskap 2023 og forslag til budsjett for 2024
3. Fullmaktsskjema

Vedlegg 1 – Årsberetning

Berglia Huseierforening Årsberetning for 2023

Innledningsvis minner vi om Huseierforeningens formål, nedfelt i foreningens vedtekter:

«Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og for øvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.»

Generalforsamling og styremøter:

Det er i perioden avholdt syv styremøter.

Generalforsamling for 2023 ble avholdt 20. april 2023

I oktober gikk Henrik Torget ut av styret pga salg av sin bolig og Asgeir Vikanes (NB68) kom inn.

De viktigste sakene som er ferdigbehandlet av styret:

- Endring av abonnement for TV og fiber
- Koordinering vedr utskifting av gatelys
- Høringsuttalelse Grorudenga – skolevei for barna i Berglia
- Høringsuttalelse utvidelse hos Franzefoss
- Utsendinger fra Huseierforeningen elektronisk per email
- Oppfølging av lekkasjer i garasjetak
- Gjennomføring av dugnad og koordinering av større dugnadsarbeid
- Julegrantenning med hest, julenisser og godteposer

Saker som har vært til kontinuerlig oppfølging:

- Befaring og behov vedr vedlikehold garsjer
- Befaring og behov vedr avløp og overvann
- Drift og økonomi vedr felles ladesystem
- Kontinuerlig oppdatering av informasjon på Berglia.net
- Oppfølging av avtale og beboertilbakemeldinger brøyting, strøing og feiing
- Foreningens økonomi

Berglia 17.03.2024

Joachim Øwre Israelsbakk, styreleder

Jørg Krause, kasserer

Kristine Young-Halvorsen, sekretær

Asgeir Vikanes, elbilansvarlig

Sarah Erin Braathen, styremedlem

Berglia Huseierforening

RESULTAT pr 31.12.

Driftsinntekter	2021	2022	2023
Kontingent	764 500	822 500	833 500 (1)
El-bil/motorvarmer	26 296	97 143	223 357 (2)
Renter	27	114	437
Dugnadsgebyr	1 500	3 600	2 100
Støtte til lekeplasser		200 000	0
Garasjer, nedbetaling lån	193 856	391 580	160 536 (3)
Sum driftsinntekter	986 178	1 514 937	1 219 930

Driftskostnader

Strøm	139 264	181 868	176 288
Kabel-TV/Bredbånd	418 692	437 935	343 117
Snømaking/Feiing	169 963	92 669	146 250
Vedlikehold	766	8 946	52 170 (4)
Oppgradering lekeplass		236 949	0
Garasjer, nedbetaling lån	195 942	374 588	195 901 (5)
Forsikring garasje	21 881	23 258	25 108
Dugnad	27 633	47 108	30 497
Administrasjon	8 829	11 926	7 385
Julerettening	4 879	5 396	2 500 (6)
Gatelys	41 792	44 928	46 784
Sum driftkostnader	1 029 641	1 465 572	1 026 000
Resultat	-43 463	49 365	193 930

Kontantbeholdning i bank pr 31.12.

Folio 5130.05.53080	134 863	172 681	391 300
Spare 5130.68.67931	16 931	17 043	17 454
Nedbetaling 1813 44 03833	16 476	27 910	2 810
Sum egenkapital	168 270	217 634	411 565

BUDSJETT

	2022	2023	2024
	828 000	828 000	690 000 (7)
	103 500	146 352	150 000 (8)
	50	150	500
	3 000	3 000	3 000
	200 000		
	192 500	129 500	115 500
	1 327 050	1 107 002	959 000

	130 000	160 000	180 000
	430 000	460 000	205 000 (9)
	195 000	143 750	150 000
	1 000	10 000	100 000 (10)
	250 000		
	192 500	129 500	115 500
	24 000	26 000	27 000
	30 000	35 000	35 000
	7 000	8 000	8 000
	5 000	5 000	7 500 (11)
	45 000	46 000	48 000
	1 309 500	1 023 250	876 000
	17 550	83 752	83 000

Kommentarer til regnskap 2023 og budsjett 2024.

Bærums Verk, feb 2024
Styret i Berglia Huseierforening

- (1) En innbetaling (6.500) for 2022, og innbetalt 1.000 for mye av en husstand i 2022
- (2) Høyere pga overgang til 2 innbetalinger pr år (hele 2022 og 1. halvdel 2023)
- (3) Inkludert kundeutbytte fra SB1 på 994,-
- (4) Avvik fra budsjett er hovedsaklig profesjonell trefelling (36.250,-)
- (5) Lånetagere fikk mulighet til å nedbetale resterende andel
Restgjeld pr 31.12.2023 er 185.65,64 (ca 5629 pr husstand)
- (6) Her kommer 2245,- i tillegg, som først ble refundert i 2024 ved en feiltakelse
- (7) Kontingent dekker nå kun bredbånd, og foreslåes minket til 10.000,- i året
- (8) Dette er totalbeløpet for andre halvår 2023, og estimert beløp for første halvår 2024
- (9) Kun bredbånd fra 15.12.2023 (229,- pr måned pr husstand)
- (10) Forventer en del utgifter ifm tregarasjene
- (11) "Glemt" beløp for 2023 kommer i tillegg, se pkt (6)

Vedlegg 3 - Fullmaktsskjema

FULLMAKT

Undertegnede gir herved ihendehaver fullmakt til å møte og avgi stemme i generalforsamling for Berglia Huseierforening, den 17.04.2023

(Navn på Huseier)

(Gjentas med blokkbokstaver)

(Huseiers adresse)

Utfylt fullmaktsskjema medbringes på generalforsamling.

