

# aktiv.



Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN

**Sjarmerende enebolig med uthus i etablert villastrøk med gode solforhold & flott utsikt. Kort vei til skole, bhg & buss**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Petter Mamen-Lund

**Mobil** 916 14 722

**E-post** petter.mamen-lund@aktiv.no

### Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 276 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 276 240,-  
**Selger:** Steinar Mathiesen  
Sølvi Ragnhild Hagen Mathiesen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1880  
**BRA-i/BRA Total** 125/170 kvm  
**Tomtstr.:** 943.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 55, bnr. 10  
**Oppdragsnr.:** 1110240307

# Sjarmerende enebolig med uthus i etablert villastrøk med gode solforhold & flott utsikt.

Velkommen til Gamle Tanumvei 17 - Presentert av Petter Mamen-Lund hos Aktiv Asker!

En sjarmerende familiebolig i attraktive omgivelser med gode solforhold og flott utsikt. Boligen byr har en romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, lyse og romslige oppholdsrom, store vindusflater og en stemningsfull loftetasje. Praktisk kjøkken, to bad og to (tre) soverom gir god plass til familien i tillegg til boder i underetasjen som sikrer praktisk oppbevaring og komfort for en aktiv familie.

- Flott utsikt og gode solforhold
- To stuer
- To (tre) soverom
- Uthus på eiendommen
- Gode parkeringsmuligheter
- Kort vei til barne- og ungdomsskole
- Flere barnehager i nærområdet
- Nærhet til marka med en rekke tur- og skimuligheter
- Kort vei til buss og togstasjon

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	41
Nabolagsprofil .....	81
Forbrukerinformasjon .....	168
Budskjema .....	169

Adkomsten går via en romslig, gruslagt gårds plass med gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Fra gårds plassen leder en steintrapp opp til et overbygget inngangsparti, som også gir tilgang til velstelte hageområder. Ytterdøren, med glassfelt, åpner opp til en hall med flislagt gulv, lysmalte murvegger og downlights i taket.





Hovedetasjen preges av lys og god romfølelse, med en åpen stue som ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet ble modernisert i 1998 og har et klassisk design med en eldre standard. Innredningen er praktisk med mye arbeidsplass og god lagringsplass i både skap og skuffer. Kjøkkenet er plassert langs en langvegg, med plass til et kjøkkenbord.



Fra stuen i første etasje føres du videre til en romslig loftstue, som oppleves lys og stemningsfull takket være synlige takbjelker, store vinduer og downlights i himlingen.





Veggene er malt i en moderne fargetone som står i fin kontrast til tregulvet. Den praktiske romutformingen gjør det enkelt å møblere med sofa, sittegrupper og mediamøbler. Midt i rommet finner du en åpen peis som skaper en lun og koselig atmosfære, særlig på kalde vinterkvelder, og fungerer som en ekstra varmekilde i de kaldeste månedene.



Boligen har to (tre) romslige soverom fordelt på første og andre etasje. Hovedsoverommet er luftig og svalt, med rikelig naturlig lys og god plass til møblering. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, avhengig av behov.





Badet i første etasje er fra 1998 og holder en eldre standard med flislagte overflater og gulvvarme. Badet i andre etasje, også fra 1998, har tilsvarende standard med flislagte overflater, gulvvarme og samme innredning med dusjnisje og vaskemaskinopplegg.





# Uthus



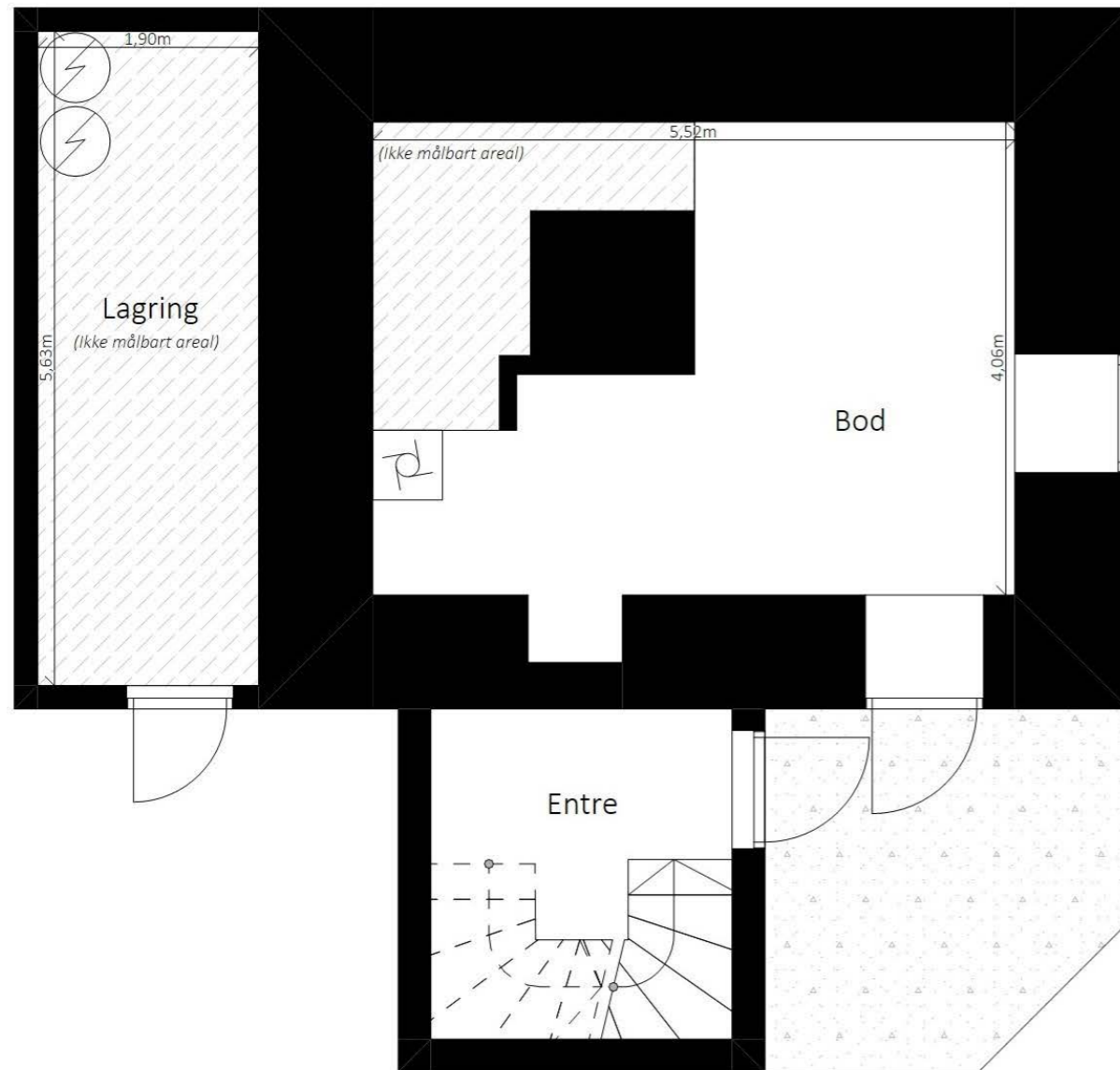




# Plantegning

U. etasje

Gamle Tanumvei 17, 1341 Slependen  
Enebolig



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje

Gamle Tanumvei 17, 1341 Slependen  
Enebolig

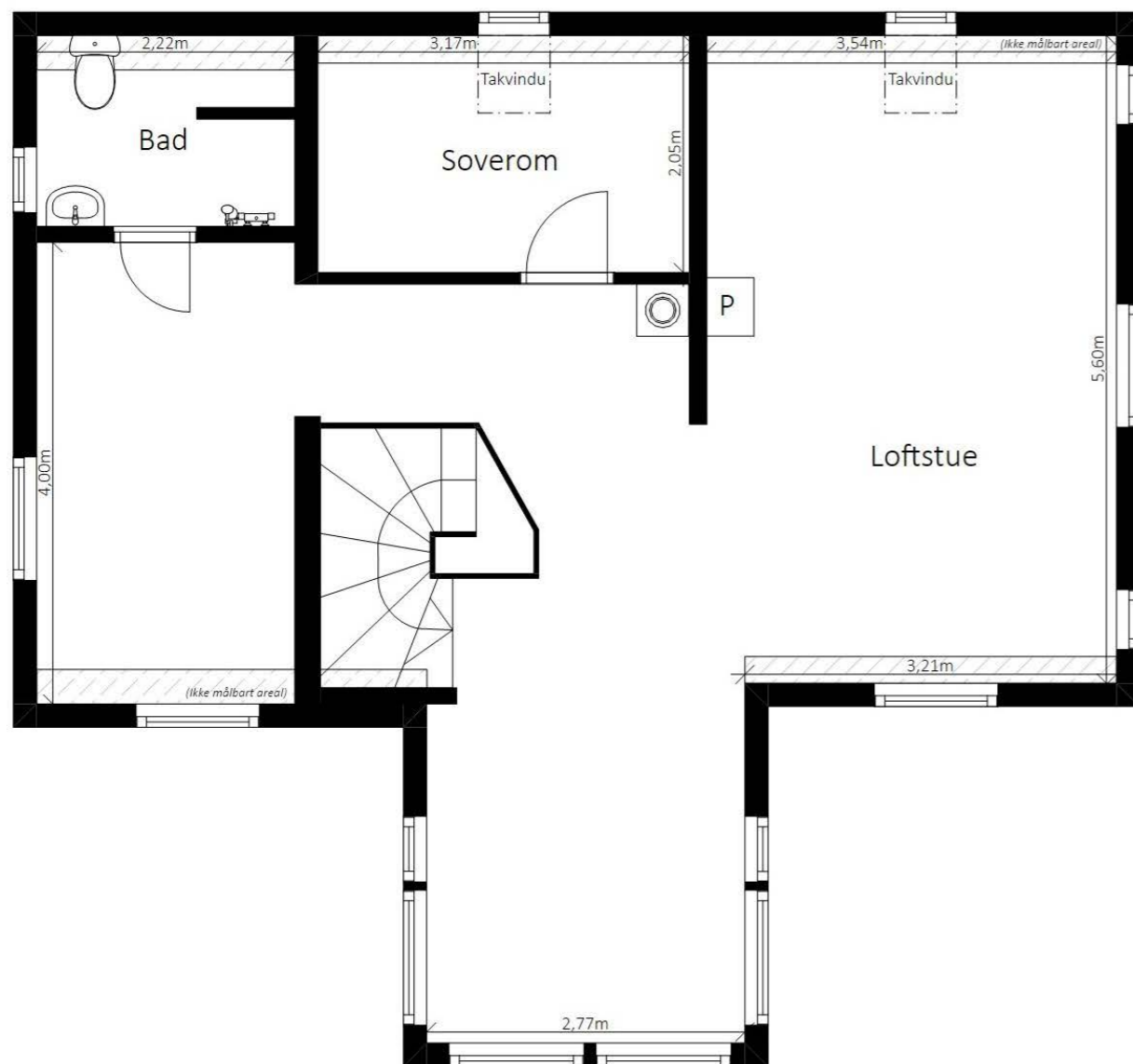


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

Gamle Tanumvei 17, 1341 Slependen  
Enebolig



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Anneks


1. etasje

Gamle Tanumvei 17, 1341 Slependen  
Anneks



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 125 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 170 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 7 m<sup>2</sup> Entrè1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, bad og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Loftstue, soverom, bad

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Entrè, kjøkken, bad, stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hems i uthuset (ikke målbart ihht målereglene, ei heller egnet som varig oppholdsrom)

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan

likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Det benyttes matematiske avrundingsregler pr. etasje.

- Effektivt målbart areal er ca 17 kvm i bod, da vegger er ca 1 m tykke. Arealavvik kan forekomme.  
- Gulvareal i tilbygg (teknisk/lager) er 15 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

943.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidet skrånende tomt. Til dels naturtomt. Adkomst via Vågebyveien med gruset gårds plass. Trapper i betong opp til boligen.

### Beliggenhet

Gamle Tanumvei 17 har en idyllisk og naturskjønn beliggenhet i attraktive omgivelser på Slependsen i Bærum. Fredelig og trafikkstille, i en barnevennlig gate. Boligen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt mot Vestmarka. Attraktivt boligområde med gode oppvekstvilkår samt et rikt natur- og aktivitetstilbud. Gamle Tanumvei er et perfekt utgangspunkt for den friluftsglade med nærhet til marka med flotte tur- rekreasjonsmuligheter, året rundt.

Fritid og aktiviteter:

Både Tanum barneskole- og Bjørnegård ungdomsskole ligger kun en kort spasertur fra boligen. Her finner du både lekeplasser og fotballbane. I tillegg er det kun en kort sykkel tur til den nyoppussede Lynbanen med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge og

lekestativer. Om vinteren er det her skøytebane og akebakke. På Holmen finnes idrettsanlegg med ishall, kunstgressbane, turnhall, innendørs klatrevegg og tennisbaner. Kort vei er det også til IL Jardar som har lokaler ca. 600m gange fra boligen med moderne bygg samt kunstgressbane. Jardar har et bredt spekter av idrettstilbud som blant annet fotball, friidrett, håndball, idrettskole, langrenn, sykkel, volleyball og bryting med flere idretter under planleggingsfasen pr d.d. Ved Holmenskjeret ligger det også en nyoppført og flott svømmehall.

Rekreasjon:

Det er en rekke gang- og sykkelstier i nærheten som blant annet tar deg mot Sandvika og sjøen, eller oppover mot Vestmarka. Like ved Billingstad skole begynner tur- og skiløypene som tar deg inn til Vestmarksetra og Skaugumsåsen. Her er det et stort utvalg av skogsstier, turløyper og preparerte skiløyper.

Holmenskjeret, Hvalstrand, Kadettangen og Kalvøya er populære strender om sommeren med fine bademuligheter og store grøntområder. Det er også flere hyggelige badestrender og småbåthavner, som åpner for trivelige sommerdager på og ved Oslofjorden med bading, båtliv og gode fiskemuligheter.

Handel og tjenester:

Fra boligen kan du spasere bort til nærbutikken, Kiwi på Slependsen. Her har du enkel tilgang til alt du trenger for de daglige innkjøp. I tillegg er det flere kjøpesentre i nærheten; Slependsen Senter, Holmen Senter og Sandvika Storsenter med sine brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kino og kulturhus i Sandvika. Sandvika har de senere år utviklet seg til å bli et moderne

sentrum med kino, bibliotek, kulturhus, restauranter, kafeer, Sandvika Storsenter m.m.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen soner til Tanum Barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Det er flere videregående skoler i nærheten som Sandvika og Valler. Det er flere barnehager i nærheten for eksempel Ås barnehage Avd Vågebytoppen, Veslefrikk barnehage med flere.

### Offentlig kommunikasjon

Det går direkte buss som bruker ca. 8 min til Sandvika Stasjon fra Juterudveien bussholdeplass ca. 400m fra eiendommen. Ca. 700m fra boligen er Slependsen stasjon med togavganger retning Oslo samt Asker i motsatt retning.

### Bygningssakkyndig

Geir Anders Bakke Randen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Gamle Tanumvei 17:

Enebolig oppført på eldre mur av stablestein. Tilbygg utført med Leca grunnmur. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon (kompakttak) tekket med takstein i tegl.

U.etg:

Vegger: Malt mur, pusset Leca

Himling: Stubbloftsplater, malte plater

gulv: Betonggulv, fliser

1. etg:

Vegger: Trepanel, flis på bad

Himling: Malte slette plater

Gulv: Tregulv, flis på bad

Loftetasje:

Vegger: Trepanel

Himling: Malte slette plater

Gulv: Tregulv, flis på bad

Uthus:

Såle grunnmur av naturstein. (Ingen kjeller) Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon (kompakttak) tekket med takstein i tegl.

Vegger: Trepanel, flis på bad

Himling: Trepanel

Gulv: Tregulv, flis på bad og entrè/kjøkken

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Har ikke dokumentasjon på utført arbeid og firmaet

eksisterer ikke lenger.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Badene ble etablert i sin helhet ca. 1998.

Er arbeidet byggemeldt? Rehabilitering og ombyggingsarbeider byggemeldt 1997.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Har ikke dokumentasjon på utført arbeid og firmaet eksisterer ikke lenger.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Dette fremgår av eierskifterapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Liten taklekkasje rundt takgjennomføring på lite hus/uthus. Ble utbedret ca 2014/2015.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Fremgår i eierskifterapporten som er vedlagt salgsrapporten.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? El-anlegget i husene er fra ca 1998/1999.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Takteking fra ca 1998. Ny kledning fasade ca 1998.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Lite hus/uthus på eiendommen kan leies ut.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hus fikk tilbygg i ca 1998.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Er byggemeldt og gitt igangsettingstillatelse/rammetillatelse. Mangler ferdigattest og brukstillatelse.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Har ikke ferdigattest. usikker på brukstillatelse. På kommunens register står det at eiendommen er tatt i bruk.

#### **Innhold**

Gamle Tanumvei 17:

Underetg.: Entrè

1. etg: Kjøkken, stue, bad of 2 soverom

Loft: Loftstue, soverom, bad

Uthus:

1. etg: Entrè, kjøkken, bad, stue

Hems (ikke målbart ihht målereglene, ei heller egnet som varig oppholdsrom)

#### **Standard**

Inngangsparti | Velkommen inn!

Boligen har en flott plassering på tomten, med optimal utnyttelse av solforhold og utsikt, godt skjermet for innsyn. Adkomsten går via en romslig,

gruslagt gårdsplass med gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Fra gårdsplassen leder en steintrapp opp til et overbygget inngangsparti, som også gir tilgang til velstelte hageområder. Ytterdøren, med glassfelt, åpner opp til en hall med flislagt gulv, lysmalte murvegger og downlights i taket.

Stue/spisestue | Lyst og romslig Hovedetasjen preges av lys og god romfølelse, med en åpen stue som ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater på flere sider slipper inn mye naturlig lys og gir en luftig atmosfære. Lyse malte vegger og elegante tregulv skaper en fin kontrast. Rommets utforming gir mange møbleringsmuligheter, og det er god plass til et romslig spisebord -perfekt for sosiale sammenkomster.

Loftstue | God plass og stemning Fra stuen i første etasje føres du videre til en romslig loftstue, som oppleves lys og stemningsfull takket være synlige takbjelker, store vinduer og downlights i himlingen. Veggene er malt i en moderne fargetone som står i fin kontrast til tregulvet. Den praktiske romutformingen gjør det enkelt å møblere med sofa, sittegrupper og mediamøbler. Midt i rommet finner du en åpen peis som skaper en lun og koselig atmosfære, særlig på kalde vinterkvelder, og fungerer som en ekstra varmekilde i de kaldeste månedene.

Kjøkken | Funksjonelt og tidløst Kjøkkenet ble modernisert i 1998 og har et klassisk design med en eldre standard. Innredningen er praktisk med mye arbeidsplass og god lagringsplass i både skap og skuffer. Kjøkkenet er plassert langs en langvegg, med plass til et



kjøkkenbord. De lett profilerte eikefrontene og trebenkeplaten, utstyrt med keramisk koketopp og nedsenket vask, gir et tidløst preg. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr og oppvaskmaskin.

Uteplasser | Skjermet med gode solforhold  
I tilknytning til inngangspartiet finner du velholdte plenområder, skjermet med pen beplantning og hekk som omkranser store deler av eiendommen. En brosteinsbelagt sti leder videre opp til Gamle Tanumvei.

Bad | Praktisk for familien  
Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i første etasje er fra 1998 og holder en eldre standard med flislagte overflater og gulvvarme. Det er utstyrt med baderomsinnredning, innmurt speil, dusjnisje med flislagte vegger og glassdør, samt opplegg for vaskemaskin.  
Badet i andre etasje, også fra 1998, har tilsvarende standard med flislagte overflater, gulvvarme og samme innredning med dusjnisje og vaskemaskinopplegg.

Soverom | Romslige og komfortable  
Boligen har to (tre) romslige soverom fordelt på første og andre etasje. Hovedsoverommet er luftig og svalt, med rikelig naturlig lys og god plass til møblering. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, avhengig av behov. Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet ikke er søkt bruksendret.

Lagringsplass | Perfekt for en aktiv familie  
Boligen tilbyr rikelig med lagringsplass, med to boder i underetasjen. Dette gir god mulighet til oppbevaring av sportsutstyr, sesongartikler og andre eiendeler, slik at hjemmet holdes ryddig og

organisert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Gamle Tanumvei 17:  
Terrengforhold  
Vurderes da det hovedsaklig er fall fra mur. Stedvis flatt terreng/dårlig fall. (avvik NS 3600:2018)

Yttervegger  
Settes på bakgrunn av manglende luftespalte i nedkant av ytterkledningen

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling  
Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger)  
Riss i fuger  
Svelling i innredning

Bad 1.etg - Overflate gulv  
Sprekk i fliser  
Svertesopp i elastisk fugemasse og listverk  
Fall er ikke ansett som tilfredstillende ihht TEK 97

Bad 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk  
Forventet tid for utskiftning er oppnådd  
Forhøyede verdier av fukt ved sluk/ trebjelke.  
Ytterligere undersøkelser må foretas.

Bad loft - Overflate vegger og himling  
Misfargede fuger  
Antydning til sopp  
Naturlig avtrekk uten spalte ved dør.

Bad loft - Overflate gulv  
Utvaskede fuger  
Antydning til muggvekst  
Avvik på fall

Bad loft - Membran, tettesjiktet og sluk  
Membran ikke konstatert  
Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd

Kjeller - Veggenes og himlingens overflater  
Sprekk i mur  
Mangelfull ventilering  
Synlig fukt, saltutslag

Kjeller - Gulvets overflate  
TG 2:  
Bom i flis og riss i fuger

Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon  
Settes på bakgrunn av synlig fukt/saltutslag i vegger  
Mangelfull ventilering av bod.

Varmtvannsbereder  
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ventilasjon  
Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

Uthus:  
Yttervegger  
Settes på bakgrunn av manglende luftespalte til ytterkledningen  
Avflassing av overflatebehandling på vannbord

Balkonger, verandaer og lignende  
Vurderes på bakgrunn rustene skruer og generell slitasje

Bad - Overflate vegger og himling  
Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger)  
Riss i fuger  
Svelling i innredning  
Naturlig avtrekk

Bad - Overflate gulv  
Riss og sprekk i fuger  
Stedvise fliser i dusjsonen  
Organisk materiale på gulv som hinder for vann.  
Avvik på fall  
Manglende luftespalte ved dørterskel

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk  
Membran ikke konstatert  
Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd

Varmtvannsbereder  
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ventilasjon  
Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

Forhold som har fått TG3:

Gamle Tanumvei 17:  
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Settes på bakgrunn i manglende fuktsikring/drenering.

Sprekk i mur

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Vinduer og ytterdører

Råte/lekkasje i takvindu

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Manglede snøfangere på tak iht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

Uthus:

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Manglede snøfangere på tak iht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som

integrerte.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Huset ble påbygget/tilbygget i 1998. I den forbindelse ble også følgende oppgradert/fornyset:

- Ny taktekking
- Ny utlekting, isolasjon, vindtetting og kledning
- Vinduer utskiftet
- Innvendig panel og himlinger
- Elektrisk anlegg
- Røranlegg (tappevann/avløp)
- Oppretting av gamle bjelkelag og lagt nye gulv
- Badetrom
- Kjøkken
- Uthus er pusset opp i 1998 ref oppdragsgiver

#### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### **Oppvarming**

Gamle Tanumvei 17:

Ildsted i 1.etg og loft

Panelovner

Varmekabler på badetrom

Uthus:

Ildsted

Varmekabler/folie i entrè,bad og stue

Panelovner

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 11 000 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 159

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

Gebyr Fakturert beløp i 2023

Avløp 6 298,80 kr

Feiing 424,00 kr

Renovasjon 4 338,60 kr

Vann 5 097,56 kr

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 345 538

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 8 913 043

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 10 i Bærum kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/55/10:

17.03.1876 - Dokumentnr: 990883 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om gjerde samt forbud mot handel

17.03.1876 - Dokumentnr: 900011 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3201 Gnr:55 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 704047 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:55 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 65624 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:55 Bnr:10

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom i hjørnet i første etasje som er innredet og brukt som soverom ikke er oppgitt på tidligere tegninger. Rommet er forøvrig angitt som stue på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Det er avvik på størrelsen til soverom 2 i 1. etasje, hvor veggen er flyttet bak pipen. Dette rommet er mindre i størrelse enn hva som er anbefalt (7 kvm anbefalt størrelse). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vegg mellom tidligere stue og forstue er revet ned for en åpen stue. Trapp fra kjeller til 1. etasje ligger langs nord veggen som har gitt større stue i første etasje. Trapp fra 1. etasje til 2. etasje er flyttet til stuen inn mot kjøkkenveggen.

Det er avvik mellom kjøkkenvegg og bad for å utvide kjøkkenet.

Loftstuen er åpnet, på tegningene er denne delt inn i gang, disp/omkladnings-rom og loftstue. Veggen til

soverommet er flyttet bak pipen, og rommet er mindre i størrelse enn hva som er anbefalt (7 kvm anbefalt størrelse). Tidligere omkladningsrom er innlemmet i åpent areal med loftstue og medregnet i BRA-i arealet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Deler av kjeller, trappeløp fra kjeller til loft, kjøkken og bad i 1. etasje samt tidligere omkladningsrom og bad på loftet er tilbygg.

Det er ikke fremlagt tegninger av uthus. Avvik/ godkjenninger er ikke mulig å bedømme

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Huset i hagen er registrert som uthus og ikke godkjent til varig opphold.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

PlanId: 202101

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 21.06.2023

### Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at hovedhus og uthus er SEFRAK-registrert med høy verdi. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

11 000 000 Prisantydning

Omkostninger  
15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)  
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)  
275 000 Dokumentavgift  
240 Panteattest kjøper  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument  
500 Tinglysningsgebyr skjøte

276 240 Omkostninger totalt  
291 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
294 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

11 276 240 Totalpris. inkl. omkostninger  
11 291 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
11 294 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 276 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
petter.mamen-lund@aktiv.no  
Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,  
Bankveien 11  
1383 ASKER  
Tlf: 669 01 500

### Salgsoppgavedato

05.02.2025

Enebolig m /aneks  
Gamle Tanumvei 17  
1341 SLEPENDEN



www.e3.no

### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
3	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 19/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Steinar Mathiesen og Sølvi R Hagen Mathiesen
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	943 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1876/1998

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +16 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Sønn (Joachim Mathiesen)
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt. Til dels naturtomt. Adkomst via Vågebyeveien med gruset gårdsplass. Trapper i betong opp til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig oppført på eldre mur av stablestein. Tilbygg utført med Leca grunnmur. Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon (kompakttak) tekket med takstein i tegl.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Godt vedlikeholdt bolig med normal bruksslitasje ihht alder. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Kjeller er ansett som en "grov" kjeller med delvis synlig drenering/fuktsikring utvendig. Brukes kun til lagring.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Ildsted i 1.etgh og loft

Panelovner

Varmekabler på badrom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Oppdragsgivers opplysninger.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

U.etg:

VEGGER: Malt mur, pusset Leca

HIMLING: Stubbloftsplater, malte plater

GULV: Betonggulv, fliser

1.etg:

VEGGER: Trepanel, flis på bad

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Tregulv, flis på bad

Loftetasje:

VEGGER: Trepanel,

HIMLING: Malte slette plater

GULV: Tregulv, flis på bad

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Overflater er nylig malt og tregulv er nylakkert. Forøvring normal bruksslitasje på overflater

-Det er målt retningsavvik på gulv med laser uten nevneverdige avvik. \*Stikkmålinger av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Stedvis knirk i gulv ( ved trapp)

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver opplyser følgende:

Huset ble påbygget/tilbygget i 1998. I den forbindelse ble også følgende oppgradert/fornyset:

-Ny takteking

-Ny utlektning, isolasjon, vindtetting og kledning

-Vinduer utskiftet

-Innvendig panel og himlinger

-Elektrisk anlegg

-Røranlegg (tappevann/avløp)

-Oppretting av gamle bjelkelag og lagt nye gulv

-Baderom

-Kjøkken

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	7	19			7	19
1.etg	61				61	
Loft	57				57	
SUM BYGNING	125	19			125	19*
SUM BRA	144					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Underetg.:  
Entrè  
1.etg:  
Kjøkken, stue, bad of 2 soverom  
Loft:  
Loftstue, soverom, bad

**BRA-e:**

Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26.  
Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.  
Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

\*Effektivt målbart areal er ca 17 m<sup>2</sup> i bod, da vegger er ca 1 m tykke. Arealavvik kan forekomme.

\*Gulvareal i tilbygg (teknisk/lager) er 15 m<sup>2</sup>

**GARASJE / UTHUS:**

Anneks. Beskrevet i egen rapport



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

19/09/2024



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur/fundament i stablet naturstein fra byggeår, samt tilbygg i Leca.

**Merknader:** -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger stedvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er synlig fjell i dagen utvendig.

-Grunnmursplast er kun benyttet rundt deler av grunnmur. (Det er begrenset skadepotensial, da det ikke er boligrom under terrengnivå.)

-Grunnmur er visuelt inspisert på det som er synlig på utsiden og innside av boligen

-Gjennomgående sprekk i Leca mur. Årsak ikke videre vurdert, men kan tyde på en setning.

-Det er registrert innsig av vann til kjelleren på tilbygg, samt saltutslag i vegger med stablesteinsmur

-Det er påvist ventiler i grunnmur av Leca(Lukket) Ingen ventiler i eldre mur.

-Det er viktig at kjellerrommet luftes/avfuktes for å hindre/minimere risiko for fukt og råteskader

Naturstein har naturligvis store avvik sett opp mot dagens byggemetoder.

Dagens regelverk tilsier at vi skal følge NS 3600:2018 for setting av tilstandgrader.

TG 3:

Settes på bakgrunn i manglende fuktsikring/drenering.

Sprekk i mur

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

Det er hovedsaklig fall rundt grunnmur med stedvis flatt/dårlig fall på terreng

**Merknader:** Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

(NS 3600:2018, flatt terreng tilsier TG 2, fall mot mur gir TG 3)

TG 2:

Vurderes da det hovedsaklig er fall fra mur. Stedvis flatt terreng/dårlig fall. (avvik NS 3600:2018)

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

- Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
- Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av ukjent oppbygging. Stående faspanel. Ytterkledning fra 1998

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.  
 -Det er ikke påvist luftespalte i nedkant av kledning. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen bærer likevel ingen tegn til skade av dette. Manglende lufting gir økt risiko for fukt og råteskader.  
 -Det er liten/ingen klaring mellom kledning og vannbord. Dette er ikke en anbefalt løsning.  
 (Manglende klaring gir økt risiko for kapillærsug av vann, som igjen kan føre til fukt/råteskader)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:  
 Settes på bakgrunn av manglende luftespalte i nedkant av ytterkledningen

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2 fags vinduer med karm i tre. Det er ikke energiglass i vinduer, men 2 lags glassrammer. Det er opplyst av oppdragsgiver at vinduer er fra 1998. (Det er ingen datostempling på vinduene så dette kan ikke bekreftes 100%)  
 Ytterdør med glassdetaljer.

**Merknader:** -Det er liten/ingen klaring mellom vindu og vannbord. Ingen tegn til skader/svekkelser pga dette.  
 -Det er påvist sprekker i kitt, samt løs kitt i vinduene.  
 -Sprekk i glass på vindu i trapperom 1.etg  
 -Stedvis avflassing av overflatebehandling  
 -Løse pakninger  
 -Takkvinduer har tydelige tegn til fuktgjennomtrengning på innside. Stedvis råte i karm. Utskiftning må påregnes.