Berglia Huseierforening

VEDTEKTER FOR BERGLIA HUSEIERFORENING

1. FORMÅL

Huseierforeningens formål skal være å ivareta vedlikehold av fellesarealer og forøvrig gjennomføre tiltak av felles trivselsmessig karakter.

2. MEDLEMSKAP

Hver husstand får ved kjøp av eiendom automatisk et medlemskap i huseierforeningen. Huseierne har rett og plikt til medlemskap. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke sies opp.

3. KONTINGENT

Medlemmene må betale årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av foreningens virksomhet og oppgaver. Medlemskontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.

4. GENERALFORSAMLING

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med to ukers varsel. Innkalling skal inneholde: styrets årsberetning, regnskap, forslag til budsjett samt innkomne forslag. Når innkallingen er foretatt på korrekt måte som her beskrevet, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de frammøtte, stemmeberettigede medlemmene. Det tillates dog at hvert stemmeberettiget medlem kan medbringe 1 fullmakt. Forslag som ønskes satt under votering, må være kommet inn til styret innen utgangen av februar. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes innenfor foreningens vedtekter.

5. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Skriftlig og med to ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Hvis minst 10 medlemmer forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling. Denne generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter et krav framsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling.

6. VOTERING – STEMMEGIVING

På generalforsamlingen treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet blir avgjørelsen foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

7. DAGSORDEN

På den ordinære generalforsamlingen skal styret legge fram følgende dagsorden:

- 1) Valg av dirigent
- 2) Årsberetning
- 3) Regnskap og revisorens beretning

- 4) Forslag som er kommet inn
- 5) Budsjettforslag og fastsetting av medlemskontingent
- 6) Valg
- 7) Eventuelt

Saker som fremmes under post ”eventuelt” diskuteres, men kan ikke settes under votering på samme generalforsamling.

8. VALG

På generalforsamlingen velges foreningens styre som skal bestå av 5 medlemmer. Formannen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på ett år. Det velges 2 medlemmer til styret hvert år, med en funksjonstid på to år. Med unntakelse av formannen, konstituerer styret seg selv. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:
- revisor

Styret fungerer som valgkomité.

9. STYRETS PLIKTER

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet på generalforsamlingen. Styremøter avholdes regelmessig eller når noen av medlemmene av styret ber om det.

Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmene av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst to er til stede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til formannen. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøte. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter, samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse. Foreningens kontante midler skal settes på bankkonto/postgirokonto som disponeres av formannen og kassereren i fellesskap. Regnskapsåret skal være kalenderåret.

10. VOTERING I STYRET

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har formannen dobbel stemme.

11. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i vedtektene kan bare foretas på ordinær generalforsamling og krever 2/3 flertall.

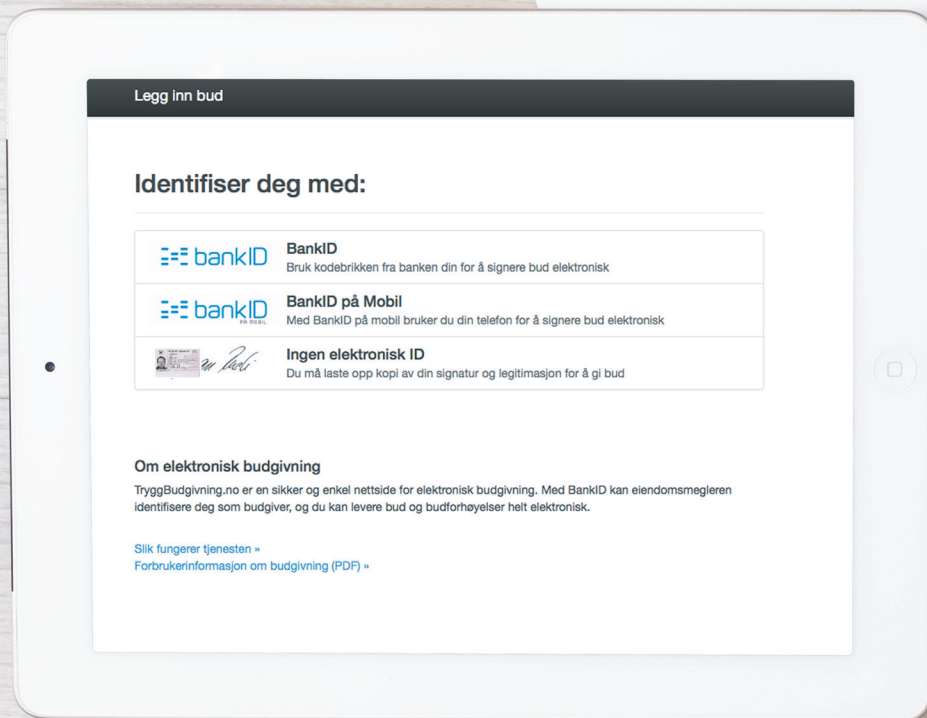
Første gang vedtatt 4. november 1986
Revidert 18.april 2018

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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/264/3270762/lpixqkktek>
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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Kjetil Borgersrud

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / FAGANSVARLIG

91 79 65 30

kbo@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

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

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

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

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

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

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

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





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

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

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

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra 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