Enkelte vinduer/dører har behov for justering for god funksjon

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.  
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:  
 Sprekk i glass  
 Avflassing av overflatebehandling  
 Løse pakninger

TG 3:  
 Råte/lekkasje i takvindu

### 4. Tak

#### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak) Antatt teknet med asfaltpapp og sløyfer og lekter under takstein.  
 Skorstein over tak.

**Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside av boligen. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.  
 -Det er påvist lufterventiler i gavlvegger, samt spalter i raft. Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde.  
 -Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.  
 TGIU er valgt på konstruksjonen ikke kan vurderes (kompakttak)  
 -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1998  
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.  
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel, papp,sløyfer og lekter under takstein  
 Renner og nedløp i stål.  
 Det mangler stedvis snøfangere på takflaten. (Snøfangere på takflate mot SØR)  
 \*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket

**Merknader:** -Undertak , sløyfer og lekter er ikke mulig å kontrollere da de ligger under takstein.

TG 3:  
 Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.)

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loft er innredet med soverom, bad og loftstue  
 Loftetasje med sperretak.(Kompakttak)  
 Ingen tilgang over hanebjelke eller knevegger gir et vanskelig inspeksjonsgrunnlag.

**Merknader:** -Øvrige rom med normal brukslitasje.  
 Ingen tegn til lekkasjer rundt pipe.

### 6. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad 1.etg

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er vinduer/dører i våtsonen.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp 1998  
 Flislagte vegger, malte plater i himling  
 50 cm innredning med vask ett-greps armatur  
 Innmurt speil  
 Dusjnise med flislagte vegger og glassdør  
 Frittstående WC  
 Opplegg vaskemaskin  
 Mekanisk avtrekksvifte

**Merknader:** Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. (Levetidstabeller byggforskerseriens detaljblad 700.320)  
 Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:  
 Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger)  
 Riss i fuger  
 Svelling i innredning

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** TG 2:  
 Sprekk i fliser  
 Svertesopp i elastisk fugemasse og listverk  
 Fall er ikke ansett som tilfredsstillende ihht TEK 97

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.  
 Sluk i plast

**Merknader:** -Det ble boret hull i stubbloftsplate fra undersiden. Det ble målt forhøyede verdier av fukt 20,8%. Ytterligere undersøkelser må foretas.  
 (Verdier mellom 15-18 % er ansett som fukt, verdier over 18 % kan gi fukt og råteskader over tid.)  
 -Ikke mulig å konstatere membran ved sluk  
 -Ukjent løsning av membran/fuktsikring

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

\*Det anbefales å benytte en lukket dusjløsning ved videre bruk.

Forventet tid for utskifting av membran er 20 år.

TG 2:  
 Forventet tid for utskifting er oppnådd  
 Forhøyede verdier av fukt ved sluk/ trebjelke. Ytterligere undersøkelser må foretas.

#### 7.2 Bad loft

##### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er vinduer/dører i våtsonen.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp 1998  
 Flislagte vegger, malte plater i himling  
 50 cm innredning med vask ett-greps armatur  
 Innmurt speil  
 Dusjnise med flislagte vegger og glassdør  
 Frittstående WC  
 Opplegg vaskemaskin  
 Naturlig avtrekk

**Merknader:** TG 2:  
 Misfargede fuger  
 Antydning til sopp  
 Naturlig avtrekk uten spalte ved dør.

##### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler

**Merknader:** TG 2:  
Utvaskede fuger  
Antydning til muggvekst  
Avvik på fall

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Sluk i plast

**Merknader:** -Ikke påvist membran/mansjett under klemring i sluk.  
-Ukjent membran/tettesjikt  
-Ingen tegn til fukt i vegg i tilstøtende rom.

-Det anbefales bruk av lukket dusjkabinett for sikker bruk.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:  
Membran ikke konstatert  
Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1998

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med lett profilerte fronter i eik.  
Benkeplate i tre med keramisk platetopp og nedsenket vask  
Komfyr og oppvaskmaskin i innredning  
Ventilator i veggskap. Testet OK

**Merknader:** -Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

#### TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger i underetasje med malt og pusset mur. Ubehandlet puss på lagerrom. Malte plater i himling og stubbloftsplater.  
Ingen boligrom i kjeller. Kun entrè, lagerrom og bod.  
(Teknisk rom er ikke målbart ihht måleregler ca.11 m2 gulvflate, lagerrom er delvis målbart 19 m2)

**Merknader:** Beskrevet under punkt 1.1.

TG 2:  
Sprekk i mur  
Mangelfull ventilering  
Synlig fukt, saltutslag

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Flislagt gulv i entrè og bod, betonggulv på lagerrom.

**Merknader:** Hulrom (bom) under flis er avvik ihht NS 3600:2018)

TG 2:  
Bom i flis og riss i fuger

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ikke mulig å borre hull pga konstruksjonsmessige årsaker.  
Ventiler i lagerrom var lukket/tettet på befaringdagen.

**Merknader:** -Ventiler bør holdes åpne for luftgjennomstrømming i rommet. Dette for å forhindre/reducere risiko for fukt og råteskader

TG 2:  
Settes på bakgrunn av synlig fukt/saltutslag i vegger  
Mangelfull ventilering av bod.

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1998

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (synlige rør i kjeller, rør-i-rør ikke koblet i fordelerskap) . Avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.

-Stoppekran i kjeller. Testet OK!

-Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999  
Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.

2 stk beredere plassert lagerrom i u.etg. Oso Hotwater RS 120, 116 liter

**Merknader:** Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:  
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Ingen opplysninger er gitt om nedgravd oljetank

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken samt vifte på bad i 1.etg. Ellers kun en ventil på bad i loftetasjen med naturlig avtrekk.

**Merknader:** Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.  
Da det er 2 stk ildsteder i boligen uten tilluftsventiler i vegger så anser undertegnede at ventilering er mangelfull.

TG 2:  
Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.  
Det elektriske anlegget ble totalrehabiliteret i 1998  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

3 stk Sikringsskap med automatsikringer.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.  
Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen så det er begrenset med informasjon.  
-Varmekabler er ikke funksjonstestet.  
-Downlights er ikke demontert for kontroll  
-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.  
-Det er påvist flere koblinger som ikke er forsvarlig sikret. (kun "sukkerbit")  
-Stikkontakt i teknisk rom og inne i sikringskap ved entrè med berøringsfare. Må utbedres for å forhindre alvorlig personskaade.

Det anbefales en utvidet kontroll av el-anlegg.

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger av hovedboligen. Det er avvik på fasader og plantegninger datert 07.07.1998

-Rekkverk mangler stedvis håndløper på 1 side i trapp

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

-Utvendige sikringer at støttemurer mangler og er ikke ihht dagens krav

-Eiendommen/boligen er SEFRAK registrert, men ikke fredet ref. Propcloud.no

-Støttemurer ved parkering har påvist jordtrykk (er ute av lodd)

-Det er avvik/anmerkninger på piper/ildsteder.

-Det er ikke fremlagt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det er påvist råte i understøttelse til overbygg ved inngangspartiet, samt bærende konstruksjon uten understøttelse. Bør utbedres.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrangforhold
	Vurderes da det hovedsaklig er fall fra mur. Stedvis flatt terreng/dårlig fall. (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av manglende luftespalte i nedkant av ytterkledningen
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger) Riss i fuger Svelling i innredning
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Sprekk i fliser Svertesopp i elastisk fugemasse og listverk Fall er ikke ansett som tilfredstillende ihht TEK 97
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Forventet tid for utskiftning er oppnådd Forhøyede verdier av fukt ved sluk/ trebjelke. Ytterligere undersøkelser må foretas.
7.2.1	Bad loft Overflate vegger og himling
	Misfargede fuger Antydning til sopp Naturlig avtrekk uten spalte ved dør.
7.2.2	Bad loft Overflate gulv
	Utvaskede fuger Antydning til muggvekst Avvik på fall
7.2.3	Bad loft Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran ikke konstatert Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	Sprekk i mur Mangelfull ventilering Synlig fukt, saltutslag
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG 2: Bom i flis og riss i fuger
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Settes på bakgrunn av synlig fukt/saltutslag i vegger Mangelfull ventilering av bod.
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes på bakgrunn i manglende fuktsikring/drenering. Sprekk i mur
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	Råte/lekkasje i takvindu
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglete snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-



Anneks til bolig  
Gamle Tanumvei 17  
1341 SLEPENDEN



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:  
Takstmann  
**Geir A.B. Randen**  
Dato: 19/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS  
3474 Åros  
91742811  
askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyse er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:55, Bnr: 10
Hjemmelshaver:	Steinar Mathiesen og Sølvi R Hagen Mathiesen(Anneks)
Seksjonsnr:	-
Festnr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	943 m <sup>2</sup>
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1876/1998

## BEFARINGEN:

Befaringsdato:	06.09.2024
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var klarvær og ca. +16 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
Oppdragsgiver:	Sønn (Joachim Mathiesen)
Tilstede under befaringen:	Lars Petter Heinegaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3



**OM TOMTEN:**

Opparbeidet skrånende tomt. Til dels naturtomt. Adkomst via Vågebyveien med gruset gårdsplass. Trapper i betong opp til boligen

**OM BYGGEMETODEN:**

Såle grunnmur av naturstein. (Ingen kjeller) Reisverk i tre med stående kledning. Saltak i trekonstruksjon (kompaktak) tekket med takstein i tegl.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Godt vedlikeholdt bolig med normal bruksslitasje ihht alder. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga. alder på bygningsmassen og retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Ildsted  
Varmekabler/folie i entrè, bad og stue  
Panelovner

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Oppdragsgivers opplysninger.

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

VEGGER: Trepanel, flis på bad  
HIMLING: Trepanel  
GULV: Tregulv, flis på bad og entrè/kjøkken

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Bom i flis i entrè  
-Synlige hakk/merker i furugulv på hems

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Anneks er pusset opp i 1998 ref oppdragsgiver

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglere, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.etg						
SUM BYGNING		26		7		
SUM BRA	26*					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

1.etg:  
Entrè, kjøkken, bad, stue  
Hems (ikke målbart ihht målereglere, ei heller egnet som varig oppholdsrom)

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollert i Archicad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det benyttes matematiske avrundingsregler pr.etasje.

\*Anneks er satt som et tilleggsareal BRA-E, da det ikke er funnet/fremlagt dokumentasjon på at denne er en godkjent selvstendig boenhet. (NS 3940:2023)  
Hems har ikke målbart areal ihht målereglere, men har et gulvareal på 14 m2. (takhøyde 1,57m)

**GARASJE / UTHUS:**

Ingen

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

Ansvarlig for rapporten:

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

19/09/2024



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Eldre grunnmur/støpt såle av naturstein med pusset utside. Ingen form for fuktsikring/drenering da det ikke er boligrom under terreng.

**Merknader:** -Det er synlig fjell utenfor mur. Boligen er da antatt oppført på fjellgrunn uten at geologiske undersøkelser er foretatt.

-Det anses ikke som et behov med drenering/fuktsikring da det ikke er grunnmur/boligrom under terreng.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 1.3 Terrengforhold

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger av ukjent oppbygning. Stående faspanel. Ytterkledning fra 1998

**Merknader:** -Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

-Det er ikke påvist luftespalte i nedkant av kledning. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Kledningen bærer likevel ingen tegn til skade av dette. Manglende lufting gir økt risiko for fukt og råteskader.

-Det er liten/ingen klaring mellom kledning og vannbord. Dette er ikke en anbefalt løsning.

-Vannbord ligger svært nærme betongkonstruksjon ved inngangsparti.

(Manglende klaring gir økt risiko for kapilærsug av vann, som igjen kan føre til fukt/råteskader)

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende luftespalte til ytterkledningen

Avflassing av overflatebehandling på vannbord

**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2 fags vinduer med karmen i tre. Det er ikke energiglass i vinduer, men 2 lags glassrammer. Det er opplyst at vinduer er fra 1998.

Ytterdør med glassdetaljer.

**Merknader:** -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer

-Det er påvist sprekker i kitt på enkelte vinduer  
-Enkelte vinduer/dører har behov for justering for god funksjon

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 4. Tak

##### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner. (Kompakttak) Antatt tekket med asfaltapp og sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak.

**Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside av boligen. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalter i raft. Ikke mulig å påvise lufting i hele takets lengde.

-Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.

TGIU er valgt da konstruksjonen ikke kan vurderes (kompakttak)

-Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

##### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1998

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen er antatt bygget opp med undertak av rupanel, papp,sløyfer og lekter under takstein av tegl Renner og nedløp i plastbelagstål.

Det mangler snøfangere på takflaten.

\*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket

**Merknader:** -Undertak, sløyfer og lekter er ikke mulig å kontrollere da de ligger under takstein.

TG 3:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931.(Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avspærret.)

#### 5. Loft

##### Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### 6. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda mot NORD i betongkonstruksjoner med toppdekke av terrassebord. Rekkverk i tre med forskriftsmessig høyde.

**Merknader:** Terrassebord med naturlig værslitasje. Rust på skruer

TG 2:

Vurderes på bakgrunn rustene skruer og generell slitasje

#### 7. Våtrom

##### 7.1 Bad

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad pusset opp 1998

Flislagte vegger, trepanel himling

50 cm innredning med vask ett-greps armatur

Innmurt speil

Dusjnise med flislagte vegger og glassdør

Frittstående WC

Opplegg vaskemaskin

Naturlig avtrekk

**Merknader:**

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.(

Levetidstabeller

byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger)

Riss i fuger

Svelling i innredning

Naturlig avtrekk

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Manglende luftespalte hindrer luftgjennomstrømming og rask utskiftning av luft

**Merknader:** TG 2:

Riss og sprekk i fuger  
 Stedvise fliser i dusjsonen  
 Organisk materiale på gulv som hinder for vann.  
 Avvik på fall  
 Manglende luftespalte ved dørterskel

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.  
 Sluk i plast

**Merknader:** -Antydning til membran/mansjett under klemring i sluk.  
 -Ukjent membran/tettesjikt  
 -Ingen tegn til fukt i vegg i tilstøtende rom.

\*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Det anbefales bruk av lukket kabinett for sikker bruk  
 Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

## TG 2:

Membran ikke konstatert  
 Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1998  
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.  
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.  
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med lett profilerte fronter i tre  
 Benkeplate i tre med keramisk platetopp og nedsenket vask  
 Komfyr og kjøleskap innebygget i vegg  
 Oppvaskmaskin frittstående under benk  
 Ventilator i veggskap. Testet OK  
 Egen VV-bereder i benkeskap

**Merknader:** -Godt fungerende kjøkken med normal bruksslitasje ihht alder.  
 -Avskaling i flisoverflate

**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1998  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (rør-i-rør koblet i fordelerskap) . Avløpsrør og sluk i plast.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.  
 -Stoppekran i benkeskap Testet OK!  
 -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.  
 Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.  
 Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1999  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Ukjent alder på bereder i benkeskap. Tilkoblet rør fra sikkerhetsventil  
 Vegghengt bereder på bad Oso Hotwater RD 50, 50 liter,

**Merknader:** Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

## TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)  
 (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken samt naturlig avtrekk på bad. Ellers kun åpningsbare vinduer.

**Merknader:** Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklima og ventilering. Da det er 1 stk ildsteder i boligen uten tilluftsventiler i vegger så anser undertegnede at ventilering er mangelfull.

TG 2:

Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1998

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer.

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

Oppdragsgiver har ikke bodd i boligen, så det er begrenset med informasjon.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll

-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

-Det er påvist flere koblinger som ikke er forsvarlig sikret. (kun "sukkerbit")

-Strømmåler er plassert i hovedhuset

Det anbefales en utvidet kontroll av el-anlegg.

Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger av annek. Avvik/godkjenninger er ikke mulig å bedømme.

-Rekkverk til hems er ikke ihht dagnes forskrifter. (Mangelfullt rekkverk, samt lav høyde 75 cm)

-Det ble påvist skjeggkre/sølvkre på kjøkkenet.

-Bygget er oppført nært grense mot VEST.

Det er laget 2 stk rapporter på eiendommen, disse må leses og sees under ett.

-Det er beskrevet flere opplysninger i rapporten til boligen.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	Settes på bakgrunn av manglende luftespalte til ytterkledningen Avflassing av overflatebehandling på vannbord
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Vurderes på bakgrunn rustene skruer og generell slitasje
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Antydning til sopp i fuger (elastisk fugemasse og flisfuger) Riss i fuger Svelling i innredning Naturlig avtrekk
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Riss og sprekk i fuger Stedvise fliser i dusjsonen Organisk materiale på gulv som hinder for vann. Avvik på fall Manglende luftespalte ved dørterskel
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran ikke konstatert Forventet tid for utskiftning nærmer seg/er oppnådd
10.2	Varmtvannsbereder
	Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon
	Vurderes ut ifra funksjon. Tiltak bør vurderes

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avspærret.)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240307	
Selger 1 navn	
Joachim Mathiesen	
Gateadresse	
Gamle Tanumvei 17	
Poststed	Postnr
SLEPENDEN	1341
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Steinar Mathiesen og Sølvi Ragnhild Hagen Mathiesen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	27
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Dette fremgår av eierskifterapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

Initialer selger: JM

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Har ikke dokumentasjon på utført arbeid og firmaet eksisterer ikke lenger.

Arbeid utført av Husbyggen Norge AS

Filer

[GTV17 søknad om byggetillatelse.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse Badene ble etablert i sin helhet ca 1998.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse Rehabiliterings og ombyggingsarbeider byggemeldt 1997

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Har ikke dokumentasjon på utført arbeid og firmaet eksisterer ikke lenger.

Arbeid utført av Andersen & Forsmann AS

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

Nei  Ja

Beskrivelse Dette fremgår av eierskifterapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

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

Nei  Ja

Beskrivelse Liten taklekkasje rundt taggjennomføring på lite hus/anneks. Ble utbedret ca 2014/2015.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse Fremgår i eierskifterapporten som er vedlagt salgsrapporten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse El-anlegget i husene er fra ca 1998/1999

Arbeid utført av Hoel Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Initialer selger: JM

2

Document reference: 1110240307

Document reference: 1110240307

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1110240307

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

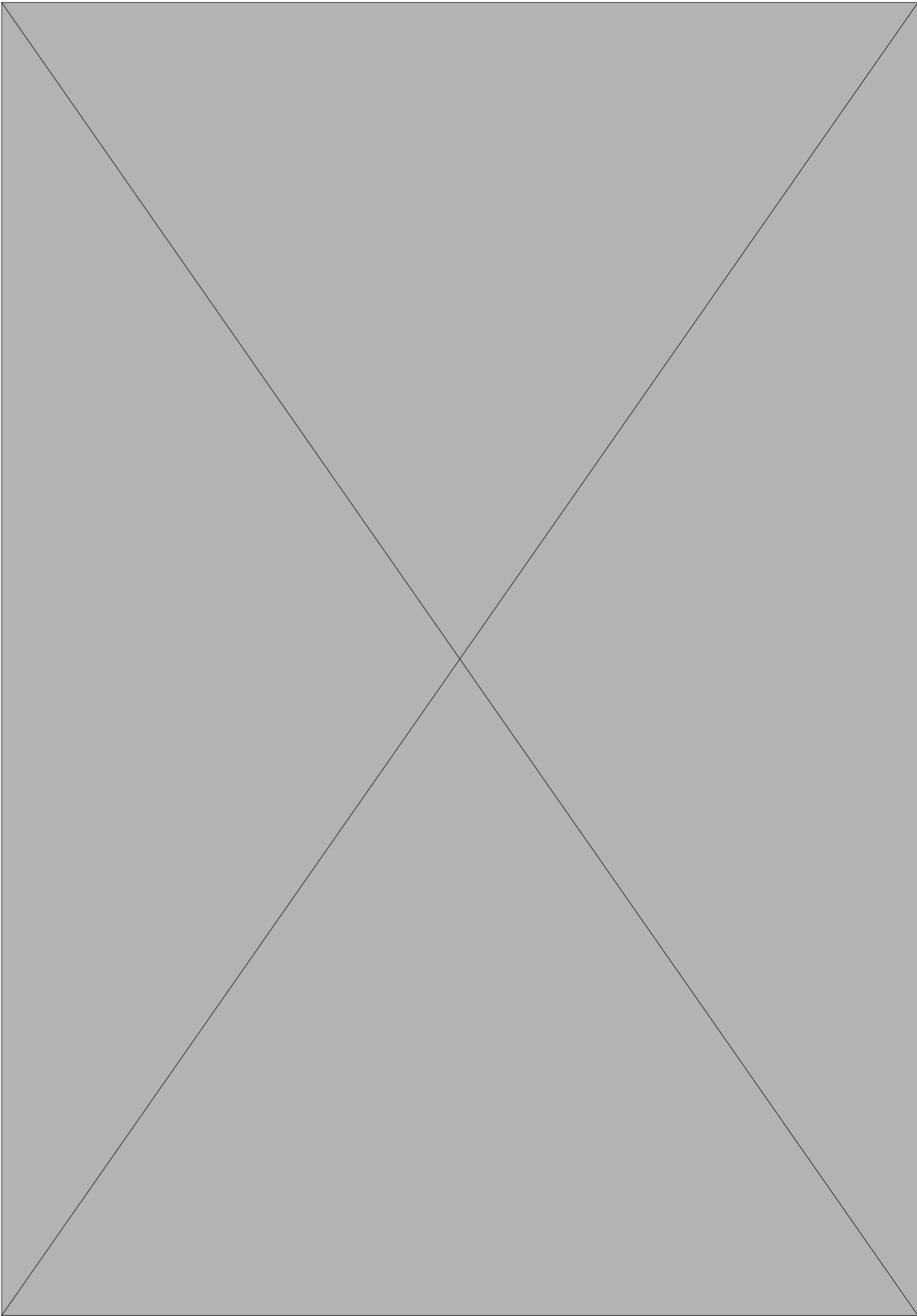
Document reference: 1110240307

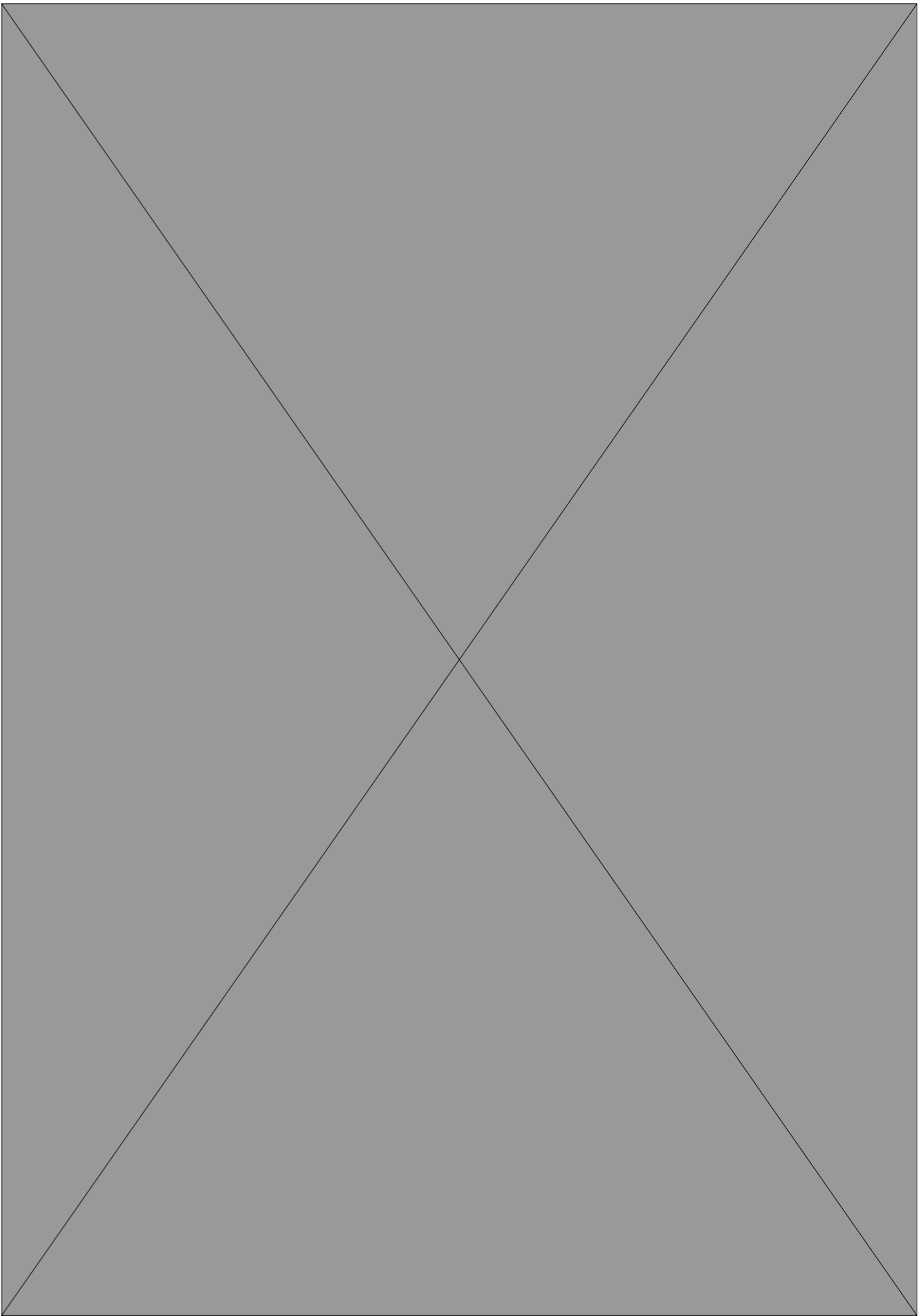
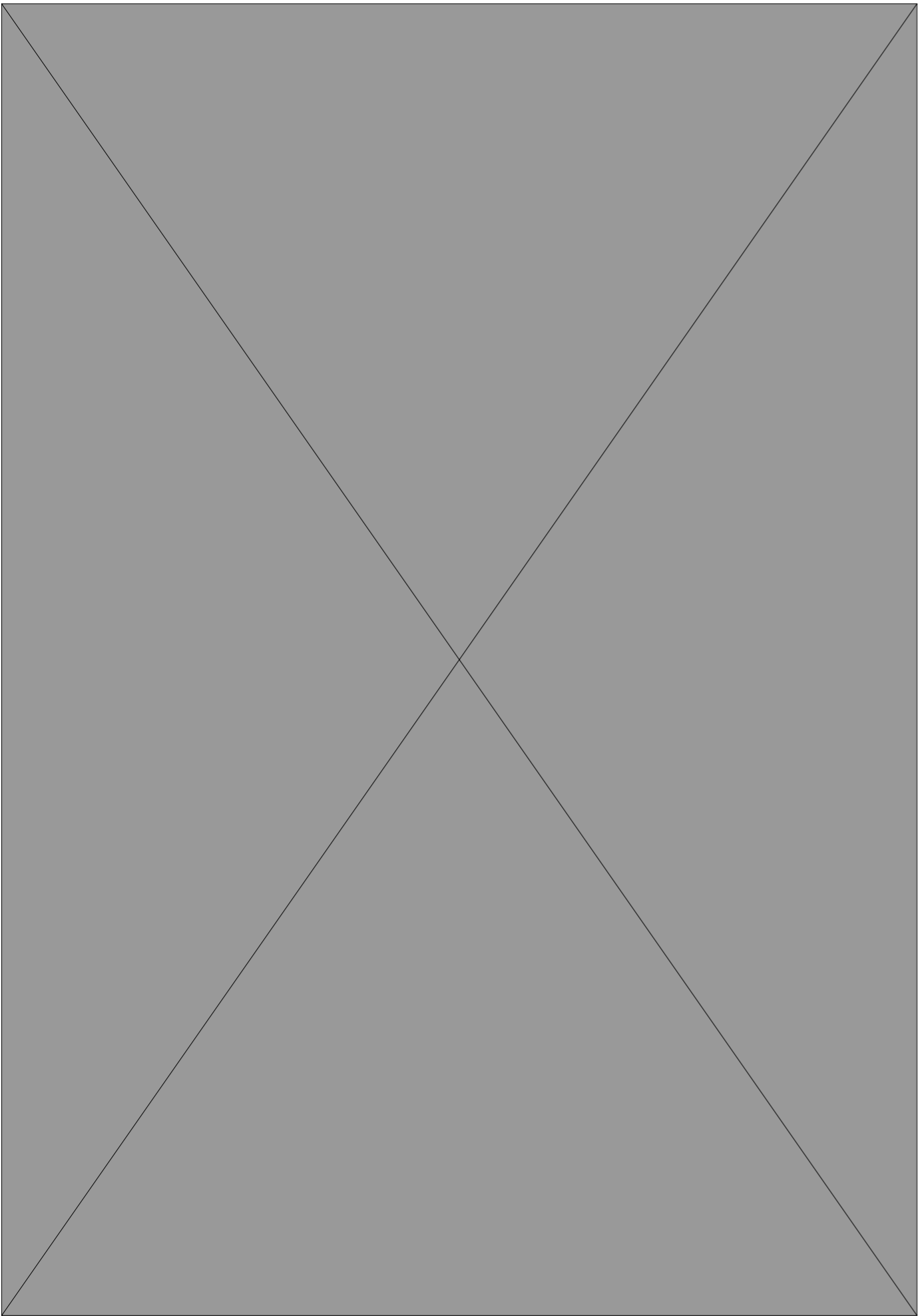


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Mathiesen	1e4d2e3eef0fe3d5f50f106f5 e48a16f7cbab6c7	20.09.2024 11:52:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240307

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>







## Megleropplysninger

Gnr:	<b>55</b>	Bnr:	<b>10</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN</b>						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
53/470	Forandringsarbeid i våningshus	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
97/2563	Tilbygg til enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

### Kommentar:



## 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 forestås 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.

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

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.

### Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	943.7
Etablert dato	17.03.1876	Historisk oppgitt areal	950
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenståing     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
Endre egenskaper Annen forretningstype	07.03.2024 07.03.2024	Sentralpunkt flyttet		55/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	55/10
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/10
Skylddeling Skylddeling	17.03.1876	M2-248		55/1 (-950), 55/10 (950)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6639575.7	583645	0	Ja	943.7	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHIESEN SØLVI R HAGEN F200743*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUKOLLVEIEN 7A 1394 1394 NESBRU	Bosatt (B)
MATHIESEN STEINAR F210143*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	FURUKOLLVEIEN 7A 1394 1394 NESBRU	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Gamle Tanumvei 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1341 SLEPENDEN	Kirkesogn	01060801 Tanum
Grunnkrets	1610 Slepends-Tanum 10	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	13 Tanum		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	17401815		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1880

2	17401815	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.08.1998
3	16117331		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	17401807		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
5	300037736		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	16.03.2010

**1: Bygning 17401815: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1880**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1880	12.08.1998

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Tanumvei 17	H0101	55/10	0	0	0	0	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	40	0	40	0	0	0
U01	0	21	0	21	0	0	0

**2: Bygningsendring 17401815-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 18.08.1998**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	54
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.08.1998	12.08.1998

Igangsettingstillatelse	18.08.1998	21.08.1998
-------------------------	------------	------------

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Tanumvei 17	-	55/10	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	19	0	19	0	0	0
U01	0	16	0	16	0	0	0

**3: Bygning 16117331: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.01.1900

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Tanumvei 17	-	55/10	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

**4: Bygning 17401807: Garasjeuthus annekst til bolig (181), Bygning revet/brent**

**Bygningsdata**

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

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		01.11.2003

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/10	-	-	-	-	-

#### 5: Bygning 300037736: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 16.03.2010

#### Bygningsdata

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

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest		28.01.2009
Bygning revet/brent	16.03.2010	16.03.2010

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/10	-	-	-	-	-



## Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.08.2024

## Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN								

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

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

#### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

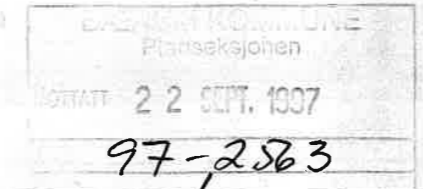
#### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 944 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Søknad om byggetillatelse</b> for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93  <b>Melding om arbeid</b> etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a	Stempel 
<input type="checkbox"/> <b>Søknad om Arbeidstilsynets samtykke</b> etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19	<input type="checkbox"/> <b>Søknad om Arbeidstilsynets samtykke</b> etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19
Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) <b>BÆRUM KOMMUNE</b>	Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder			
Eiendom/byggested	Gnr. <b>55</b>	Bnr. <b>10</b>	Festnr. / Seksjonsnr.
Adresse <b>GAMLE TANUMVEI 17</b>			
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling
			- beskriv <b>TILBYGG TIL EKISTERENDE BYGG.</b>
Byggets art	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser	<input type="checkbox"/> Annet
	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Driftsbygning
			- beskriv <b>Kfr. TEGNINGER BOLIG 1.</b>

Dispensasjonssøknad			
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Plan
AML		<input type="checkbox"/> Byggeforskr.	<input type="checkbox"/> Forskrifter til AML
		Dispensasjonen gjelder	

Vedlegg til bygningsrådet		Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)	
pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	F. best nr 324	<input type="checkbox"/> Situasjonsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn		<input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger		<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon
	<input checked="" type="checkbox"/> Snitt		<input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger
	<input type="checkbox"/> Statistiske beregninger		<input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima
	<input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser		<input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy
Uttaleser/samtykke fra andre off. myndigheter		Uttalelse fra AMU/verneombud	
Andre vedlegg <b>PERSPEKTIVSKISSE</b>		Andre vedlegg	

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn <b>STEINAR MATHIESEN</b>	Navn <b>KOSBERGS ARKITEKONTOR AS</b>		
Adresse <b>Fürnehøllon 7</b>	Adresse <b>NYDALSVeien 21</b>		
Postnr. <b>1360</b>	Poststed <b>Nesbru</b>	Tlf. <b>22223550</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig	Tlf. :	FAX: <b>22223557</b>

Opplysninger til søknaden/meldingen				
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen				
Byggetomt og bebyggelsen				
1. Regulert område	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tillatt grad av utnyttning <b>BVA = 20% AV TOMTENS NETTO AREAL</b>		
2. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal <b>950 m2</b>		
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense <b>5 m</b>	Vegmidte <b>6.5 m</b> Annen bygning <b>4 m</b>	
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell	<input type="checkbox"/> Sand	<input type="checkbox"/> Annet .....	
	<input type="checkbox"/> Grus	<input type="checkbox"/> Leire	<input type="checkbox"/> Rasfare?	
6. Fundament	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Peler	<input type="checkbox"/> Annet .....	
	<input type="checkbox"/> Bankett/såle			
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> - privat vannverk	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	<input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
8. Avløp pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
			Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selv-drenering	<input type="checkbox"/> Kultgrøft	<input checked="" type="checkbox"/> Rør	
		Drensvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng	
10. Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input checked="" type="checkbox"/> Avløps-system	<input type="checkbox"/> Terreng	
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Flystøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
		Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter		
12. Heis/Rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall bruksenheter (NS 3940) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
		<b>4 + 1 + L</b>	<b>1 + L</b>	
		<b>1</b>		<b>1</b>
		<b>80</b> m2	<b>25</b> m2	<b>105</b> m2
		<b>44</b> m2	<b>21</b> m2	<b>65</b> m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	<input checked="" type="checkbox"/> Tre	<input checked="" type="checkbox"/> Lett-betong	<input checked="" type="checkbox"/> Ved <input type="checkbox"/> Oljefyrt ildsted <input checked="" type="checkbox"/> Ei. <input type="checkbox"/> Oljefyr-anl./ei. <input type="checkbox"/> 5 Oljefyr-anl./ved	

## Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.  
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

<b>Gulv på grunn</b> Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <b>DRENERENDE LAG AV GRUS, SINGEL ELLER FUKK 200-300 MM</b> <b>SEPARASJONS LAG UNDER DRENERINGSLAG AV SAND EL. FIBERDUK</b> <b>100 MM ISOLASJON</b> <b>0.20 MM PLASTFOLIE</b> <b>70 MM ARMERT PÅSTØP - BELEGG.</b>
<b>Kjeller-yttervegger</b> BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
<b>Yttervegger</b> BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner <b>15 MM PANEL / PLATER</b> <b>0,15 MM PLASTFOLIE</b> <b>150 MM ISOLASJON</b> <b>148 X 148 MM BINDINGSVERK</b> <b>12 MM ASFALTIMFR. VINDTETT PLATER</b> <b>19 MM UTLEKTING - 19 MM UTVENDIG PANEL</b>
<b>Vinduer</b> BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner <b>2 LAG ENERGI GLASS / KARM OG RAMME AV IMFR. TREVIRKE</b>
<b>Innvendige vegger</b> BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) <b>BINDINGSVERK AV TRE 148 X 73 MM</b> <b>15 MM PANEL / PLATER PÅ BEGGE SIDER</b>
<b>Etasjeskille</b> BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) <b>MELLOM 1. - OG 2. ETG. - TREBJELKELAG - PANEL / PLATER</b> <b>ISOLASJON</b> <b>BELEGG PÅ PLATER / GULVBORD</b>
<b>Tak</b> BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims <b>15 MM PANEL / PLATER</b> <b>0,15 MM PLASTFOLIE</b> <b>148 X 148 MM SPERR</b> <b>VINDTETT PLATER</b> <b>148 X 48 MM LIFTING</b> <b>12 MM SUTAK / PAPP</b> <b>SLOJFER / LEKTER OG TAKSTEIN</b> <b>TAKVINKEL 35°</b> Takets, loftets ventilasjon m.v.

## Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

<b>15. BF 87</b> kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
<b>16. Brannvern</b>  <b>BF 87</b> <b>Del 3</b>	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input checked="" type="checkbox"/> Ikke krav			
	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- branncelleinndeling	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<b>TEGNINGER</b>
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	— " —
	- rømningsveier	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	— " —
<b>BF 87</b> <b>Del 3</b>	- brannalarm/røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<b>17. BF 87</b> Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<b>TEGNINGER</b>
	" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	— " —
	" 42	- grunn og fundamenter <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	— " —
	" 43	- bygningsdeler <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	— " —
	" 44	- trapp og rampe <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	— " —
	" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav) <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	" 46	- sanitæranlegg <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	— " —
	" 47	- ventilasjonsanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	" 48	- elektriske installasjoner og antenner <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	" 49	- røykkanal og varmeanlegg <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	" 51	- bæreevne og sikkerhet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<b>ÅTTERSENDES</b>
	" 52	- lydforhold. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
" 54	- tilfluktsrom <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		





MATHIESEN, STEINAR  
FURUKOLLVN. 7  
1360 NESBRU

Deres ref:

Vår ref:  
Jnr. 97-2563  
BILAG 34/35

Dato  
18. august 1998

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

FOR HELE BYGGET - TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 55 BNR. 10  
BYGGEPLASSADRESSE: GAMLE TANUMVEI 17  
TILTAKSHAVER: MATHIESEN, STEINAR

Det vises til rammetillatelse av 3.8.98

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

Dersom planene ønskes endret må det søkes særskilt om dette.

#### HØYDEPLASSERING

Dersom høydeplasseringen ikke er knyttet til eksisterende grunnmurshøyde (f.eks. ved tilbygg) skal ansvarshavende tilkalle byggesaksbehandler for å godkjenne høydeplassering etter forslag fra byggherren. I rammetillatelsen er det tatt forbehold om å kunne justere beliggenhet og sokkelhøyde etter foretatt besiktigelse.

#### PLASSERING.

Ansvarlig utførende er forpliktet til å utføre avmerking av plassering og høydeplassering i henhold til godkjent tegning og situasjonsplan med spesiell aktsomhet hva gjelder lovlig avstand til nabogrense og vei.

#### KONTROLL

Bygningsmyndigheten har rett til når som helst å foreta kontroll.

#### BYGGEARBEIDENE

##### Plikt til å følge tegninger

Ansvarlig utførende må påse at godkjente tegninger følges og at vilkår som er satt i rammetillatelsen oppfylles. Dette gjelder også der vedkommende arbeid spesifiseres på spesialtegninger. For utomhusarealene gjelder situasjonsplanen, eventuelt særskilt utomhusplan, som må følges. Arbeider ut over denne rammen må ikke utføres.

Avkjørsel og biloppstillingsplasser må være anlagt ferdig før bygningen tas i bruk.

##### Plikt til å følge lovverket forøvrig.

Plan- og bygningsloven, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser samt vilkår stillet av annen fagmyndighet må følges i den grad det ikke er gitt skriftlig dispensasjon.

##### Aktsomhet.

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og i grunnen. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 3 meter.

Takvann, overvann og drensvann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent.

Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2 og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense.

Stengning av eller graving i veiområde må ikke foretas uten tillatelse fra veisjefen.


#### FERDIGATTEST.

Når arbeidet er ferdig skal det skriftlig rekvireres ferdigbefaring med sikte på utstedelse av ferdigattest.

Hvis det bare påpekes mindre mangler kan midlertidig brukstillatelse gis med frist for å rette gjenstående mangler. Både bygget, utearealer, trafikkarealer og avkjørsel, skal være ferdig. Dersom årstiden tilsier det kan det gis midlertidig utsettelse med å ferdigstille utearealer.

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

For sjef, planseksjonen

  
Bernt Lund  
o.ing.  
e.f.

#### VEDLEGG:

Nyttige opplysninger for den byggende

**BÆRUM KOMMUNE**  
AVDELING LEVEKÅR  
PLANSEKSJONEN



Kommunegården  
Pb.124  
1301 SANDVIKA  
Telefon \*67 50 44 63  
Telefax \*67 50 43 15

KOSBERG ARK.KONT. AS,  
NYDALSVN. 21

0403 OSLO 4

Deres ref:

Vår ref:  
97-2563  
BILAG 1-32, **33**

Dato:  
3. august 1998

**RAMMETILLATELSE.**

AVGJØRELSE VEDRØRENDE PLANLAGT TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 55  
BNR. 10,  
TILTAKSADRESSE: GAMLE TANUMVEI 17  
TILTAKSHAVER: MATHIESEN, STEINAR

Det vises til Deres søknad mottatt her 22.9.97.

Planlagt tiltak/arbeid fremgår av  
- søknad, bilag 1.  
- situasjonskart, bilag 27.  
- tegninger, bilag 29,31,32.

Tiltaket behandles etter plan- og bygningslovens § 93.

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

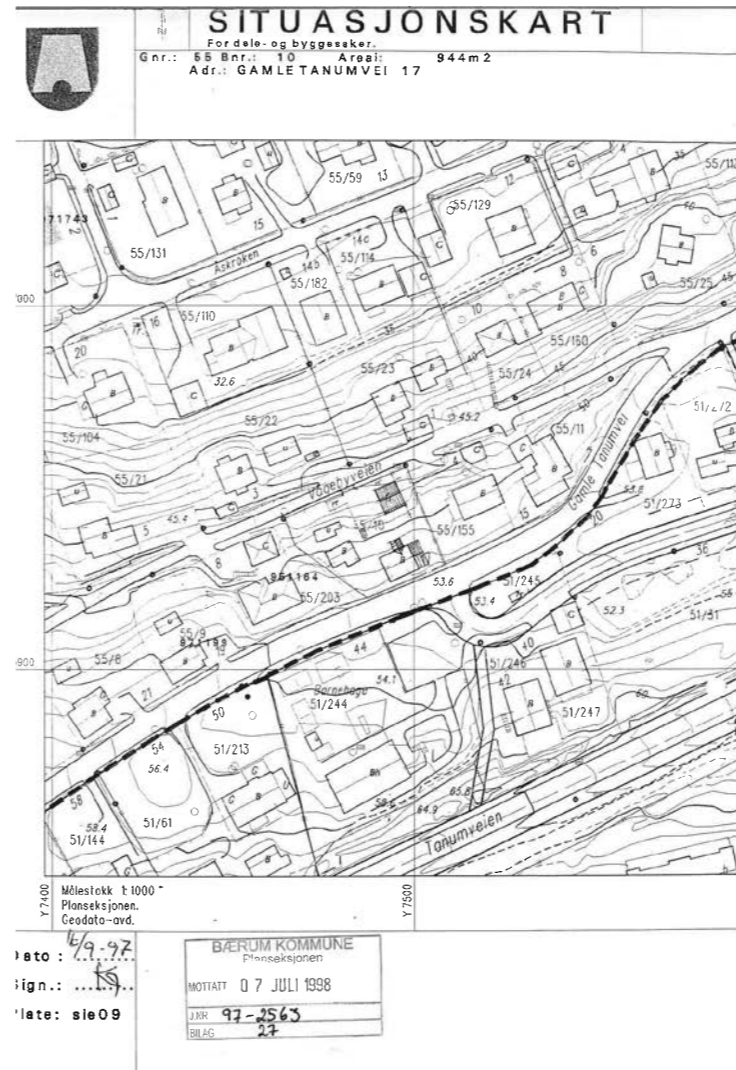
**v e d t a k:**

Avkjøringstillatelse til kommunal vei gis som vist på situasjonskart bilag 27 på følgende betingelser:  
- avkjørselen må anlegges i samsvar med gjeldende forskrifter og de særlige vilkår som er angitt i skjema "vilkår for avkjøringstillatelse", datert 03.08.98 .

Det gis dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs kommunal vei for plassering som vist på situasjonskart bilag 27.

Byggverket tillates med plassering som vist på situasjonsplan bilag 27 og høydeplassering som vist på snitt/fasadetegninger.

Arbeidene må utføres slik godkjente tegninger viser. Ett sett tegninger legges ved i retur. Disse må være tilgjengelige på byggeplassen. Godkjente supplerende eller reviderte tegninger skal også være tilgjengelige på byggeplassen.



Dato: 16.9.97  
Sign.:  
Løste: sl09

BÆRUM KOMMUNE  
Planseksjonen  
MOTTATT 07 JULI 1998  
JNR 97-2563  
BILAG 27

**SITUASJONSKART**

For dele- og byggesaker.  
Gnr.: 55 Bnr.: 10 Areal: 944 m<sup>2</sup>  
Adr.: GAMLETANUMVEI 17

PLANER SOM ANGÅR: Gnr.: 55 Bnr.: 10  
944 m<sup>2</sup> uregulert areal.

NABOER OG GJENBOERE TIL: Gnr.: 55 Bnr.: 10

Adr.: GAMLETANUMVEI 17

Gnr. Bnr. Hjemmelshaver = H, feitere = F Hjemmelshavers/feiters adresse

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver = H, feitere = F	Hjemmelshavers/feiters adresse
55	23	H VINDØY VIDAR	VÅGESVY 1 1312 SLEPENDEN
55	22	H LARSEN KRISTIAN	VÅGESVY 3 1312 SLEPENDEN
55	155	H GULBRANDSEN EDEL SYNNØVE	VÅGESVY 4 1312 SLEPENDEN
55	203	H JÆGER AUD	VÅGESVY 0 - 1312 SLEPENDEN
51	245	H BÆRUM KOMMUNE v. FIENDOMSFORV.	POSTBOKS 23 1301 SANDVIKA
51	244	H BÆRUM KOMMUNE v. FIENDOMSFORV.	POSTBOKS 23 1301 SANDVIKA

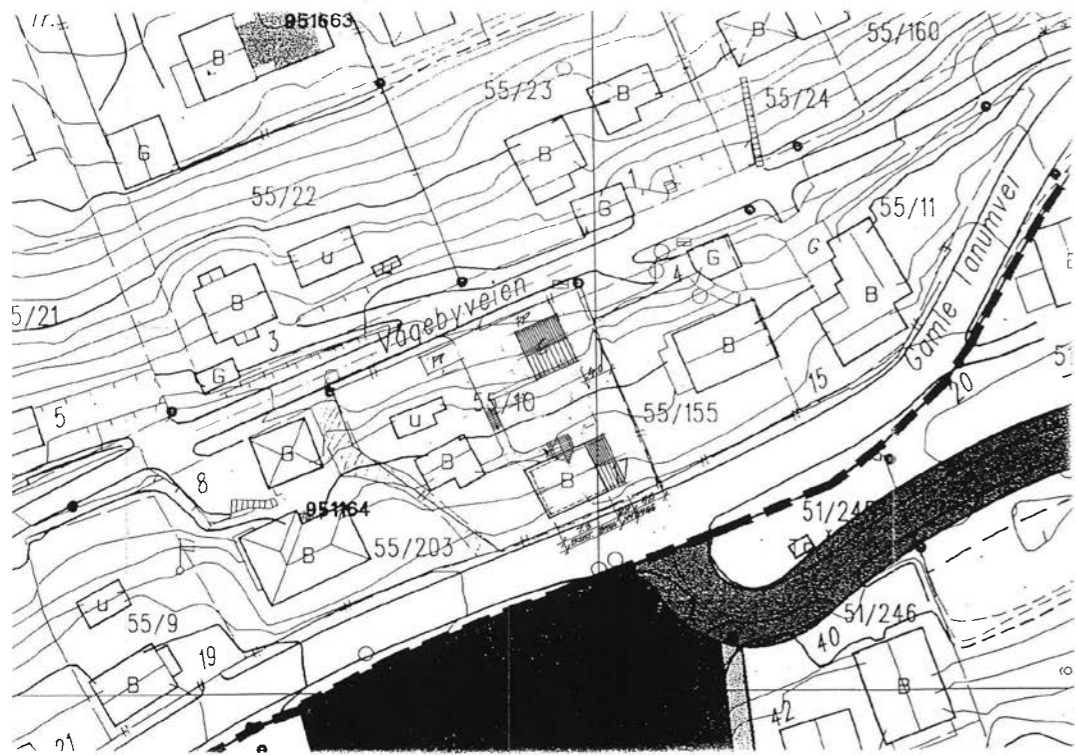
A. FORK. 1. HHT 22.09.97 13.28 1998

KOSBERG ARKITEKTBYRÅ A.S.  
MOLDE - OSLO

55/10 GAMLE TANUMVEI 17  
BYGGER STEINAR MATHIESEN  
SITUASJONSKART

BRUKS- BYGGEMELDING  
TILBYGGING TIL 15.10.98  
TILBYGGING TIL 15.10.98

1998-10-1



BÆRUM KOMMUNE  
Plansesjonen  
MOTTATT 07 JULI 1998  
NR 97-2563  
BLAD 23

A VIDE I HHT BREV BK 1.3.98

**KJØBERG ARKITEKONTOR A.S.**  
55/10 GAMLE TANUMVEI 17  
BOLIGER STEINAR MATTHESEN  
SITUASJONSPLAN

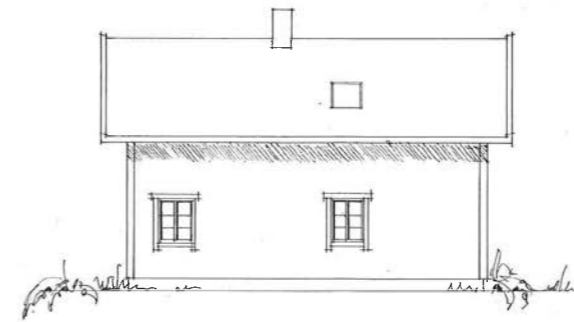
STATUS: BYGGEMELDING  
DATO: 13.09.97  
TEK.NR: A 2601-10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



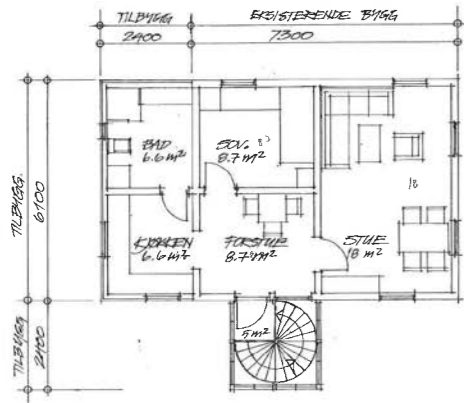
FASADE MOT SØR

BÆRUM KOMMUNE  
Plansesjonen  
MOTTATT 07 JULI 1998  
NR 97-2563  
BLAD 31

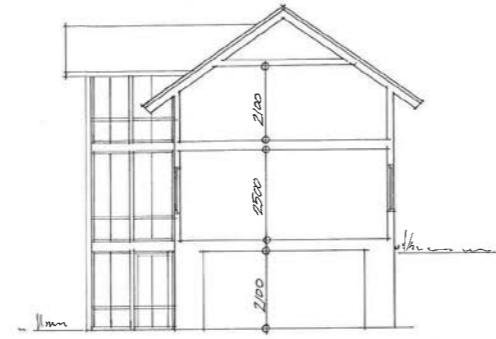
A VIDE I HHT BREV BK 1.3.98

**KJØBERG ARKITEKONTOR A.S.**  
STATUS: BYGGEMELDING  
55/10 GAMLE TANUMVEI 17  
BOLIG 1. STEINAR MATTHESEN  
FASADER

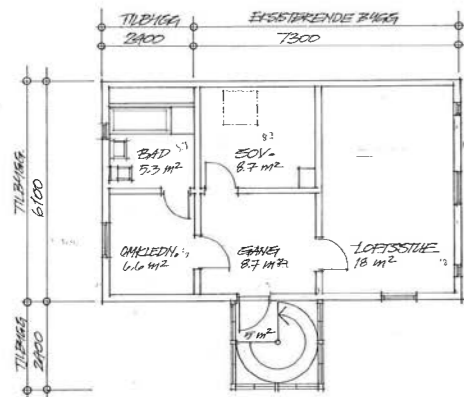
STATUS: BLAD  
TEK.NR: A 2601-12



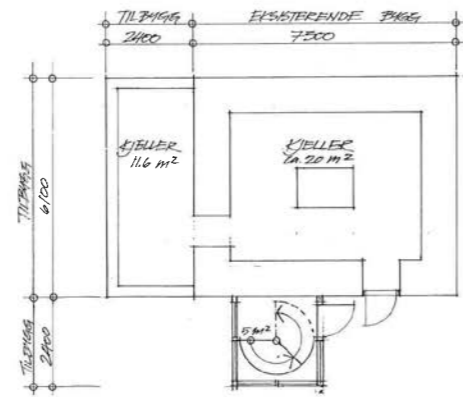
PLAN 1. ETASJE



SNITT



PLAN 2. ETASJE



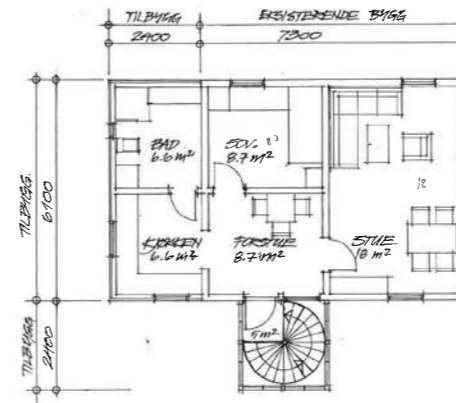
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	07 JULI 1998
LNR	97-2563
BLAG	29

A FORK. HURT BEV. 17.98 FH

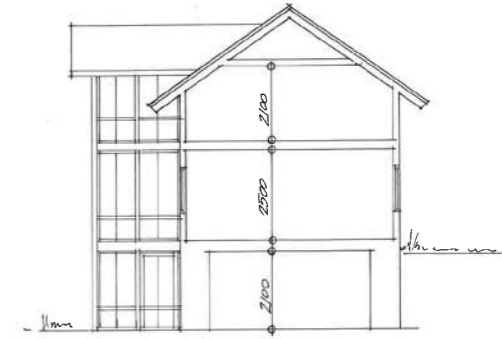
KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S.

57/10 GAMLE TANUMVEI FE  
BOLIG 1. STENAR MATTHESEN  
FLANER OG SNITT

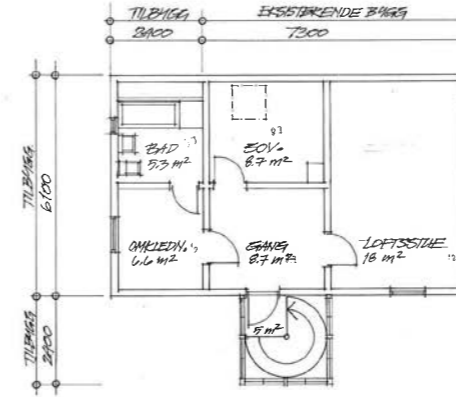
DATO	19.07	1998	TIDEN	FHL
DRITT	BRUGS-MELDING			
TRAK. NR.	A9601-1.11	JAKRS	A	



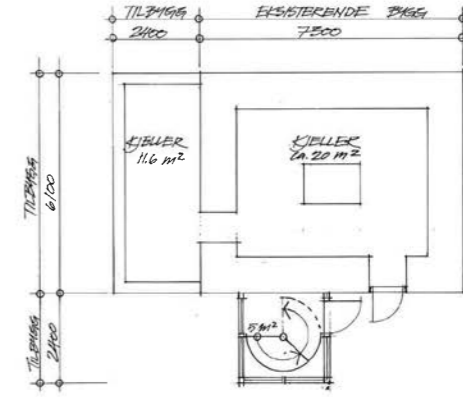
PLAN 1. ETASJE



SNITT



PLAN 2. ETASJE



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	07 JULI 1998
LNR	97-2563
BLAG	29

A FORK. HURT BEV. 17.98 FH

KOSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S.

57/10 GAMLE TANUMVEI FE  
BOLIG 1. STENAR MATTHESEN  
FLANER OG SNITT

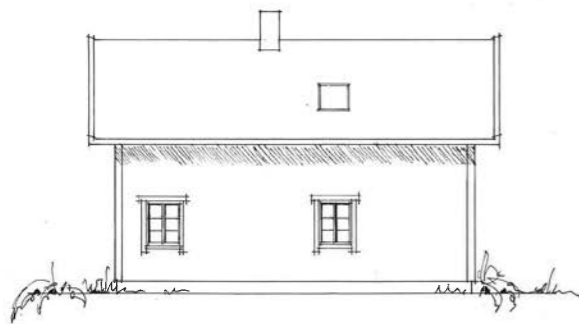
DATO	19.07	1998	TIDEN	FHL
DRITT	BRUGS-MELDING			
TRAK. NR.	A9601-1.11	JAKRS	A	



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

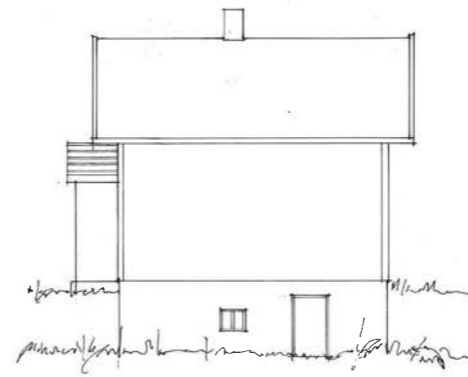


FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØST

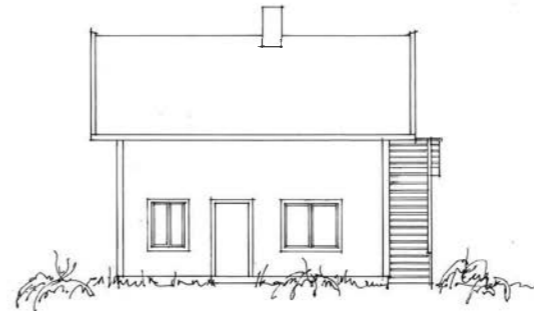
BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen	
MOTTATT 07 JULI 1998	
JHR	97-2562
SILAG	31
1. Korte 1. HVT BREV BK. 1.7.98 19	
HCSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S.	
EIERMÅL BYGGEMELDING	
55/10 GAMLE TANUMSVÆI FF	
BOLIG 1. STEINAR MATTHIESEN	
FASADER	
DRAFT	1.100
TEKNI	EJH
TEKNI	1.12
DRAFT	A



ERKSISTERENDE FASADE MOT NORD



ERKSISTERENDE FASADE MOT VEST



ERKSISTERENDE FASADE MOT ØST



ERKSISTERENDE FASADE MOT SØST

BÆRUM KOMMUNE Planseksjonen	
MOTTATT 07 JULI 1998	
JHR	97-2562
SILAG	30
HCSBERGS ARKITEKTKONTOR A.S.	
EIERMÅL BYGGEMELDING	
55/10 GAMLE TANUMSVÆI FF	
BOLIG 1. STEINAR MATTHIESEN	
ERKSISTERENDE FASADER	
DRAFT	1.100
TEKNI	EJH
DRAFT	1.12
TEKNI	A

Steinar Mathiesen  
 Furukollveien 7 A  
 1394 NESBRU  
 Norge

 Orgnr.: NO971192348MVA Bankkonto: 15069773122  
 IBAN: NO6815069773122 KID: **104379933701541984**  
 BIC: DNBANOKKXXX Fakturadato: 06.08.2024  
 Kundenummer: 1043799 Forfallsdato: **23.08.2024**  
 Ordrenummer: 20031685 Vår ref.:  
 Fakturanummer: **70154198** Deres ref.:

**Faktura**

Fakturaen gjelder: Eiendom 55/10/0/0, Gamle Tanumvei 17

**Henvendelser vedrørende fakturaen: [faktura@baerum.kommune.no](mailto:faktura@baerum.kommune.no)**

 Ofte stilte spørsmål: [www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/](http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ofte-stilte-sporsmal/)

Beskrivelse	Periode	Antall	Enhet	Enhetspris	Beløp	MVA%
1A - Standard renovasjonsgebyr	01.07.24 - 31.07.24	1,00	STK	3.470,87	289,24	25
Vann etter areal	01.07.24 - 31.07.24	155,00	M2	31,50	406,88	25
Avløp etter areal	01.07.24 - 31.07.24	155,00	M2	39,00	503,75	25
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	01.07.24 - 31.07.24	1,00	STK	84,00	7,00	0
Tilsyn pr boenhet med ildsted	01.07.24 - 31.07.24	2,00	STK	171,00	28,50	0

**Sum å betale: 1.535,34**

MVA-sats	Netto	MVA	Brutto
25,00	1.199,87	299,97	1.499,84
0,00	35,50	0,00	35,50
<b>Totalt</b>	<b>1.235,37</b>	<b>299,97</b>	<b>1.535,34</b>

KID er påkrevd ved betaling av fakturaen.  
 Purregebyr og forsinkelsesrenter påløper ved for sen betaling.  
 Forsinkelsesrente beregnes med gjeldende sats fastsatt av Finansdepartementet.

Bærum kommune har en målsetning om økt digitalisering og det er ønskelig at alle kunder mottar fakturaer digitalt. Som fakturamottaker kan du velge mellom avtalegiro, e-Faktura og Digipost. For nærmere informasjon, se hjemmesiden til Bærum kommune: [www.baerum.kommune.no/faktura](http://www.baerum.kommune.no/faktura). Det er fortsatt mulig å betale ved bruk av brevgiro, men da må du fylle ut en giroblankett. Ikke forhåndutfylte giroblanketter kan du få ved å kontakte din bank eller Bærum kommune på tlf. 67 50 40 50.

Bærum kommune har fra 1. juli 2024 endret fra halvårlig til månedlig fakturering av kommunale årsgebyrer. For mer informasjon: gå inn på [baerum.kommune.no](http://baerum.kommune.no), eller skann QR-koden.


**Kommunale gebyrer 2024**

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
<b>Adresse</b>		Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN							

**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	6 298,80 kr
Feiing	424,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	5 097,56 kr
<b>Sum</b>	<b>16 158,96 kr</b>

**Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år**

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	2 530,85 kr	
Vann etter areal	155 m2	39,38 kr	1/1	0 %	6 103,13 kr	3 560,16 kr	
Avløp etter areal	155 m2	48,75 kr	1/1	0 %	7 556,25 kr	4 407,81 kr	
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	84,00 kr	1/1	0 %	84,00 kr	49,00 kr	
Tilsyn pr boenhet med ildsted	2 stk	171,00 kr	1/1	0 %	342,00 kr	199,50 kr	
					<b>Sum</b>	<b>18 423,97 kr</b>	<b>10 747,32 kr</b>

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

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.08.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

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.



## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN								

## Avtale 90017939 (Avgiftsadresse: Gamle Tanumvei 17)

### Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 3 pulver, 0 skum, 0 andre

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
2 etasje stue	A1	19.09.2019	20.05.2022	Utført	Utført
2 etasje soverom	A1	19.09.2019	20.05.2022	Utført	Utført
1 etasje stue	A1	19.09.2019	20.05.2022	Utført	Utført

### Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	H0102	23.09.2019
Røykløp	9A Teglskorsteinen er ikke satt opp fagmessig	H0102	23.09.2019
Røykløp	11A Det skal ikke være brennbare materialer nærmere en teglskorstein en 10 cm	H0102; pipa er kledd igjen på soverom	23.09.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

## Kommuneplanens arealdel 2022-42

# Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

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



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

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

Hensikt

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

### Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

### Hovedmål Økonomisk bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

#### Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

#### Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

#### Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

- 3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.
- 3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.
- 3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

- 3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
  - 3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:
    - a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup> for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
    - b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>, når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> og 1400 m<sup>2</sup>. Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.
    - c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m<sup>2</sup> for enebolig og 1400 m<sup>2</sup> for tomannsbolig.
    - d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
    - e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
    - f. sammenslåing av boenheter
    - g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
    - h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
    - i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet
- Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.
- 3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
    - a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
    - b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

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

- 4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.
- 4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.
- 4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.
- 4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

#### 5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

#### 5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

#### 5.3. Sosial boligbygging

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

#### Retningslinjer:

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

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

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

## Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

#### Retningslinjer

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

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

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

## Arkitektur, kulturminner og landskap

*Bærum kommunes veiledere utdypet 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 arkitektorens 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.

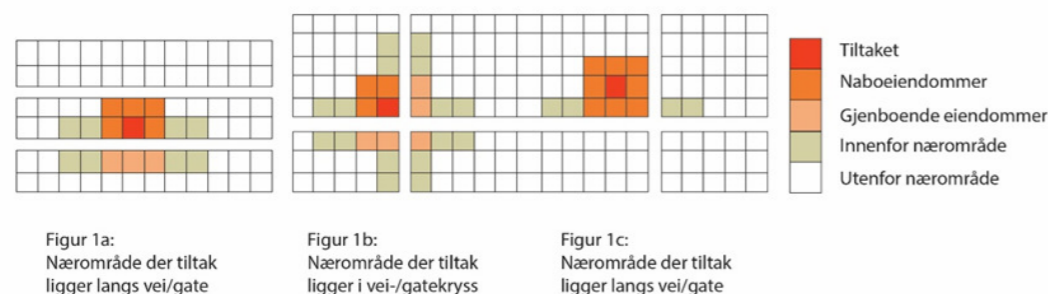
- 7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.
- 7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
- 7.3.6. Ved planlegging 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 områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

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

#### 7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

- 7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.
- 7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.
- 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal
- 7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal
- 7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.
- 7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.
- 7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.
- 7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
  - b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.
  - c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m<sup>2</sup> per boenhet uteoppholdsareal.
- 7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.
    - Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
    - Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.
  - b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal.
    - Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

#### **Retningslinjer:**

*Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.*

*Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) 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 m<sup>2</sup> per barn
- Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.

##### ➤ **Skoler:**

- Uteareal 18-24 m<sup>2</sup> per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

- 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 trafikkikker 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 sammenheng kulturminnene inngår i.

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

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

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

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

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

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

#### **10.1. Skilt og reklame**

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

#### **Retningslinjer**

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

### 10.2. Støyskjermer

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

### 10.3. Gjerder

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

#### Retningslinjer

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

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

### 10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.

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

#### Retningslinje

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

### 10.5. Lysforurensning

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

## Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

#### Retningslinjer:

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

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

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

### 12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkkant 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 kystsoner**

- 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 søknadspålykt.)
- 14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.
- 14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.
- 14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.
- 14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

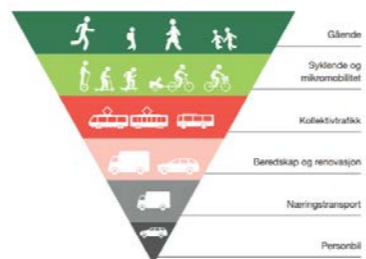
14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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

- 15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.
- 15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
  - Ny bebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> BRA
- 15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.
- 15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges



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

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

**Retningslinjer:**

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

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

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

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

**Retningslinjer:**

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

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

- 17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan. Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell for parkeringsområder

**Retningslinjer:**

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

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

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
<b>BOLIG</b>			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA	Min 3 p-plass pr 100m <sup>2</sup> BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m <sup>2</sup>	Leilighet maks 1,1. 100m <sup>2</sup>	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 %
<b>KONTOR</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
<b>Forretning og service</b>			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Undervisning</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
<b>Barnehage</b>			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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

grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

- Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
- Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
- 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)

- Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.
- Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgsteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.
- 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.
- Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

### 19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

#### Retningslinjer:

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

### 19.2. Funksjonsblanding

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

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

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

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

## Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

### 20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

- Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
- Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
- I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.

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

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

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

- 21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnett skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.
- Infiltrere små nedbørmengder.
  - Fordrøye og forsinke større nedbørmengder.
  - 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 sikkerhetszone mot en flom med 200 års gjentaksintervall tillagt en sikkerhetsmargin på 0,5 meter.
- 23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:
- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>)
  - 100 meter fra elver
- 23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.
- 23.5. I alle planer som berører flomland som er redusert fra sin opprinnelige størrelse, skal tilbakeføring av arealene til flomland vurderes.
- 23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

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

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er 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 overensstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

### Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

#### **Retningslinjer:**

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

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

### 28.2. Småhusbebyggelse

#### Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.  
Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.  
Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

- 28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.
- 28.2.2.

#### 28.2.3. Utnyttelse

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

#### Retningslinjer

*Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m<sup>2</sup>.*

*Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m<sup>2</sup> per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.*

#### 28.2.4. Høyder

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

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

#### 28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

#### 31.2. Turdrag, friområde og park

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

##### Retningslinjer:

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

#### 32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

##### 32.1. Næringsparker

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

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

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

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

##### 32.2. Næringsbebyggelse

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

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

- 33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.
- 33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m<sup>2</sup>. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal

##### Retningslinje:

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

- 33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

##### Retningslinjer:

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

- 33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- 33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

##### 33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

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

**Retningslinjer:**

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

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

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

**Retningslinjer:**

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

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

**37.1. Generelle retningslinjer**

- 37.1.1. *Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.*
- 37.1.2. *Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking 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 byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- 41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- 41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:
  - en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
  - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
  - Sammenhengende blågrønn struktur
  - Alle transportfunksjonene til veiene
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

#### *Retningslinjer*

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

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

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

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

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



Bærum kommune

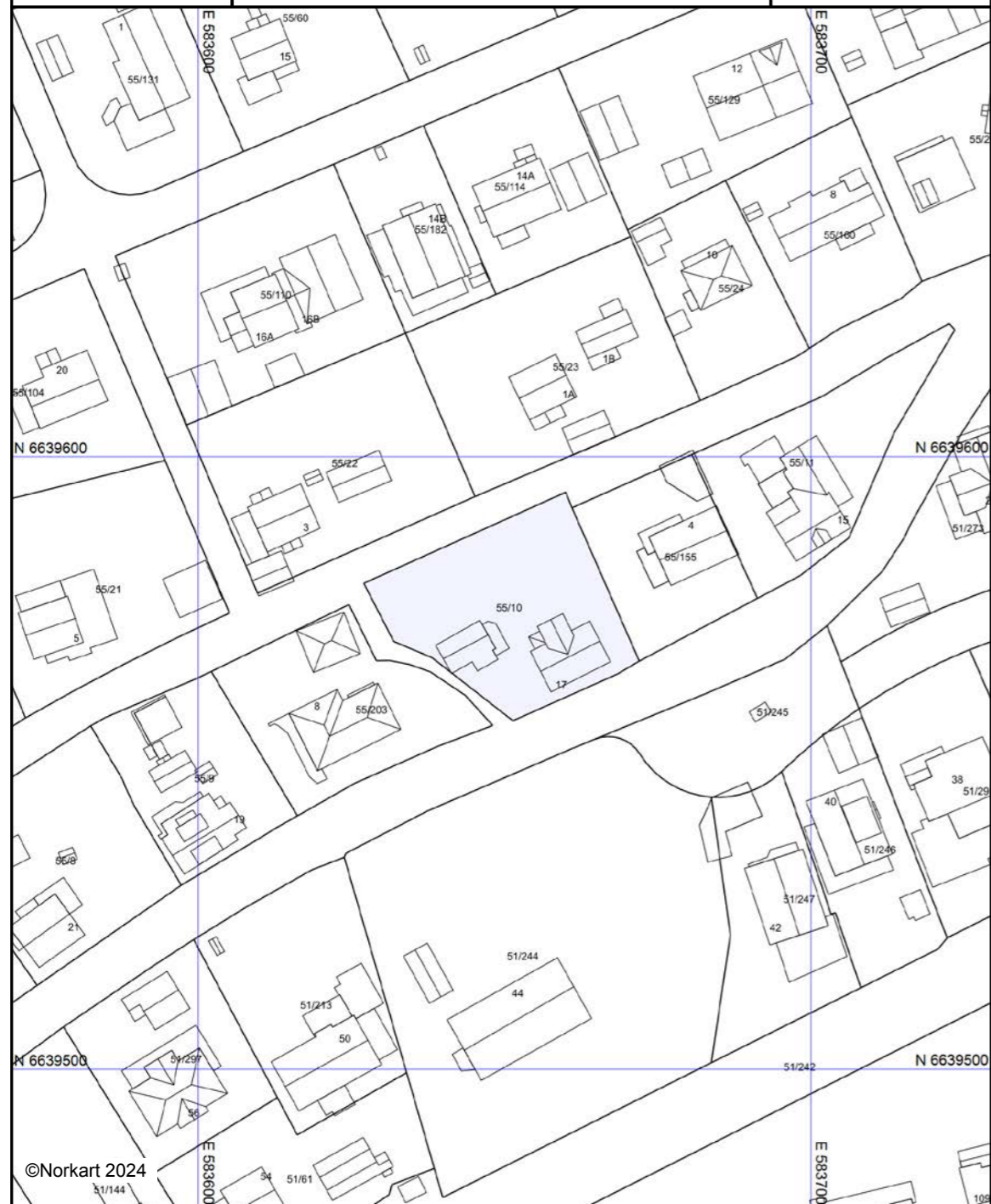
## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 55/10  
Adresse: Gamle Tanumvei 17  
Utskriftsdato: 13.08.2024  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

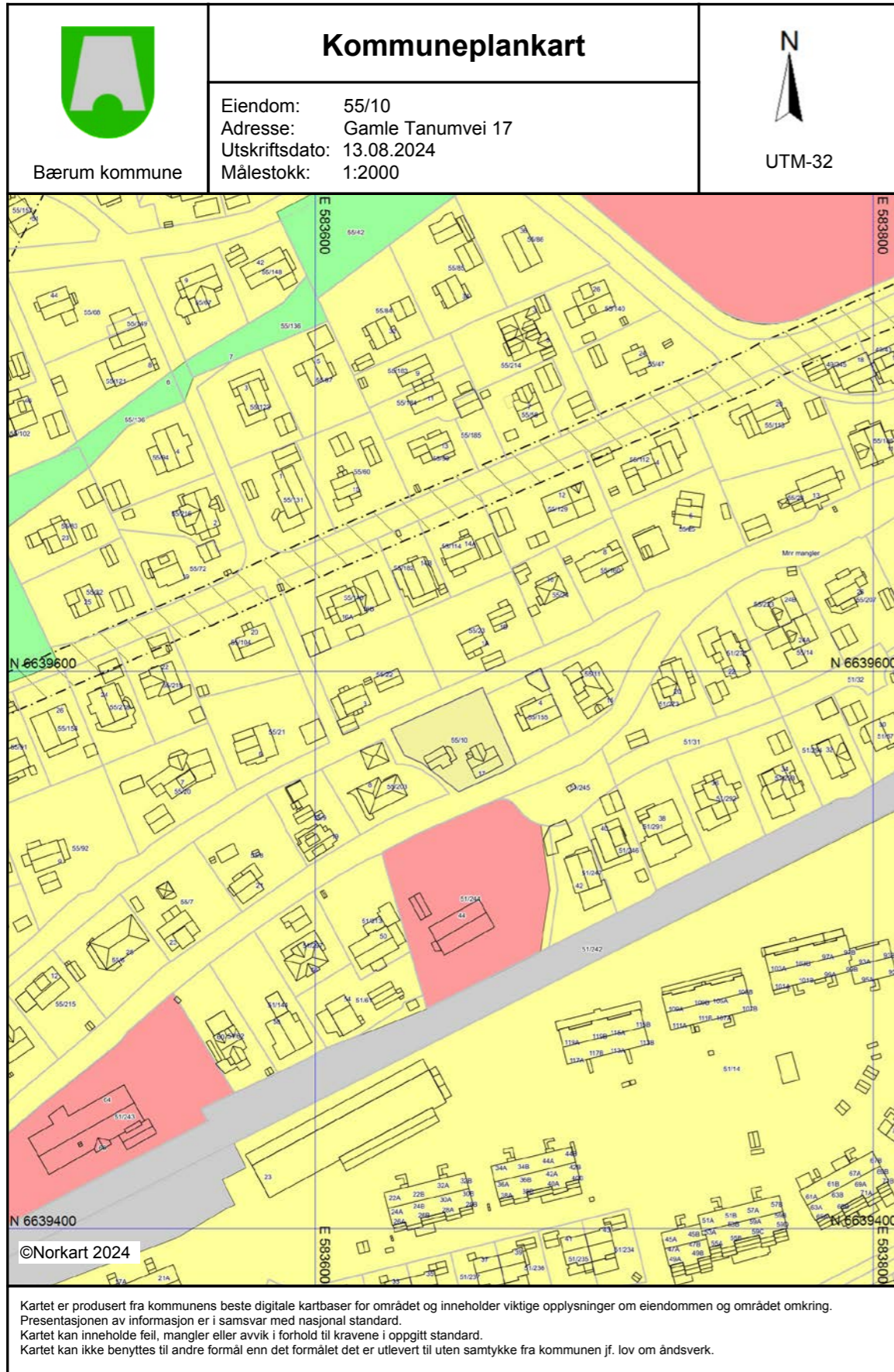


©Norkart 2024

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.

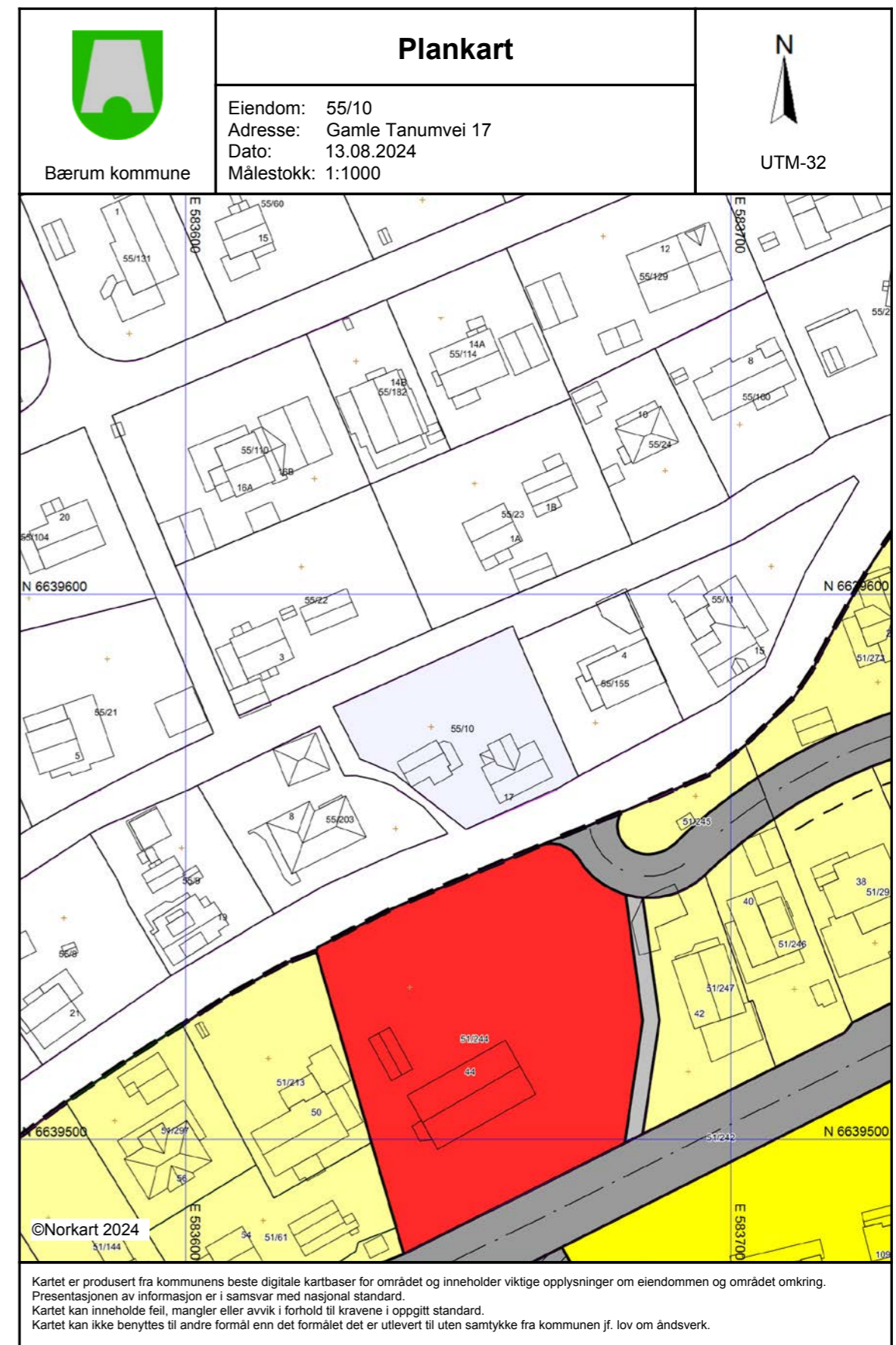
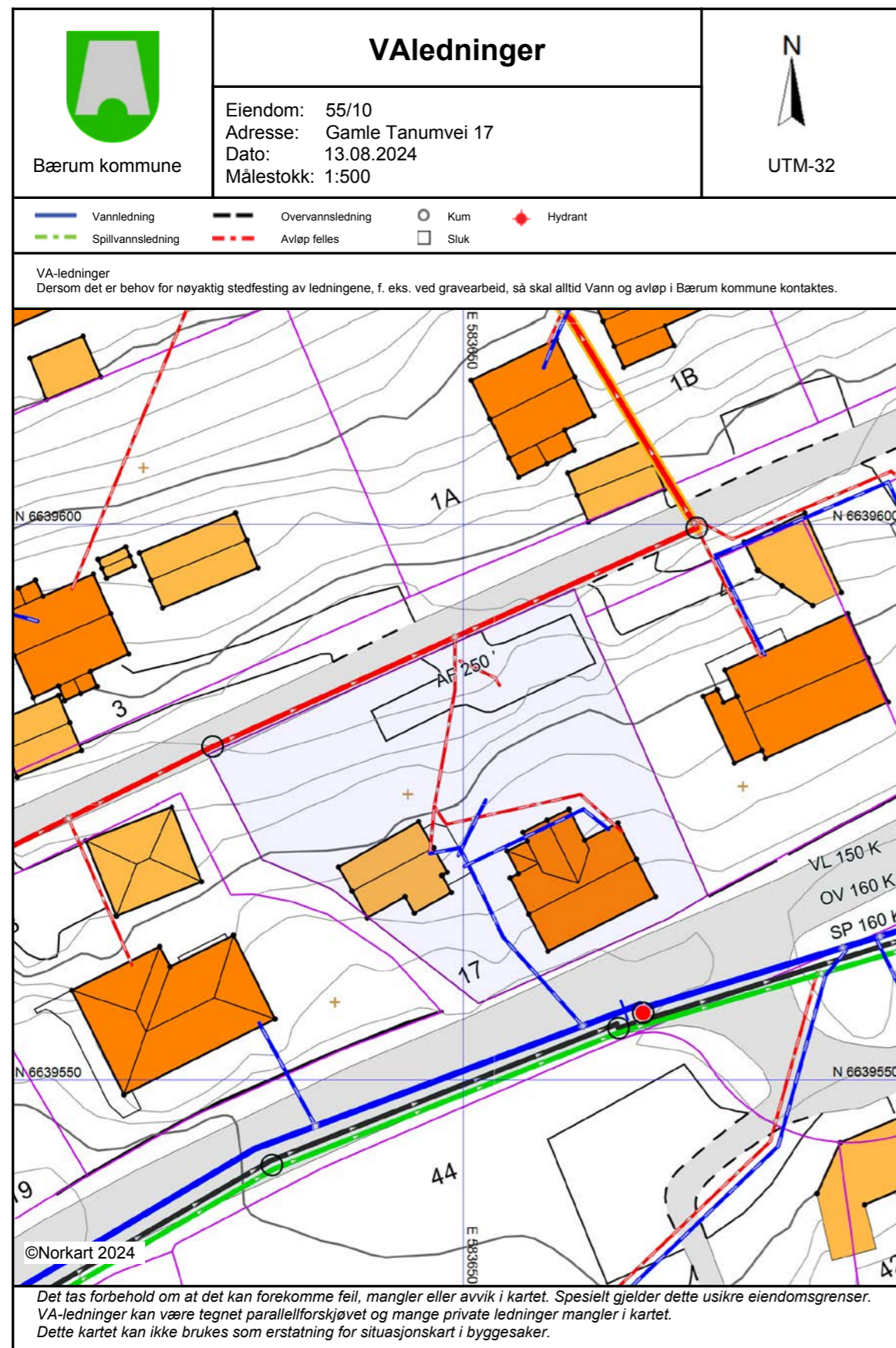
## Tegnforklaring





 Bærum kommune	<h2 style="margin: 0;">Kommunedelplan</h2>	 UTM-32
Eiendom: 55/10 Adresse: Gamle Tanumvei 17 Utskriftsdato: 13.08.2024 Målestokk: 1:2000		
		
©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.		

<h3 style="margin: 0;">Tegnforklaring</h3>
Empty space for the legend content

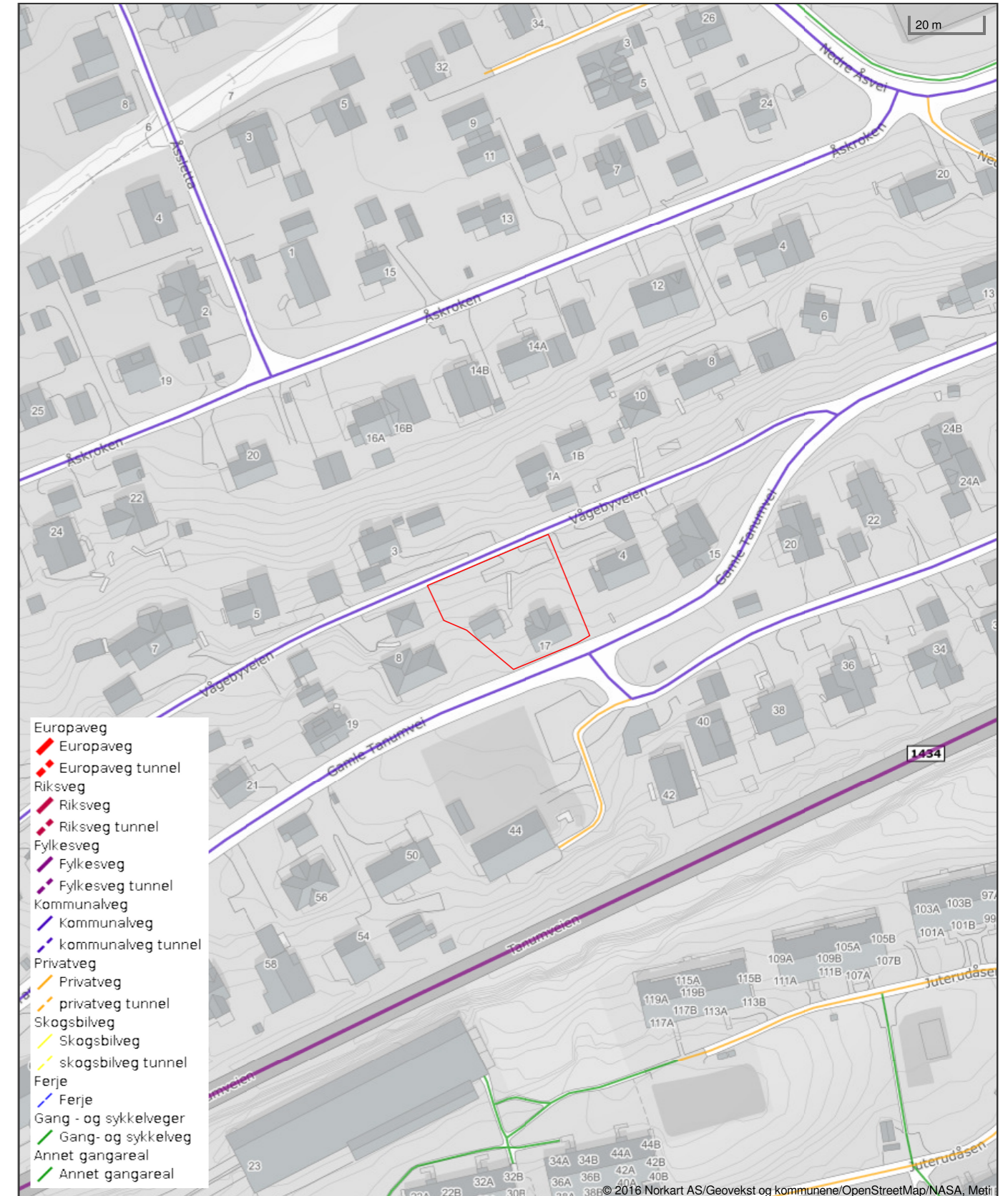


### Vegstatuskart for eiendom 3201 - 55/10//



#### Tegnforklaring

- Matrikelkart**
- Grunneiendom
  - Grense <= 10 cm
  - Grense < 200 cm
- Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)**
- Frittliggende småhusbebyggelse
  - Blokkbebyggelse
  - Offentlig barnehage
  - Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
- Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)**
- Kjøreveg
  - Gang-/sykkelveg
  - Jernbane
- Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)**
- Turveg
- Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)**
- Fellesareal for garasjer
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn (PBL1985 § 25)**
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200**
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Formålsgrense
  - Byggegrense
  - Regulert senterlinje



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 55/10		
Utskriftsdato	13.08.2024	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.

## 2 Berørte datasett

- 1 Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune
- 1 Kulturminner - SEFRAK

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 4 Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- 4 Kulturminner - Fredete bygninger
- 4 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 4 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	05.06.2024
-------	---------------	---------	------------



### Tegnforklaring

Kulturminne 1920 - 1940	Kulturminne 1920 - 1940
Registrert kulturminne	Fjernet/Brent/Ruin
Abc	Registrert kulturminne

### SEFRAK

Registrert dato	Bygningsnr	Lokalitetsnavn	Verneverdi	Merknader
20211108	16117331	UTHUS, GAMLE TANUMV. 17, AAS, SLEPENDEN	Høy	-
00000000	17401807	UTHUS, GAMLE TANUMVEI 17, ÅS.	Ikke vurdert	-
20211108	17401815	BOLIGHUS, GAMLE TANUM VEI 17, AAS, SLEP- ENDEN	Høy	-

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	13.08.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0219-0059-028	UTHUS, GAMLE TANUMVEI 17, ÅS.	Ruin eller fjernet objekt
0219-0059-006	BOLIGHUS, GAMLE TANUM VEI 17, AAS, SLEP- ENDEN	Annet SEFRAK-bygg
0219-0059-007	UTHUS, GAMLE TANUMV. 17, AAS, SLEPENDEN	Annet SEFRAK-bygg



## Bærum kommune

Utskriftsdato: 14.08.2024

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

## Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	55	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Gamle Tanumvei 17, 1341 SLEPENDEN								

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Betalingsinformasjon</b> Bankkonto: 1506 97 73122 KID:104379933701541984 Forfall:23.08.2024 Kr 1 535,34	<input checked="" type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	<input type="checkbox"/>

### Kommentarer

se vedlagt faktura 70154198

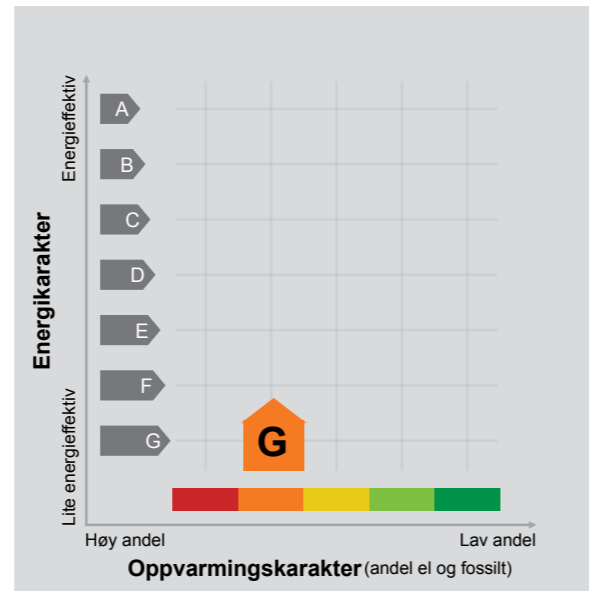
### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

# ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Tanumvei 17
Postnummer	1341
Sted	SLEPENDEN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17401815
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27498
Dato	19.09.2024



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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 av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 inneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1876
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	144
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 varmelementer 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 5: 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 6: 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. Montér 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 7: 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 8: 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 9: 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 11: 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 utendørs

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: 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.

#### Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 20: 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 veggen.

#### Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisolerers. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 24: 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Tanumvei 17  
1341 SLEPENDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Asker  
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

**Telefon:** 916 14 722  
**E-post:** petter.mamen-lund@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre