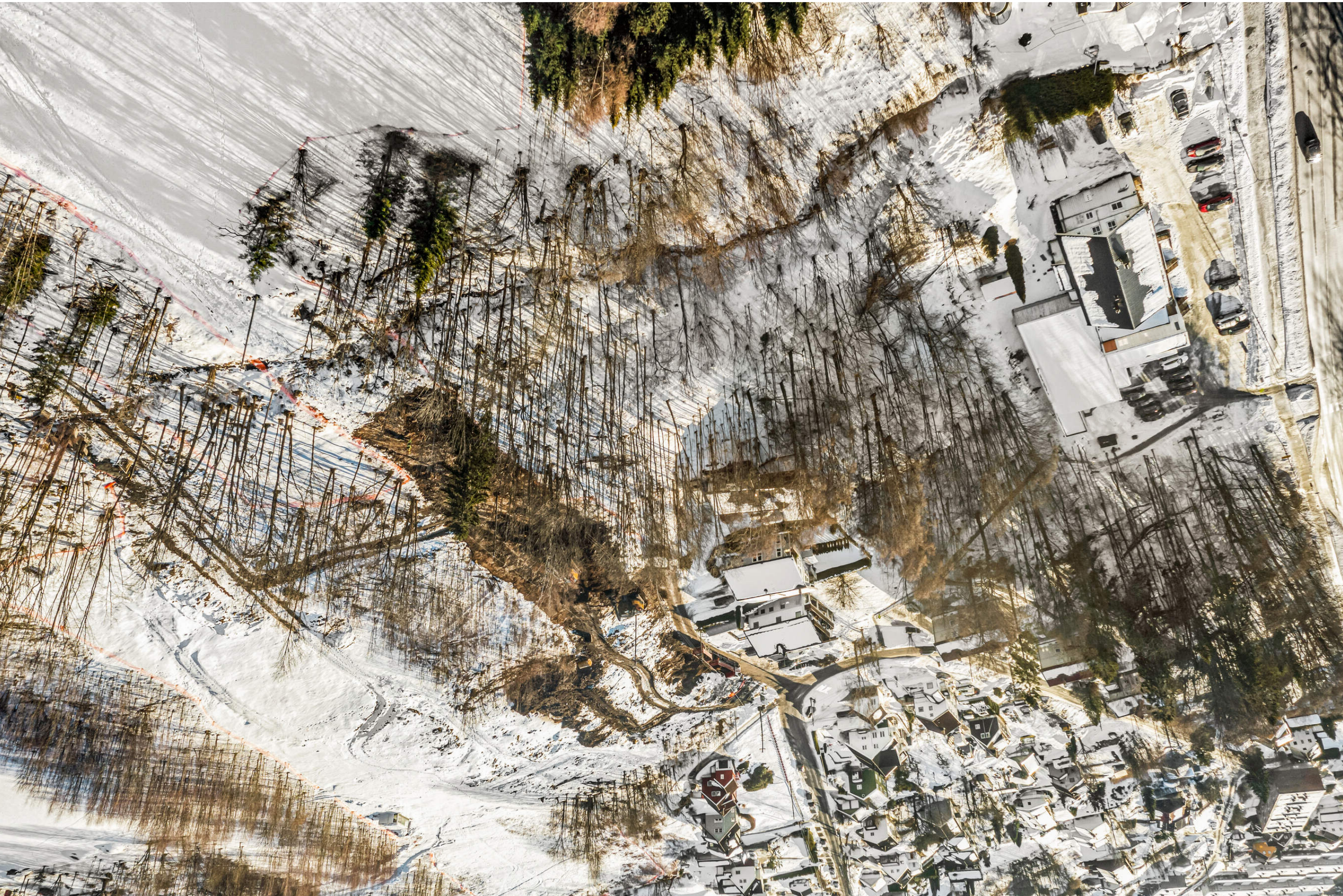
aktiv.

Stor tomt på Skui med rammetillatelse

Tunheimbakken

1340 Skui



Iris Therese Asak

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 97 59 80 15
Email iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5
2000 Lillestrøm

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	6 250 000 + omk.
Omkostninger:	172 392
Totalt inkl. omkostninger:	6 422 392
Selger:	Rimelige Boliger AS / Fabienne Nestor Alsing
Eiendomstype:	Tomannsbolig
Eierform:	Selveier
Tomteareal:	2467 m²
Gnr./bnr.:	65/224
Tomtetype:	Fellestomt
Tomteareal:	2467 m²
Oppdragsnr.:	1204230056

Ditt neste prosjekt?

Tomt med rammetillatelse for en moderne, familietilpasset tomannsbolig.

Det er gitt rammetillatelse til en stillig tomannsbolig over 3 plan. Boligene er svært familietilpassede og i tidløs og praktisk funkisstil. Boligene er tegnet av Lierhus. Oppsummert har boligene 4 gode soverom, 2 bad, 1 separat wc og 1 bod/vaskerom, i tillegg til to gode stuer. BRA er på totalt ca 140 kvm pr. enhet, fordelt på omlag 45 kvm pr. etasje.

Hilsen
Iris Therese Asak

Innhold

Velkommen 1
Beliggenhet 3
Beskrivelse av eiendommen 5
Offentlige forhold 6
Prisantydning inkl. omkostninger 7
Øvrige kjøpsforhold 7
Nabolagsprofil 14
8478144 2 16
8478143 3 17
8478155 2 31
8478157 3 32
8478156 3 33
8478159 3 34
8478158 3 35
8478140 3 36
8478141 3 37
8478142 3 38
8478162 2 39
Info fra kommunen 42
Løsøre og tilbehør 50
Boligkjøperforsikring 52
Forbrukerinformasjon om budgiving 55
Budskjema 56

Tunheimbakken

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et barnevennlig og landlig boligområde på Skui i Bærum kommune, rett ved E16 og med rask reisevei til Sandvika og Oslo. Fra boligen er det kort vei til Vestmarka med flotte tur- og rekreasjonsområder. Legg gjerne turen til Stovivannet, som har badeplass og god bestand av både abbor og gjedde.

Det er gangavstand til Skuibakken og Skuisletta kunstgressbane. I tillegg er det kun ca. 2 km til Kirkerudbakken Skisenter, som er Asker og Bærums største alpinanlegg. Anlegget har tre trekk, fem nedfarter og 600 gratis parkeringsplasser.

I området ligger også Skui gård, med en rekke kulturarrangementer og konserter gjennom året. Vestre Frogner gård har selvplukk av frukt og bær. For kunstinteresserte anbefales Henie Onstad Kunstsenter, ett av Nordens ledende kunstsentre for norsk og internasjonal samtidskunst.

Fra Skui går det tursti blant annet ned til Sandvika sentrum. Bærum har en nydelig strandlinje og kyststi stort sett gjennom hele kommunen. Kadettangen ble oppgradert i 2018 og har stupebrygge, sandstrender, grøntområder, lekeplasser, Tuftepark og sandvolleyballbaner. Kalvøya byr også på familievennlige strender og turområder.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vøyenenga et handlesenter som

dekker de fleste dagligdagse behov. Sandvika Storsenter ligger få minutter unna med bil og er et av Norges største kjøpesentre med 197 butikker og spisesteder.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, og det er busstopp 2-3 minutters gange fra eiendommen. Med bil fra Skui tar det ca. 9 min til Bærums Verk, 11 min til Sandvika, 12 min til Bekkestua, 22 min til Oslo S og 51 min til Oslo lufthavn.

Fra eiendommen er det gangavstand til Skui barneskole og Vøyenenga ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Bebyggelse
Det er gitt rammetillatelse til en stillig tomannsbolig over 3 plan. Boligene er svært familietilpassede og i tidløs og praktisk funkisstil. Boligene er tegnet av Lierhus. Oppsummert har boligene 4 gode soverom, 2 bad, 1 separat wc og 1 bod/vaskerom, i tillegg til to gode stuer. BRA er på totalt 137,2 kvm pr. enhet, fordelt på omlag 45 kvm pr. etasje.

Inngangspartiet er i boligenes 1. etasje hvor man kommer inn i en 9 kvm stor hall med tilliggende wc. I denne etasjen ligger også stue og kjøkken på 29 kvm, i åpen løsning. I 2. etasje er det to gode soverom med tilliggende bad og loftsstue. Herfra er det tilkomst til balkong på 7,3 kvm. I underetasjen finner du ytterligere to soverom, samt et romslig bad på 7,7 kvm, og en praktisk kombinasjon av bod/vaskerom. Fra det største soverommet på 11,9 kvm er det utgang til hage og uteområder.

Det er godkjent carport til hver boenhet, med plass til to biler i hver. Videre er det godkjent en støttemur som rammer inn gårdsplassen.

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Adkomst
Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype
Fellestomt

Tomteareal
2467 m²

Vei/vann/avløp
Det må legges stikkledninger til offentlig vann og avløpsledninger. Se vedlagt VA-kart for informasjon om hvor disse ligger, samt tilkoblingspunkt.

Eiendommen ligger til offentlig vei via privat vei. Se vedlagt situasjonskart og utomhusplan for nærmere beskrivelse av veiadkomst. Adkomst er på sørsiden av tomten.

Bærum kommune opplyser om følgende:
-Tiltaket får felles avkjørsel. Avkjørselen bør ha maks bredde på 5,0 m og opprabeides ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler.

Tilknytningsavgift:
Vann: 140,63 kr/kvm.
Avløp: 140,63 kr/kvm.

Overskrift

Formuesverdi
Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune.

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten kommer til å beregne formuesverdien med utgangspunkt i boligverdien. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien utgjør hhv. 25% av boligverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (øvrige boliger).

Offentlige/kommunale avgifter
Da eiendommen ikke er bebygd foreligger det ingen kommunale avgifter.

Faste løpende kostnader
Det foreligger ingen faste, løpende kostnader da eiendommen er ubebygd.

Konsesjon
Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Eiendommen ligger innenfor område for ras og skredfare.

Kommunen opplyser:
-Gjeldende plan viser området som jord og landbruksområde, kommuneplanen viser området som fremtidig boligformål, samt fareområde for ras/skred. Det er i tillegg hensynssone H550 Landskap over området. Tiltaket er ikke i direkte konflikt med kulturverninteresser. Men, vi mener at man her bør være varsom med for mye bruk av støttemurer og forskalinger da disse vil kunne være uheldige inngrep i landskapsbildet.
- Plan for marksikring må følges. Plan for marksikring er beskrevet i vedlagte instruks for marksikring utarbeidet av Kjetil Sagelv Skog- og utmarkstjenester.

Det vil samtidig med salg av tomt med rammetillatelse, selges prosjekterte deler av tomannsbolig. Den som selges først, blir endelig avtale og de andre blir arkivert.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Gnr. 65 Bnr. 224 i Bærum kommune

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

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

Bestemmelse om veg, tinglyst 24.06.2022, med dagboknummer: 2022/688785-1/200
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:28

Bestemmelse om veg, tinglyst 24.06.2022, med dagboknummer: 2022/689613-1/200
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:47 Snr:1
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:47 Snr:2

Eiendommen har følgende rettigheter på gnr 65, bnr. 222 og gnr 65, bnr. 225.:

Best. om vann/kloakkledn. TInglyst 12.06.2013 med dagboksnummer: 2013/478543-1/200
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om adkomstrett. tinglyst 12.06.2013, med dagboksnummer 2013/478543-2/200
Rettigheter på 3024-65/222, 3024-65/225
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om adkomstrett, tinglyst
Rettigheter på 3024-65/28, 3024-65/27/0/1,2
Rettigheter i eiendomsrett
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om vannledning, tinglyst 16.06.2020 , med

dagboknummer: 2020/2599364-1/200
Kan ikke slettes uten samtykke fra:BÆRUM KOMMUNE
Org.nr: 935478715
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:224
Bestemmelse om spillvann
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger,

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 06.08.2020, med dagboknummer: 2020/2599364-1/200
Rettigheter på 3024-65/2
Rettigheter i eiendomsrett
rettighetshaver:Knr:3024 Gnr:65 Bnr:224
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

kopi av servituttene/rettighetene kan fåes hos meglerforetaket.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert etter kommunenplanen som fremtidig boligbebyggelse.

Videre grenser eiendommen til JARENLIA GBNR. 66/435 OG 65/222 M.FL.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
156 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 250 000,-))

172 392,- (Omkostninger totalt)

6 422 392,- (Totalpris inkl. omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør
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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Kjøpekontrakt
Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

Overtakelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på eiendommen, da selger regnes som profesjonell part.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved eiendommen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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.

Lov om hvitvasking
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 dekningssalg for kjøpers regning

Vilkår ved salg
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 med vedlegg 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. 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.

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Finansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.000-, oppgjørshonorar kr. 6500,- og visninger kr. 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 55.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave
Salgsoppgaven er opprettet 17.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket
Romerike Eiendomsmegling AS
Torvet 5, 2000 Lillestrøm
Organisasjonsnummer: 926743023

Iris Therese Asak
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 59 80 15
E-post: iris.asak@aktiv.no

Kamilla Schau
Eiendmomsmegler
Tlf: 41 73 04 27
E-post: kamilla.schau@aktiv.no

Jarenlia 13

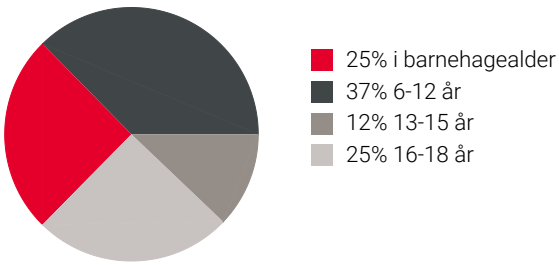
Offentlig transport

Bærums meieri Linje 203, 215A, 240, 240N	2 min 0.1 km
Kolsås T Linje 3	7 min 4.2 km
Slependen stasjon Linje L1	9 min 5.8 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	24 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	56 min

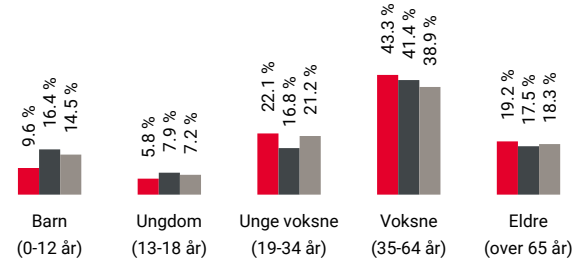
Skoler

Skui skole (1-7 kl.) 378 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 240 elever, 9 klasser	21 min 1.7 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	7 min 4.2 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 4.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirkerud-soll...	102	42
Kommune: Bærum	128 981	54 329
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hornienga barnehage 150 barn, 8 avdelinger	8 min 0.6 km
Ståvi barnehage - Skui (1-5 år) 3 avdelinger	12 min 1 km
Rådyrhagen familiebarnehage 4 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Vøyenenga PostNord	21 min 1.7 km
Meny Vøyenenga PostNord	21 min 1.7 km

Sport

Jutul idrettsanlegg Fotball	17 min 1.4 km
Skui idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	18 min 1.5 km
Nonstop Fitness	20 min
FitnessRoom Rykkinn	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Bærum kommune

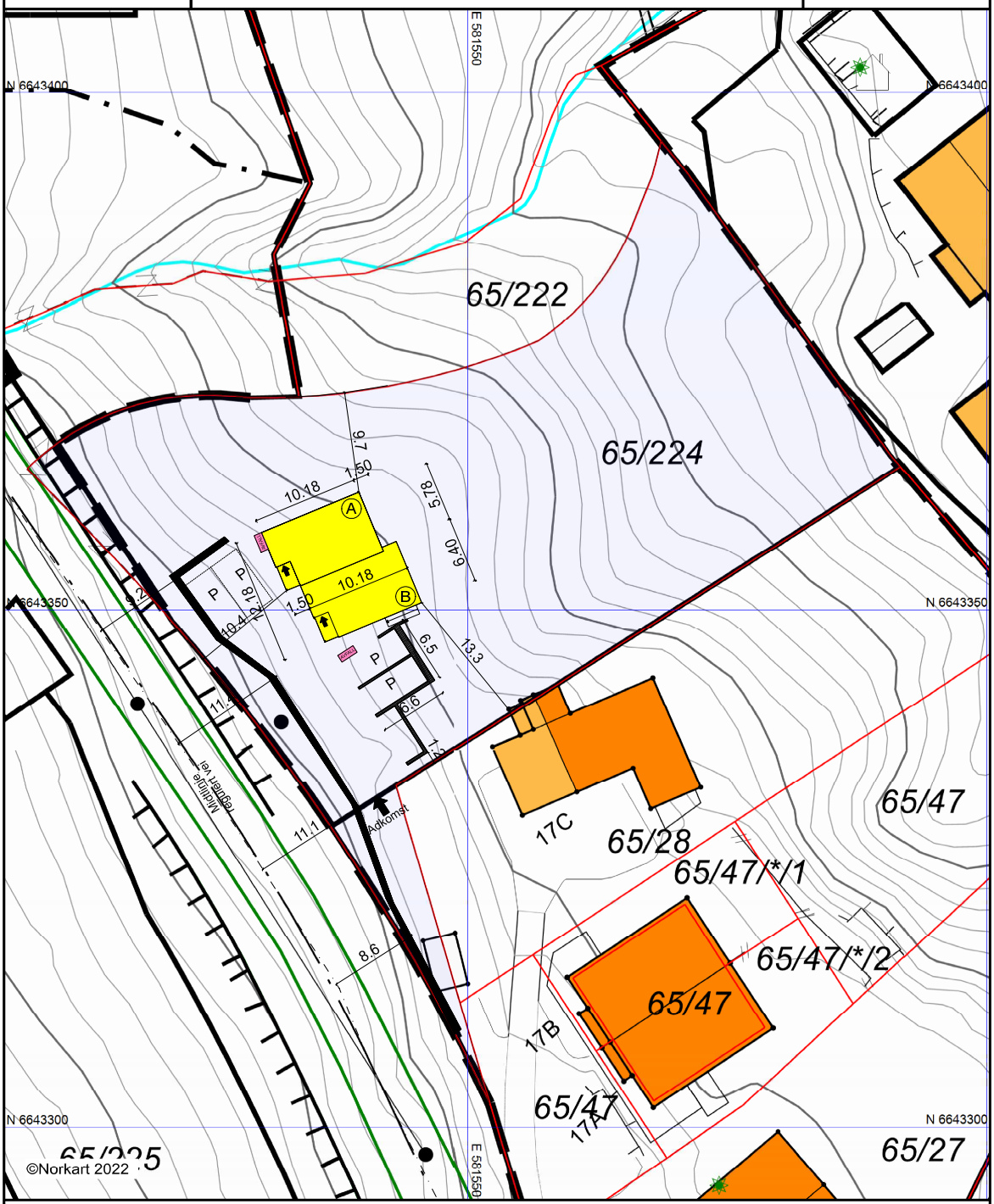
Situasjonskart

Eiendom: 65/224
Adresse:
Utskriftsdato: 29.09.2022
Målestokk: 1:500

03.10.22 Arkitektkontoret IHT
21.11.22 Påført avstand fra mur til nabogrense.

N

UTM-32



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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Lierhus AS
Vebjørnsvei 1
3414 LIERSTRANDA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/17525 - 22/146559/AROSEN	25.11.2022

Adresse - Tiltak:	Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer
Gnr/Bnr:	65/224
Tiltakshaver:	J O Eiendom AS
Ansvarlig søker:	Lierhus AS

RAMMETILLATELSE/DISPENSASJON

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

I medhold av plan- og bygningslovens kap. 19 gis dispensasjon fra byggegrense mot vei for plassering av støttemur på det nærmeste 8,6 m (midt vei).

Søknad om tomannsbolig og støttemurer godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +57,60 for overkant gulv 1. etasje, relatert til NN2000.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1) **Områder hvor det ikke skal kjøres tyngre kjøretøyer, transporteres eller lagres materialer må sikres med byggegjerder. En marksikringsplan som identifiserer disse områdene og beskriver sikringstiltakene må innsendes.**

2) **Punktene under avsnitt *Plan for marksikring* i notat utarbeidet av arborist Ketil Sagelv (journalpost: 21/208830), skal etterkommes.**

3) **Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vann- og avløpsenheten skal etterkommes.**

4) **Merknader angitt i vedlagte uttalelse fra Vei- og trafikkenheten skal etterkommes.**

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

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL
Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan med versjonsnr. 4.

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

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

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

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

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknaden gjelder oppføring av ny tomannsbolig og støttemurer.

Utnyttelsesgrad (BYA)
Eiendommens bebygde areal (BYA) oppgis til 195,9 m^2 inkludert parkering (4 p-plasser).
Dette gir en %BYA = 8,05 %.

Høyder
Boligens gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen oppgis til 7,32 m.
Boligens høyeste fasade (nord-øst) oppgis med en gesimshøyde på 8,85 m, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå langs fasaden.

Uteoppholdsareal (MUA)
Eiendommens uteoppholdsarealer (MUA) oppgis til 1213 m^2.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av følgende planer;

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035, PLANID: 201601
- KOMMUNEDELPLAN TANUMPLATÅET OG HORNIMARKA, PLANID: 200902
- NY RINGERIKSVEI E68, ØKRIV/BJØRUM SAG M/OMG, PLANID: 1980017
- JARENLIA GBNR 66/435 OG 65/222 M.FL, PLANID: 2017010

Byggetomta
Bærumskart indikerer leirskredfare.

Utsnitt fra Bærumskart, kartlag: Flom, flo- skredfare

På bakgrunn av indikasjonen ble følgende etterlyst i brev av 17.01.22;

> *Det må foreligge tilstrekkelig sikkerhet mot naturskade som følge av at eiendommen ligger i område med kartlagt leirskredfare, jf. pbl § 28-1. Geoteknikk (PRO) må ansvarsbelegges som del av rammesøknaden. Ansvarlig foretak må bekrefte at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot leirskredfare, jf. pbl § 28-1, herunder om det er behov for særskilte sikringstiltak i forbindelse med omsøkt bebyggelse. En ny geoteknisk rapport tilpasset det reviderte prosjektet må foreligge.*

Fra ansvarlig søkers tilsvar, mottatt 31.05.22;

> *Geoteknikk (PRO) er ansvarsbelagt og revidert geoteknisk notat foreligger. Notat viser at det er tilstrekkelig sikkerhet mot leirskredfare. Tidligere innsendte rapport viste synlig fjell flere steder på tomten, og stabiliteten ble da vurdert som svært tilfredsstillende. Omfanget av tiltaket er i tillegg nå redusert. Kfr. Vedlagte ansvarsrett, oppdatert gjennomføringsplan og revidert underlag fra Geo Konsult AS.*

På bakgrunn av dokumentasjonen som er innsendt vurderes grunnen å inneha tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold, jf. Plan- og bygningsloven §28-1.

<u>Naturmangfold</u>

- Kunnskapsgrunnlaget § 8:

Det er tre registreringer av naturmangfold på eiendommen: I 2007 ble det registrert rik edellauvskog vurdert som viktig (B- verdi) langs Svartorbekken. Området ble kartlagt på nytt i 2017 (BioFokus notat 2017 – 15) som rik edellauvskog utforming rasmark- og ravine-almeskog med B-verdi. Avgrensning av naturtypen ble noe endret i forhold til kartleggingen i 2007 ved at naturtypen blant annet berører eiendom gbnr. 65/224. I tillegg ble området kartlagt etter NiN metodikken (Naturtyper i Norge) i 2021 som frisk lågurtedellauvskog med lav kvalitet og moderat naturmangfold. I artskart er det registrert skrukkeøre (nær truet) i det nordvestre hjørnet på tomten. I tillegg er det beskrevet funn av ask (sårbar – VU) og alm (VU) med stort potensiale for flere rødlistede sopp og insekter på naturtypelokaliteten. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap.

- Føre var-prinsippet § 9:

Fordi kunnskapsgrunnlaget er oppfylt og det er et kjent bidrag til den samlete belastningen på naturmangfoldet kommer ikke føre var-prinsippet til anvendelse.

- Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10:

Rike edellauvskoger i Norge har en artssammensetning som er særegen i internasjonal sammenheng. Denne spesifikke utformingen er i stor grad påvirket av veibygging og opphør av

skjøtsel, tidligere også flatehogst og treslagsskifte. I det aktuelle området er belastningen meget stor på grunn av en nylig godkjent reguleringsplan som vil føre til fragmentering av naturtypelokaliteten, samt delvis nedbygging av en annen i nærheten. Tiltaket vil ikke forringe en stor andel av naturtypelokaliteten slik den fremstår i dag, men når planlagt utbygging i Jarenlia er ferdigstilt vil registreringen på eiendommen likevel utgjøre en betydelig andel av opprinnelig naturtype. Dermed vurderes tiltaket til å bidra til den samlete belastningen både for denne forekomsten og for naturtypens utbredelse nasjonalt og internasjonalt.

- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11:

Etter prinsippet om at tiltakshaver bærer kostnadene for å unngå skade på naturmangfold skal avbøtende tiltak/sikringstiltak i forbindelse med tiltaket og eventuell retting av oppstått skade bekostes av tiltakshaver. Dette innebærer også innhenting av informasjon for å sikre kunnskapsgrunnlaget.

- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12:

Tillatelsen gis på følgende vilkår;

1. Områder hvor det ikke skal kjøres tyngre kjøretøyer, transporteres eller lagres materialer må sikres med byggegjerder. En marksikringsplan som identifiserer disse områdene og beskriver sikringstiltakene må innsendes (senest ved søknad om igangsettingstillatelse).

2. Punktene under avsnitt *Plan for marksikring* i notat utarbeidet av arborist Ketil Sagelv, skal etterkommes (journalpost: 21/208830).

Tiltakene er omprosjektert etter anmodning, senest i vårt brev av 17.01.22, hvor det ble henvist til uttalelsen fra PLNK v/naturmangfold. Tiltaket er redusert i omfang, hvor grønnstrukturen på tomten er hensyntatt på en noe bedre måte enn hva tilfellet var ved opprinnelig søknad. Utover bebyggelsen som godkjennes, forutsetter bygningssjefen at mest mulig av naturmangfoldet på eiendommen bevares.

Uttalelser

Vann- og avløpsenheten;

> *Vann og avløp har ingen merknad til revidert rammesøknad. For øvrig henvises det til Vann- og avløps uttalelse i byggesaken, datert 02.11.2021 (journalpost: 21/219800).*

Uttalelsen datert 02.11.21 vedlegges i sin helhet.

Vei- og trafikkenheten;

> *Tiltaket får felles avkjørselen. Avkjørselen bør ha maks bredde på 5,0 m og opparbeides ihht. Bærum kommunes gjeldende veinormaler.*

PLNK v/naturmangfold

> *Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig uten sekundærleiligheter og er redusert i omfang i forhold til opprinnelig søknad. Viser til tidligere uttalelse fra PLNK v/ naturmangfold J.postID 21/224577.*
>
> *En utbygging på eiendommen vil berøre naturmangfoldet i vesentlig grad. Naturverdiene i området er utsatt for press fra planlagt utbygging og fremtidig vei som vil krysse Svartorbekken på to steder. Bygg A vil legge press på naturtype (2007) med mulige kanteffekter som hogst, utfyllinger osv. Delen av naturtypene registrert i 2017 og 2021 som*

ligger på eiendommen vil forringes vesentlig ved en utbygging. Samlet belastning vil også øke ved at tiltaket vil forringe noen av de siste arealene med registret naturtype i området etter at planlagt utbygging er gjennomført. I kartleggingen på eiendommen i 2021 ble naturtypelokaliteten vurdert med lav kvalitet og moderat naturmangfold. Likevel er frisk lågurtedellauvskog vurdert som nær truet på norsk rødliste over naturtyper, og er viktig å ivareta. Viser også til § 11 punkt 1 i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel om at områder som er registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas. Dersom utbygging likevel aksepteres bør utbyggingen begrenses til en enkelt enebolig på søndre del av tomten (bygg B) slik at mest mulig av naturmangfoldet på eiendommen bevares.

Uttalelsen vedlegges i sin helhet.

PLNK v/kulturvern;

Det søkes her om oppføring av tomannsbolig med støttemurer.
Gjeldene plan viser området som jord og landbruksområde, kommuneplanen viser området som fremtidig boligformål, samt fare område for ras/skred. Det er i tillegg hensynssone H550 Landskap over området. Tiltaket er ikke i direkte konflikt med kulturverninteresser. Men, vi mener at man her bør være varsom med for mye bruk av støttemurer og forskalinger da disse vil kunne være uheldige inngrep i landskapsbildet.

Nabovarsling/merknader
Det foreligger merknader fra følgende;

1. Tunheimbakken 17A, gnr/bnr. 65/47 seksjon 2.

   Vi godkjenner ikke at adkomsten til den søkte boligen legges over eiendommen til tomannsboligen 17A og 17 B. Vi bruker arealet til parkering siden Tunheimbakken 17C har også rett til å kjøre gjennom eiendommen så det blir så lite igjen at vi har ikke plass til å parkere bilene våre.

2. Tunheimbakken 17B, gnr/bnr. 65/47 seksjon 1.

   Vi godkjenner ikke at adkomstveien til den søkte boligen legges over eiendommen til tomannsboligen Tunheimbakken 17b og 17a. Vi bruker arealet til parkering og biloppstillingsplasser og arealet er allerede så lite at det er uaktuelt å avgi areal fra vår eiendom. Tilkjøring til eiendom 65/224 må skje utenom arealet til vår eiendom.

Ansvarlig søkers tilsvar på merknader fra naboer;

Tomten gbnr. 65/224 er utskilt fra gbnr. 65/222. Tomten har tinglyste rettigheter for avkjøring over 17 A og 17 B, tilsvarende som 17 C. Disse rettighetene følger fra tidligere utskilt tomt. Vi mener derfor at planlagte tomannsbolig har avkjøringsrett via gbnr. 65/47. Rettigheten er tinglyst med opptegning på kart, se vedlagte kart med utskriftdato 01.10.2008, avkjøringen er plassert og samsvarer med dette kartet. Det er i tillegg en stor fordel for trafikksikkerheten at det opparbeides en felles avkjørsel.
Avkjørselen er vist på situasjonsplan og utomhusplan, og er nabovarslet tidligere både 06.09.2019 og 07.09.2021 uten at det er kommet inn merknader.
Vi foreslår at man kan ha en dialog rundt opparbeidelsen av avkjørselen, og at man sammen kommer frem til en god løsning for alle de involverte naboene.

Bygningssjefens vurdering
Oppføring av tomannsbolig og støttemurer er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, 1. ledd, jf. § 20-1, 1. ledd bokstav a).

Tiltakene er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, plan og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 samt § 29-4, Bærum kommunes estetiske retningslinjer og øvrige forutsetninger gitt i plan- og bygningslovgivningen.

Visuelle kvaliteter
Bygningssjefen vurderer det reviderte prosjektet som tilstrekkelig tilpasset området slik at plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 ansees ivaretatt.

Atkomst/nabomerknader
Ansvarlig søker opplyser følgende;

> *Tomten gbnr. 65/224 er utskilt fra gbnr. 65/222. Tomten har tinglyste rettigheter for avkjøring over 17 A og 17 B, tilsvarende som 17 C. Disse rettighetene følger fra tidligere utskilt tomt. Vi mener derfor at planlagte tomannsbolig har avkjøringsrett via gbnr. 65/47. Rettigheten er tinglyst med opptegning på kart, se vedlagte kart med utskriftdato 01.10.2008, avkjøringen er plassert og samsvarer med dette kartet. Det er i tillegg en stor fordel for trafikksikkerheten at det opparbeides en felles avkjørsel.*

Bygningssjefen anser det som tilstrekkelig klart at nødvendig veirett foreligger, jf. pbl § 27-4. Eventuelle uenigheter naboer imellom hva gjelder adkomstveien er av privatrettslig karakter. Bygningsmyndighetene skal ikke ta stilling til privatrettslig forhold ved behandling av søknad om tillatelse, jf. pbl § 21-6.

Vann- og avløp
Ansvarlig søker opplyser følgende;

> *Boligen er planlagt koblet på det private vann- og avløpsnettet som ligger på naboeiendom gbnr.65/2. Det foreligger ledningsplan samt tinglyste samtykker/rettigheter for VA-ledninger. Vedlagte ledningsplan datert 27.01.2020 gjør seg fortsatt gjeldene.*

Ifølge søknaden skal boligsprinkelanlegg ivareta kravet til slokkevann. Tinglyst avtale vedrørende VA-ledninger foreligger. Overvann vil dreneres og fordrøyes på egen tomt. Det foreligger beregning og skisse som viser planlagte fordrøyningsmagasin på nedsiden av tomannsboligen. På bakgrunn av dette legger bygningssjefen til grunn at krav til vannforsyning herunder slukkevann ved brann, samt bortledning av avløpsvann er tilstrekkelig sikret i forhold til omsøkte tiltak, jf. pbl § 27-1 og 27-2.

Plassering av støttemur mot Tunheimbakken 17 C, gnr./bnr. 65/28
Hovedregelen i plan- og bygningsloven § 29-4 er at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Formålet med pbl § 29-4 er å sørge for luft, lys og åpenhet mellom bygninger, samt terreng- og omgivelsestilpasning. Brannvernhensynet er i dag hovedsakelig regulert i TEK17 kap. 11.

Iht. til plan- og bygningslovens § 29-4 3.ledd, b) kan kommunen samtykke til at garasjer, uthus og liknende mindre tiltak plasseres nærmere nabogrense enn angitt i bestemmelsens andre ledd. Det kreves da normalt en minsteavstand på 1,0 meter til nabogrense, dette for å kunne ivaretas vedlikeholdsarbeid på egen grunn. Ut ifra støttemurens størrelse og plassering vurderes den å falle

inn under denne unntaksbestemmelsen, noe som innebærer at kommunen kan tillate plassering nærmere nabogrense enn 4,0 meter, uten behov for dispensasjon. Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av deler av støttemuren (høyde ca. 0,5 m) nærmer nabogrense enn 4,0 m ikke tilsidesette hensynet bak pbl § 29-4. Avstand på det nærmeste 1,2 meter fra nabogrensen mot syd aksepteres i dette tilfelle.

Plassering av støttemur mot regulert vei og Tunheimbakken 17 C

Mot regulert vei;

Støttemuren er plassert i strid med byggegrense mot vei (12,5 m, midt vei), og kan dermed ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon etter pbl § 19-2. Pbl § 19-2 stiller to vilkår som begge må være oppfylt: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Formålet med å fastsette byggegrenser langs veier er å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, veivedlikehold og miljø, ved å avsette en minsteavstand mellom bebyggelsen og veien. Hensyn til trafikksikkerhet og veivedlikehold omfatter frisikt langs vei, reservasjon av areal for veivedlikehold og eventuell framtidig veiutvidelse. Miljømessige hensyn omfatter blant annet bokvaliteter som oppnås ved at man begrenser den miljøbelastningen veitrafikken medfører som følge av at bebyggelsen plasseres i en viss minsteavstand fra veien. I miljømessige hensyn inngår også visuelle hensyn; byggegrensen skal holde veiens kant- og sidearealer åpne og ubebygde, slik at det avsettes en åpen trasé eventuelt bebygd med lave, frittliggende garasjer. Byggegrensen skal således bidra til å hindre fortetting langs vei.

Fra ansvarlig søkers redegjørelse;

> *Støttemuren er planlagt for å få til en god adkomst og avkjørsel situasjon som er tilpasset terrenget og stigningsforhold på tomten. Tilstøtende regulert vei (foreløpig ikke opparbeidet) har regulert/inntegnet støttemur mot den aktuelle tomten. Dette viser behovet for støttemur i denne skråningen. Støttemur langs regulert vei er nødvendig for å få til en forsvarlig avkjørsel samlet med de nærliggende naboer i gbnr. 65/28 og gbnr. 65/47. I tilstøtende reguleringsplan, er det forutsatt at eiendommene skal ha avkjørsel fra Tunheimbakken.*

Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av støttemuren på det nærmeste 8,6 meter fra midt vei ikke tilsidesette hensynene vegloven er ment å ivareta. Vei- og trafikkenheten som vurderer trafikksikkerhet og veivedlikehold har ingen merknader til omsøkte mur. Støttemuren bidrar til en forsvarlig avkjørsel. Bygningssjefen anser at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Mot Tunheimbakken 17 C;

Iht. til plan- og bygningslovens § 29-4 3.ledd, a) kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. Det foreligger et aktivt nabosamtykke fra eier av Tunheimbakken 17 C for plassering av deler av støttemuren nærmere nabogrense enn 4,0 m, på det nærmeste 1,0 m.

Etter bygningssjefens vurdering vil plassering av deler av støttemuren, på det nærmeste 1,0 m fra felles eiendomsgrense, ikke tilsidesette hensynet bak § 29-4. Omsøkte plassering aksepteres.

Konklusjon
Utover omsøkte dispensasjon har bygningssjefen ikke funnet at tiltakene er i strid med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes på gitte vilkår, da nødvendig dispensasjon gis, og med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

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

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand-lingstid [uker]
15.10.2021	15.10.2021	11.10.2022	25.11.2022	**6,4**

GEBYR
Faktura for behandlingsgebyr **kr 100800**,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

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

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

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

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Alexander Rosenborg-Johnsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:
Dokumentliste
Generelle opplysninger

Kopi til:

J O Eiendom AS	Langkåsveien 15	3675	NOTODDEN
Jorunn Liodden	Tunheimbakken 17 B	1340	SKUI
NASER YAZDANPARAST	Tunheimbakken 17 A	1340	SKUI

Vedlegg 1 til tillatelsen

ArkivsakID: 21/17525

DOKUMENTLISTE

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

Tittel	Saksdokid
Situasjonskart	6113801
Utomhusplan	6066724
Plan underetasje	6066752
Plan 1. etasje	6066759
Plan 2. etasje	6066751
Tegning støttemur	6066754
Snitt A og B	6066753
Fasade sørvest	6066757
Fasade nordvest	6066755
Fasade sørøst	6066758
Fasade nordøst	6066756
Uttalelse fra PLNK vnaturmangfold - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer - carport	5931421
Uttalelse Vann og avløp - Tunheimbakken - enebolig msekundærleilighet - bygning A	5637960
Tunheimbakken - VA-kart_skred	5638015
Tunheimbakken - VA-kart	5638016
Uttalelse Vann og avløp - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemur - carport	5980917
Uttalelse og marksikringsplan	5618975
Uttalelse PLNK vKulturvern- Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer - carport	5928808
Uttalelse fra Vei og trafikk - Tunheimbakken - enebolig msekundærleilighet - bygning A	5645480
Gebyrberegning - Tunheimbakken - tomannsbolig - støttemurer	6117677

Vedlegg 2 til tillatelsen

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

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

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

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

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

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

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

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

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

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

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

KLAGEFRISTEN ER TRE UKER

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

KRAV TIL KLAGEN

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

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

UTSATT IVERKSETTELSE

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

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

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

SAKSKOSTNADER

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

KOMMUNENS ADRESSE

post@baerum.kommune.no

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE
Sist oppdatert mai 2021

Graving/fylling
Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.
Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

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

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr
Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.
Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.
Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

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

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

Strømleveranse
For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

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

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

Andre særanmeldelser
Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

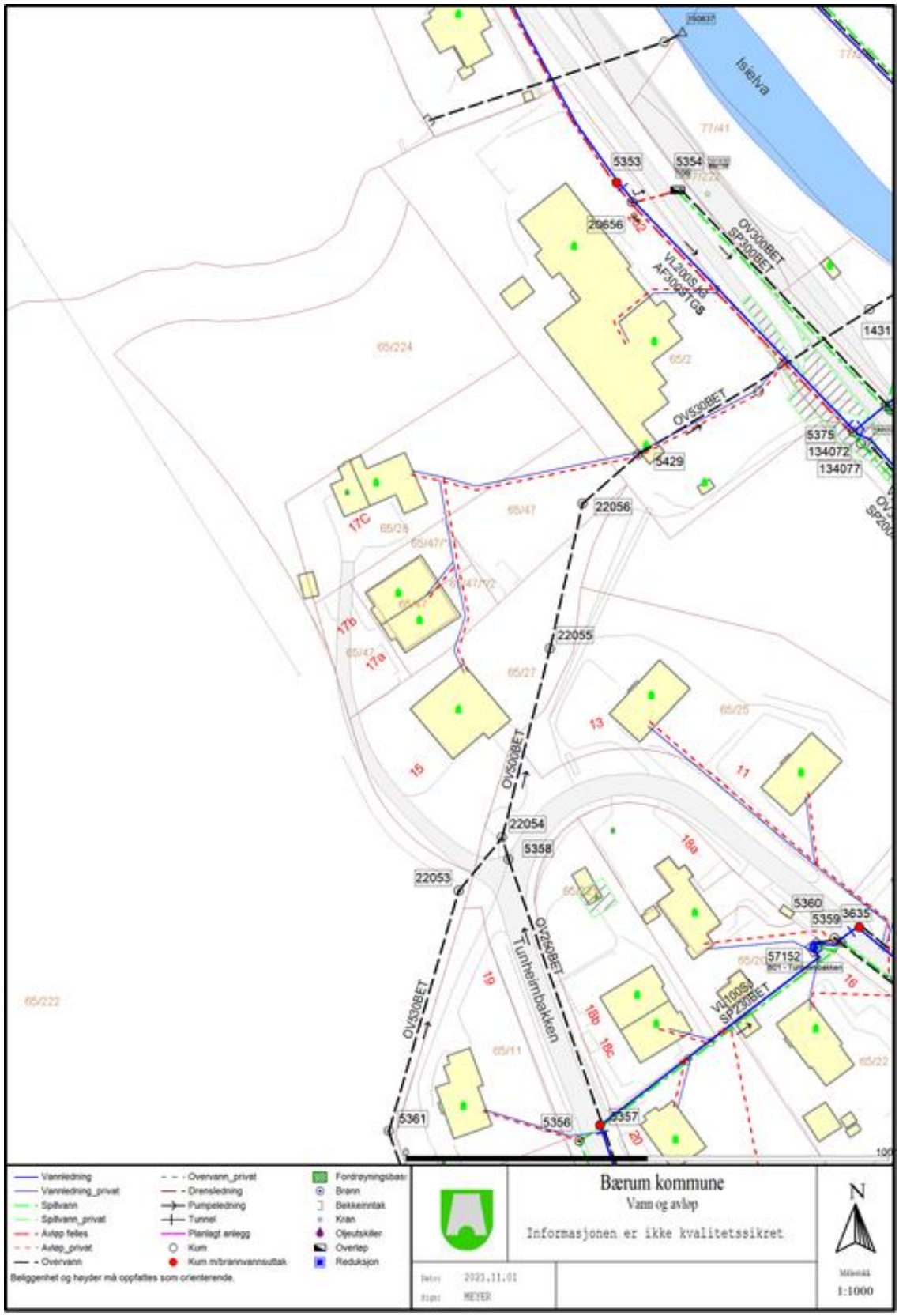
Husbrannslange
Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

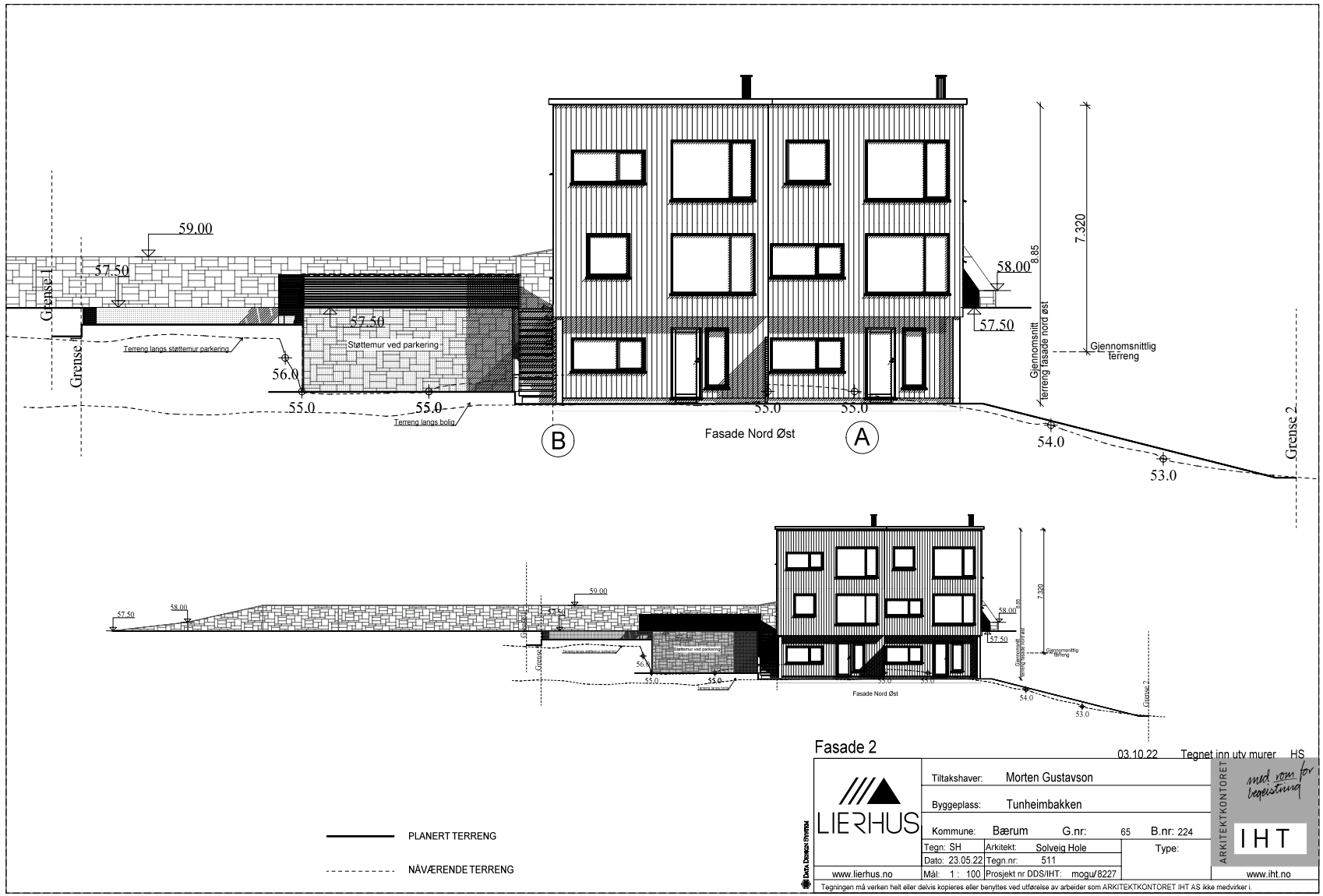
Støyende arbeider
For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.
Les mer på www.baerum.kommune.no/stoy

Nyttige adresser:

<table>
<tr><td>Bærum kommune Vann og avløp
Tlf.: 67504050
E-post: vams@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune/va

Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnettet (24t): 67506060</td><td>Bærum kommune Vei og trafikk
Tlf.: 67504050
E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no
Internett:
www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</td></tr>
<tr><td>Bærum Kommune Byggesak
Tlf.: 67504463
E-post: post@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak</td><td>Bærum kommune Forurensning og renovasjon
Tlf.: 67504050
E-post: renovasjon@baerum.kommune.no
Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon</td></tr>
<tr><td>Bærum kommune Folkehelsekontoret
Tlf. 67503200
E-post: post@baerum.kommune.no</td><td rowspan="2">Gravemelding og påvisningstjeneste
Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme
Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo
Tlf.: 09146
Internett: www.geomatikk.no
www.gravemelding.no
Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400</td></tr>
<tr><td>Asker og Bærum brann og redning
Tlf.: 66764200
E-post: post@abbr.no
Internett: www.abbr.no</td></tr>
<tr><td>Veimyndighet for riks- og europaveiene:
Statens vegvesen
Tlf.: 81522000
Internett: www.vegvesen.no</td><td>Veimyndighet for fylkesveiene:
Viken fylkeskommune
Tlf.: 32300000
Internett: www.viken.no</td></tr>
</table>


Isielva
5353
5354
20656
OV300BET
SP300BET
VL200SJ
AF300STGS
1431
OV530BET
5375
134072
134077
5429
22056
17C
17b
17a
22055
13
11
15
OV500BET
22054
5358
22053
18a
5360
5359
3635
57152
OV250BET
Tunheimbakken
19
18b
18c
16
VL100SJ
SP230BET
OV530BET
5361
5356
5357
20
Vannledning
Vannledning_privat
Spillvann
Spillvann_privat
Avløp felles
Avløp_privat
Overvann
Overvann_privat
Drensledning
Pumpeledning
Tunnel
Planlagt anlegg
Kum
Kum m/brannvannsuttak
Fordrøyningsbas
Brann
Bekkeinntak
Kran
Oljeutskiller
Overløp
Reduksjon
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Bærum kommune
Vann og avløp
Informasjonen er ikke kvalitetssikret
2021.11.01
MEYER
N
1:1000



Fasade 2

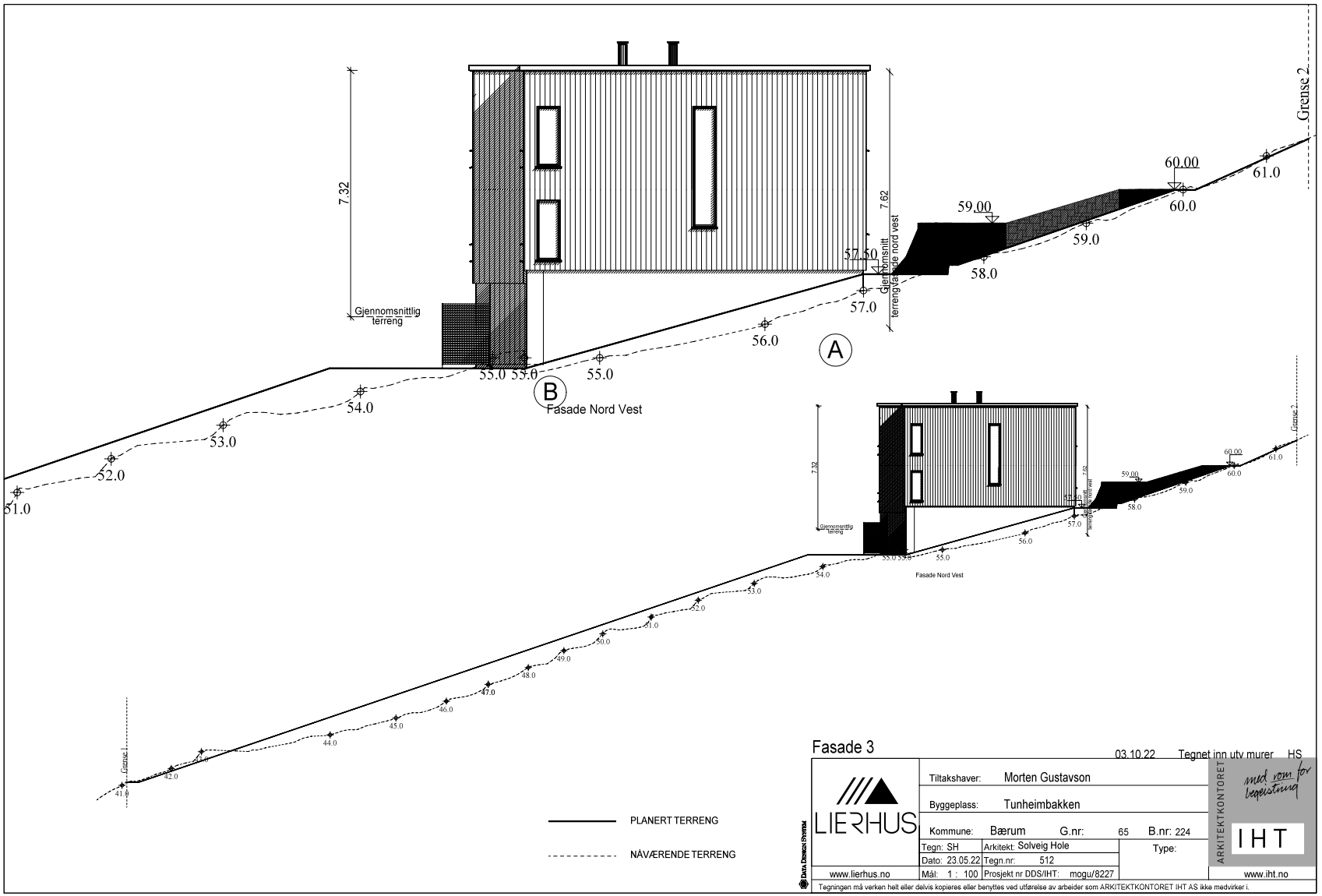
03.10.22 Tegnet inn utv murer HS

LIERHUS	Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
	Byggeplass:	Tunheimbakken		
	Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
	Tegn: SH	Arkitekt:	Solveig Hole	Type:
	Dato: 23.05.22	Tegn.nr:	511	
www.lierhus.no	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT:	mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



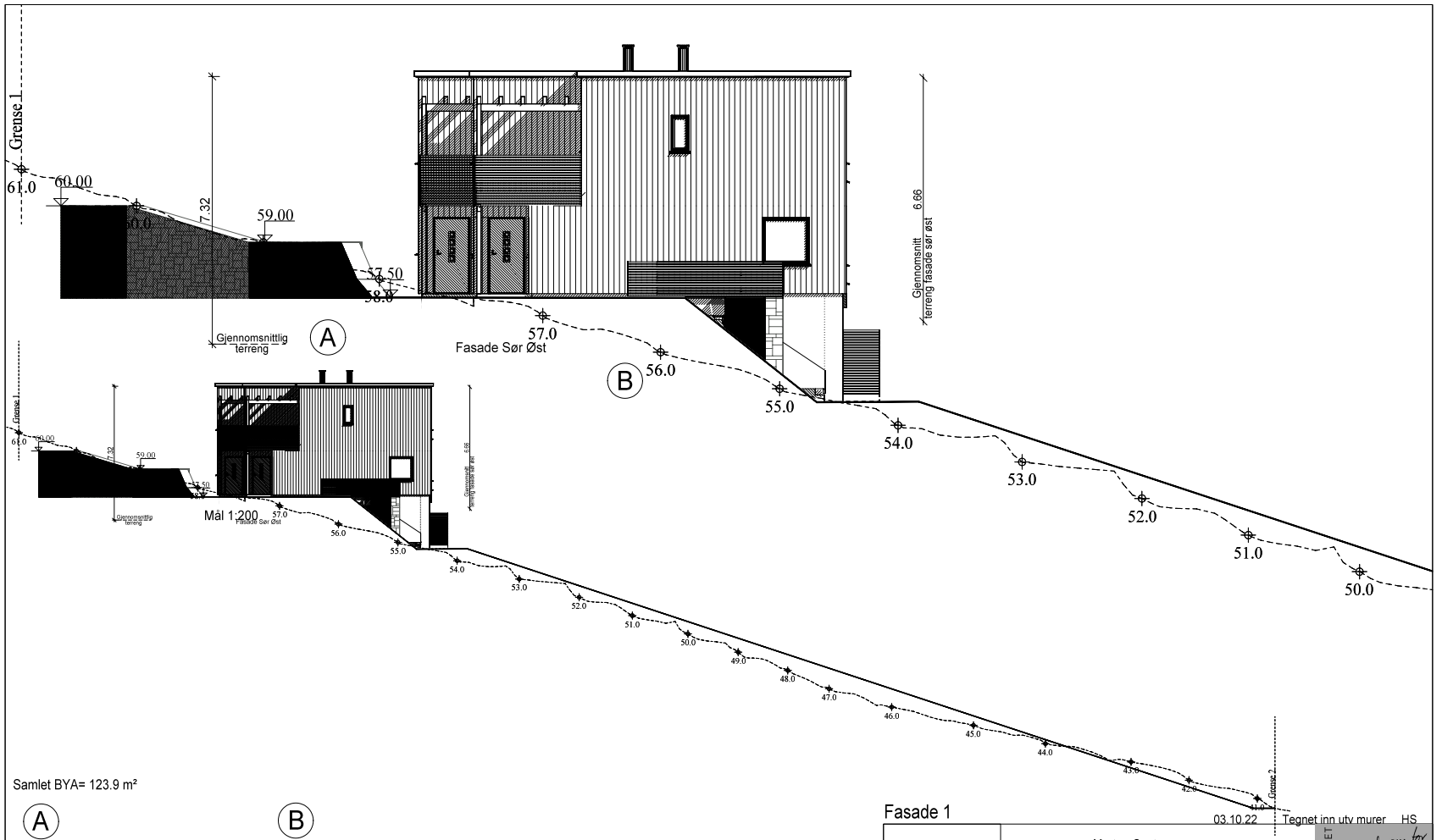
Fasade 3

03.10.22 Tegnet inn utv murer HS

LIERHUS	Tiltakshaver: Morten Gustavson		
	Byggeplass: Tunheimbakken		
	Kommune: Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
	Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:
	Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 512	
www.lierhus.no	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Samlet BYA= 123.9 m²

A

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	44.6	0.0	44.6
1. etasje	42.5	5.0	47.5
2. etasje	44.5	0.0	44.5
SUM :	131.6	5.0	136.6
BYA :	60.8	0.0	60.8

B

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Sum BRA
Underetasje	46.5	0.0	46.5
1. etasje	44.5	5.1	49.6
2. etasje	46.2	0.0	46.2
SUM :	137.2	5.1	142.3
BYA :	63.1	0.0	63.1

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasade 1

03.10.22 Tegnet inn utv murer HS

LIERHUS

Tiltakshaver: Morten Gustavson

Byggeplass: Tunheimbakken

Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224

Tegn: SH | Arkitekt: Solveig Hole | Type:

Dato: 23.05.22 | Tegn.nr: 510

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227

www.lierhus.no

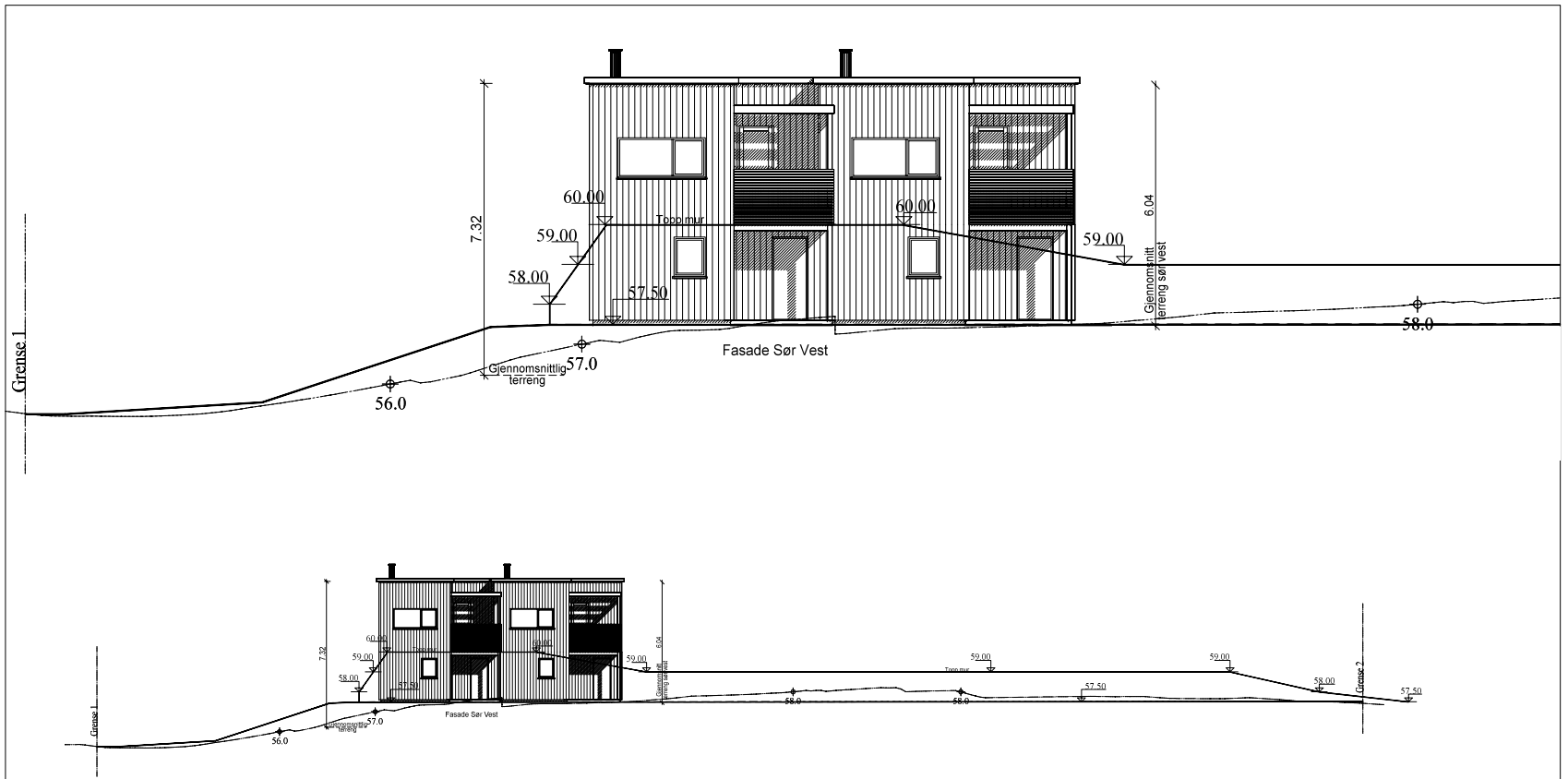
ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Data, Design Systemet

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



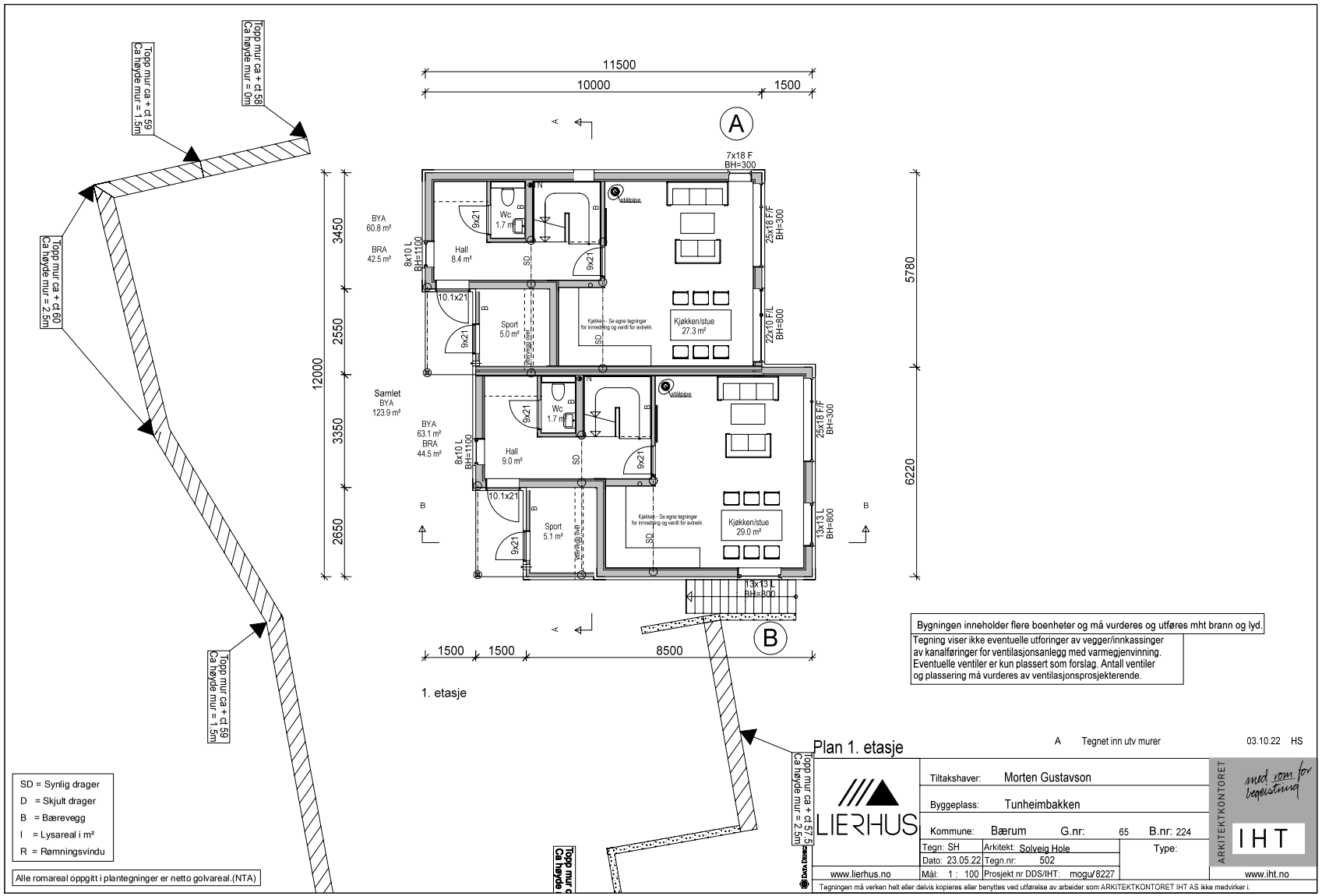
Fasade 4

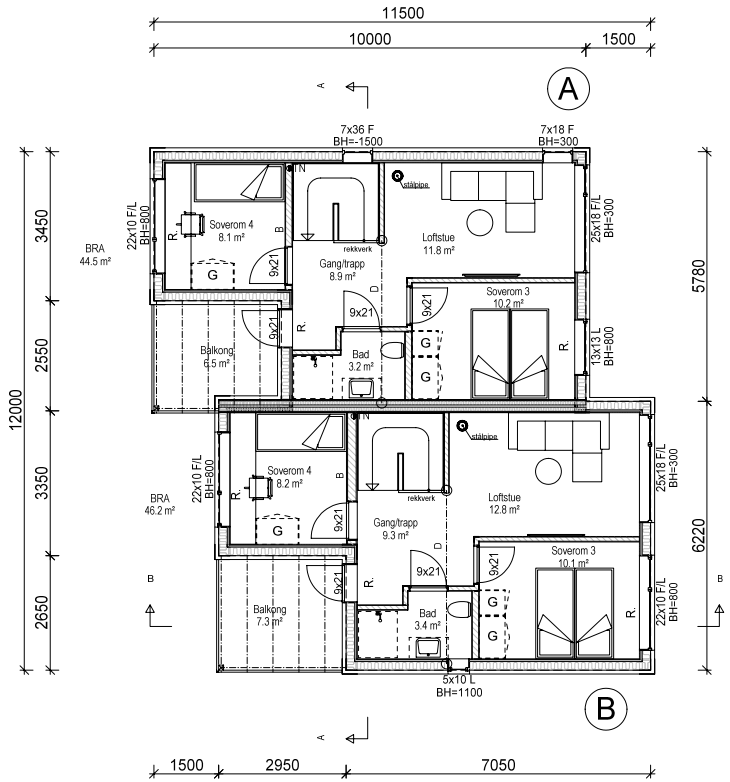
03.10.22 Tegnet inn utv murer HS

LIERHUS	Tiltakshaver:	Morten Gustavson	
	Byggeplass:	Tunheimbakken	
	Kommune:	Bærum G.nr: 65	B.nr: 224
	Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:
	Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 513	
www.lierhus.no	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.


Topp mur ca + ct 58
Ca høyde mur = 0m
Topp mur ca + ct 59
Ca høyde mur = 1.5m
Topp mur ca + ct 60
Ca høyde mur = 2.5m
Topp mur ca + ct 59
Ca høyde mur = 1.5m
11500
10000
1500
A
B
7x18 F
BH=300
25x18 F/F
BH=300
22x10 F/L
BH=800
25x18 F/F
BH=300
13x13 L
BH=800
13x13 L
BH=800
8x10 L
BH=100
8x10 L
BH=100
BYA
60.8 m²
BRA
42.5 m²
Samlet
BYA
123.9 m²
BYA
63.1 m²
BRA
44.5 m²
Hall
8.4 m²
Wc
1.7 m²
Sport
5.0 m²
Kjøkken/stue
27.3 m²
Hall
9.0 m²
Wc
1.7 m²
Sport
5.1 m²
Kjøkken/stue
29.0 m²
Kjøkken - Se egne tegninger for innredning og ventil for avtrekk.
stålpipe
SD
3450
2550
3350
2650
12000
5780
6220
1500
1500
8500
1. etasje
Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.
Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger
av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler
og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.
SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu
Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)
Topp mur ca + ct 57.5
Ca høyde mur = 2.5m
Plan 1. etasje
A Tegnet inn utv murer 03.10.22 HS
LIERHUS
Tiltakshaver: Morten Gustavson
Byggeplass: Tunheimbakken
Kommune: Bærum G.nr: 65 B.nr: 224
Tegn: SH
Arkitekt: Solveig Hole
Dato: 23.05.22
Tegn.nr: 502
Type:
www.lierhus.no
Mål: 1 : 100
Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227
ARKITEKTKONTORET
med rom for begeistring
IHT
www.iht.no
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



2. etasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

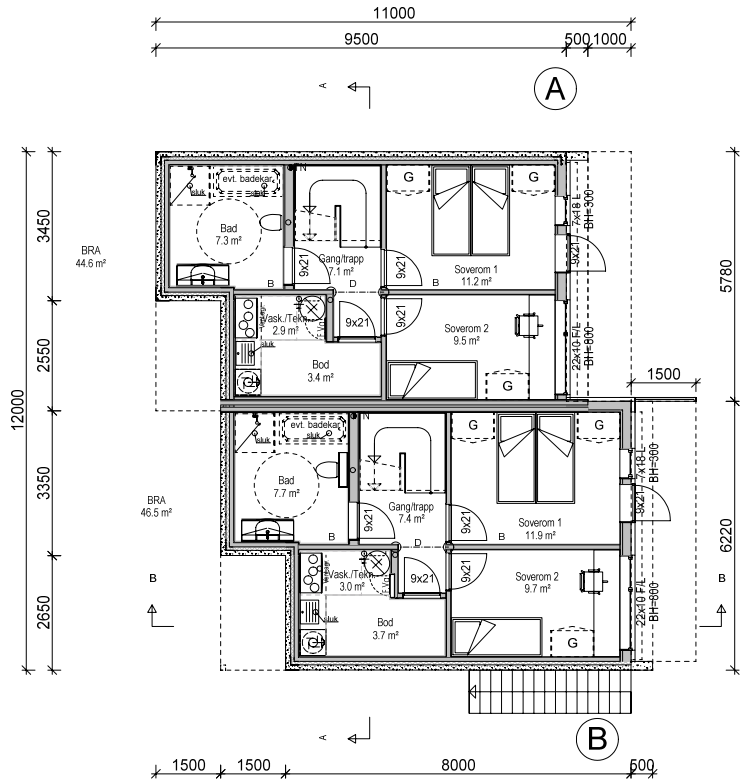
Plan 2. etasje

LIERHUS

Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:	
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 503		
www.lierhus.no	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Underetasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
R = Rømningsvindu

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto golvareal.(NTA)

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Plan Underetasje

A	Tegnet inn utv murer	03.10.22	HS

LIERHUS

Tiltakshaver:	Morten Gustavson		
Byggeplass:	Tunheimbakken		
Kommune:	Bærum	G.nr: 65	B.nr: 224
Tegn: SH	Arkitekt: Solveig Hole	Type:	
Dato: 23.05.22	Tegn.nr: 501		
www.lierhus.no	Mål: 1 : 100	Prosjekt nr DDS/IHT: mogu/8227	

ARKITEKTKONTORET IHT — med rom for begeistring — www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

BÆRUM KOMMUNE
VANN OG AVLØP

Dato: 02.11.2021
Arkivkode: GBR-65/224, N-531
J.postID: 21/219800
Arkivsaksnr: 21/17525

Til:
Byggesak team 2

Uttalelse Vann og avløp - Tunheimbakken - enebolig m/sekundærleilighet - bygning A

---

1. Vilkår til byggesaken

- Før tilknytningen tillates utført krever Vann og avløp som ledningseier av offentlig ledningsanlegg at stikkledninger som tilknyttes dokumenteres iht Standard "Stadfesting av ledninger og andre anlegg i grunnen, sjø og vassdrag" utgitt av Statens kartverk, jf. Plan- og bygningsloven §2-3 med tilhørende Forskrift §4. Dokumentasjonen skal innleveres i forbindelse med rørleggeranmeldelse.

2. Slokkevann

Ifølge søknad skal boligsprinkelanlegg ivareta kravet til slokkevann. Dersom sprinkelanlegg installeres skal det etableres med godkjent tilbakeslagssikring iht. NS-EN1717 og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp som plasseres i teknisk rom. Ved etablering av sprinkelanlegg må det tas kontakt med Vann og avløp, Plan og drift for modellering av vannmengder. Det presiseres at kommunen ikke tillater fullskalatesting av sprinkelanlegg.

Utforming og beskrivelse av sprinkelanlegg må redegjøres for i rørleggeranmeldelse.

3. Overvann og flom- og skredfare

Bærum kommune sitt kart indikerer leirskredfare. På bakgrunn av dette må Byggesak vurdere om det må dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold, jf. Plan- og bygningsloven §28-1.

Bærum kommune har utarbeidet et temakart på bakgrunn av topografiske kart som viser teoretiske flomveier og vannansamling ved kraftig nedbør. Nevnte temakart indikerer at det går en flomvei over deres eiendom som blir berørt av planlagt tiltak. Det er viktig å hensynta disse flomveiene i forbindelse med tiltak på eiendommen slik at man opprettholder en trygg håndtering av overvann.

Overflatevann/takvann og vann fra plasser med tette flater skal ivaretas på egen grunn, og på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller vannet skaper ulemper for området/naboer. Naturlige flom- og drensveier må opprettholdes. Se Bærum kommune – Vann og avløp sine hjemmesider; overvannsveileder.

Før oppføring av bygning blir godkjent skal, i henhold til Plan- og bygningsloven § 27-2, avledning av grunn- og overvann være sikret. Dersom det planlegges tilknytning til offentlig ledningsnett for overvann, må dette godkjennes av Vann og avløp.

4. Restriksjonsbelte

Det er planlagt et nytt hovedledningsanlegg langsmed ny regulert vei i området, ref PlanID 2017010. Eksakt plassering av dette ledningsanlegget er ikke kjent.

Offentlige vann- og avløpsledninger har et restriksjonsbelte på 4 meter til hver side målt fra ytterkant ledning, jf. Teknisk forskrift-17 §§15-7, 15-8. Tiltak må ikke oppføres i ledningsanleggets restriksjonsbelte, og det må ikke foretas terrengendringer som kan føre til endret overdekning av ledningsanlegget. Restriksjonsbeltet gjelder forøvrig også for grunnboring.

5. Private ledninger

Tiltak må ikke komme i konflikt med eller vanskeliggjøre adkomst til private ledninger for drift og vedlikehold iht. Teknisk forskrift-17 §15 -7. Ved tvil om ledningers beliggenhet må disse påvises.

6. Tilknytning

Før tilknytningen tillates utført krever Vann og avløp som ledningseier av offentlig ledningsanlegg at stikkledninger som tilknyttes dokumenteres iht Standard "Stadfesting av ledninger og andre anlegg i grunnen, sjø og vassdrag" utgitt av Statens kartverk, jf. Plan- og bygningsloven §2-3 med tilhørende Forskrift §4. Dokumentasjonen skal innleveres i forbindelse med rørleggeranmeldelse.

Tiltaket kan tilknyttes offentlige vann- og avløpsledninger i Tunheimbakken / Ringeriksveien.

Dersom det i forbindelse med tiltaket etableres ledningsanlegg for kommunal overtakelse, må stikkledninger tilknyttes dette nye anlegget.

Ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett godtas Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, både administrative og tekniske bestemmelser.

Ved tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger via eksisterende eller nye private ledningsanlegg må følgende dokumenteres:

- Avtale med ledningseier om tilknytning må inngås og tinglyses, og det må dokumenteres at ledningsanlegget har god nok kvalitet og kapasitet.
- Krysses annenmanns grunn må rett til å ha ledninger liggende, samt rett til fremtidig drift og vedlikehold tinglyses på de berørte parseller iht. Plan og bygningsloven §27.
- Det bør inngås egne privatrettslige avtaler mellom grunneierne som regulerer kostnadsfordeling ved eventuelle fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene.

Tilknytninger på hovedvannledning med dimensjon større enn 63 mm skal etableres i kum på kommunalt nett. Tilknytning kan etableres i nærliggende eksisterende kum (hvis mulig) eller ved etablering av ny kum. Tiltak på kommunalt nett skal prosjekteres og utføres etter kommunens retningslinjer og forelegges Vann og Avløp, Plan til godkjenning.

Evt. gravearbeid i offentlig vei vil kreve særskilt tillatelse fra veimyndighetene.

7. Rørleggeranmeldelse

Alt rørleggerarbeid skal anmeldes via digitalt skjema (se skjema for rørleggeranmeldelse), og skal være godkjent før arbeidet tar til.

I forbindelse med nye tilkoblinger til kommunale og private vann- og avløpsledninger skal Bærum Kommune Vann og avløp foreta GPS-innmåling og dokumentere alle tilkoblinger med bilder.

Fra

Jostein Meyer

Reguleringsplan for Jarenlia

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID 2017010
Saksnummer 16/25216

Planens hensikt

§ 1.1 Planen skal legge til rette for
- utbygging av området med konsentrert småhusbebyggelse

§ 1.2 Planen skal legge vekt på:
- god terrengtilpasning
- god tilpasning til kulturlandskapet på Tanumplatået med buffersone.
- bevaring av naturverdier/ grønnstruktur, biologisk mangfold i registrerte naturtyper og bevaring av registrerte kulturminner.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

Dokumentasjonskrav

§ 1.3 Miljø:
Ved planlegging og opparbeidelse av området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning.
Til rammesøknad skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger med hensyn til energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk, overvannshåndtering m.m.

§ 1.4 Overvann:
Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Til rammesøknad skal det utarbeides rammeplan for vann, avløp og overvann.

§ 1.5 Bevaring av terreng, vegetasjon og kulturminner:
Til søknad om igangsettingstillatelse for boliger, privat vei og tekniske anlegg skal det leveres marksikringsplan for hensynssoner og tiltaksplan som viser hvordan bevaring av terreng og vegetasjon, kulturminner og reetablering av kantsoner ivaretas. Det skal legges spesiell vekt på bevaring av terreng og vegetasjon i hensynsoner H560 mot vei, bru og boligformål. Det skal også redegjøres for risiko for trevelt for gjenstående trær, og eventuelle avbøtende tiltak.

§ 1.5 Matjord:
Til rammesøknad skal det lages en plan for sikring av matjord, både ivaretagelse av matjord i anleggsfasen og hvor den senere skal brukes.

§ 1.5 Grunnforhold:
Til rammesøknad skal det foreligge geotekniske vurderinger.

§ 1.6 Utomhusplan:
Utomhusplan i målestokk 1:200 skal utarbeides og godkjennes i rammetillatelse for boligbebyggelsen og feltene L1, L2 og U.
Utomhusplanen skal vise:

- Utforming og bruk av uteoppholdsarealer
- Nytt og eksisterende terreng
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier
- Parkering for sykkel og bil
- Renovasjonsløsning
- Utforming av lekearealer og bruk til alle årstider, ihht. kommunens utomhusveileder
- Biloppstillingsplasser/carporter/garasjer, inkludert plassering og utforming av HC-parkering og organisering av dette
- Interne veier med snumuligheter
- Plassering av terrengforstøtninger, murer, trapper etc.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Materialbruk, dekke på gangforbindelsene med eventuelt trappeplassering
- Plassering av tekniske installasjoner som nett- og pumpestasjon
- Plantevalg (arter, antall, jorddybder)
- Arealer innen feltene L1, L2 og U hvor det skal utføres erosjonssikringstiltak og hvor eksisterende vegetasjon skal bevares og bidra til erosjonssikring, markert med type tiltak og artsnavn.

Søknad om vei- og tekniske anlegg skal vise:
- Nytt og eksisterende terreng
- Løsning for håndtering av overvann og flomveier, stigningsforhold, adkomst til eksisterende boliger, terrengplanering og forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde
- Veibelysning og skilting
- Utforming og materialbruk for kjørebroene

§ 1.7 Adkomst:
Hvert enkelt rekkehus i feltene B1, B2, B4 og B5 skal ha direkte adkomst fra felt fV1.
Hvert enkelt rekkehus i felt B3 skal ha direkte adkomst fra felt fV2.

§ 1.8 Parkering:
Konsentrert småhusbebyggelse:
- 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet over 100 m^2, inkludert gjesteparkering.
- 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet under 100m^2, inkludert gjesteparkering.
- Minimum 15 % av plassene skal avsettes til gjesteparkering.
- I felles parkeringsanlegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene settes av for forflytningshemmede.
- Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges med eget ladepunkt.
- Sykkelparkering skal anlegges med minimum 3 plasser pr. boenhet.

Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for boligfeltene B1-5

Utnyttelse:

§2.1 Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=:
- Felt B1 maks. 2100 m^2 BRA
- Felt B2 maks. 1450 m^2 BRA
- Felt B3 maks. 850 m^2 BRA
- Felt B4 maks. 4900 m^2 BRA
- Felt B5 maks. 1080 m^2 BRA

Overdekket sykkelparkering kommer i tillegg til tillatt bruksareal for det enkelte felt.

Ved trinnvis utbygging tillates det å etablere midlertidige snuhammere og parkeringsplasser innenfor boligfeltene.

Utforming og høyder:

§2.2 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 37 grader. Det tillates ikke takløft eller arker.

§2.3 På vestsiden av mønet innenfor feltene B1 – B5 tillates inntrukket takterrasse på inntil halvparten av den enkelte boligs takflate i lengde og bredde.

§2.4 Bebyggelsens form, takform, materialbruk og farger skal avstemmes slik at utbyggingen danner et harmonisk hele. Dominerende farge- og materialbruk skal være i mørke jordfarger og naturmaterialer. Taktekking skal være mørk og ikke-reflekterende.

Uteoppholdsareal:

§2.5 For konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides minimum 175m² uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig. inkludert inntrukne takterrasser som ikke er overbygget. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser (felt fU og feltene fL 1-2) og felles naturområde (feltene fN1-5), med unntak av hensynssone bevaring av naturmiljø og kulturmiljø og arealer med terrengfall slakere enn 1/3, medregnes i MUA.
Minimum 25m² pr. boenhet skal avsettes til felles lek og utformes ihht. kommunens utomhusveileder.
Uteoppholdsarealer og lekeplasser skal ha stedegne, robuste og giftfrie planter ihht. godkjent utomhusplan.
Småbarnslekeplasser skal etableres innenfor feltene B1, B3 og B4.

Bolig – konsentrert småhusbebyggelse feltene B1, B2, B3, B4 og B5

§2.6 Innenfor feltene B1 –B5, tillates det en maksimal gesimshøyde på 8m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For den enkelte fasade tillates det en maksimal gesimshøyde på 9m, målt som gjennomsnittlig høyde langs fasaden fra ferdig planert terreng.

§2.7 Bygninger med gesimshøyde over 7,5m målt som gjennomsnittlige høyde fra ferdig planert terreng langs den enkelte fasade, skal ha maksimal takvinkel på 22 grader.

Lekeplass, feltene L1 og L2

§2.9 Lekeplass felt fL1 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Denne skal være en naturlekeplass med skogpreg der kun enkle tiltak for naturlek tillates. Større trær skal bevares. Avrenningslinjer i nordre del må ivaretas og det skal ikke etableres lekeapparater nærmere nabogrense i nord enn 4 meter. I 4-meters sonen fra nabogrense skal det beholdes eller opprettes vegetasjon som en grønn skjerming mot nabo.
Lekeplass felt fL2 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Lekeplassen skal utformes med lekeutstyr som gir variert aktivitet og er tilpasset forskjellige alderstrinn. Kommunens utomhusnorm skal følges.
Det skal opparbeides en gangsti fra L2 gjennom N5 frem til gangstien innen # 2.

Felles uteoppholdsareal, felt fU

§2.10 Felt fU skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.
Gjennom felt fU skal det opparbeides en gangforbindelse mellom øvre og nedre nivå av felt fV1. Uteoppholdsarealet skal inneholde møblerte felles møteplasser.

Kommunaltekniske anlegg, felt K:

§2.11 Innenfor feltet tillates det etablert nettstasjon.

Renovasjonsanlegg, feltene R1-R3:

§2.12 Innenfor feltene R1-R3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere.

Felt R1 skal tilhøre boligene innenfor feltene B1, B2 og B3.
Felt R3 skal tilhøre boligene innen felt B4 og B5.
Felt R2 skal tilhøre alle boligene innenfor planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.1 Grøfter og skråninger skal kles med jord og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Jorddekket skal tas vare på og gjenetableres når terrenget er ferdig bearbeidet.

Kjøreveg, felt fV1

§3.2 Veianlegget skal opparbeides ihht. hovedgrepene i tegninger dokumentnummer 4954995.
Veien skal være felles for boligene innenfor feltene B1-B5, samt gbnr. 66/252, 65/27 og 65/47, 65/28 og 65/224.
Veien skal være tilgjengelig for allmenhetens ikke motoriserte ferdsel.
Kjørebroene skal ha lysåpning over bekken og alle visflater i betong større enn 50 cm^2 skal dekkes med natursten.

Kjøreveg, felt fV2

§3.4 Felt fV2 skal være felles for boligene innen felt B3, samt gbnr. 66/252.

Felles parkering fP

§3.5 Felt fP skal være felles parkering for boligene innenfor felt B1 og felt B2

Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

Turvei, felt fT

§4.1 Turveien skal tilpasses eksisterende terreng og trær som skal bevares og ha enkel standard med grus- eller barkdekke i inntil 2 meters bredde. Turveien må legges slik at den ikke skader avmerkede trær som skal bevares. Mindre endringer for å utjevne stigning og forløp tillates for ikke å skade trærnes røtter.
Felt fT skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Turveien erstatter eksisterende sti og skal være åpen for allmennheten.

Naturområde, felt fN1 - fN5

§4.2 Felt fN1 - fN5 skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

§4.3 Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt.

§4.4 Utenfor hensynssonene kan kantvegetasjon tynnes og underskog ryddes. Registrerte uønskede arter skal prioriteres ved hogst og rydding.
Utenfor hensynssone kan det tillates enkle tiltak for lek og tilrettelegging for friluftsliv.

§4.5 Innenfor felt fN3 tillates tiltak for overvannshåndtering av felt B3.
I nordre del av felt fN3 skal det etableres en gangforbindelse mellom felt fV2 og Ringeriksveien.

§4.6 Felt fN4 skal ha naturpreg. Det tillates å erstatte høye trær som skjermer for solen med lavere busker. Det tillates enkle tiltak for lek og tilrettelegging for friluftsliv.

Bestemmelser til hensynssoner og øvrige bestemmelsesområder

Særlige hensyn til landbruks, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

Bevaring naturmiljø, felt H560 1-4

§5.1 Innenfor hensynssonene skal eksisterende registrerte naturtyper ivaretas og overlates til fri utvikling uten hogst. Det skal settes opp informasjonsskilt om naturtypene. Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Elementer som ikke hører naturlig hjemme i bekkedraget kan fjernes.
Innenfor hensynssonene skal eksisterende registrerte naturtyper ivaretas i og skjøtsel tillates i henhold til Biofokus notat «Kartlegging av naturverdier ved Jarenlia på Skui i Bærum», dokumentnummer 4480245.
Etter anleggstiltak for bebyggelse, veg og bru i felt H560_3 (bekken) skal kantsoner retableres med stedegen vegetasjon i flere sjikt. Elementer som ikke hører naturlig hjemme i bekkedraget kan fjernes.

Bevaring Kulturmiljø, Felt H570

§5.2 Innenfor hensynssonen skal eksisterende kulturminner bevares. Dette gjelder rydningsrøys og tufter K12487 og rydningsrøys og steingjerde K12490. Terreng og vegetasjon av betydning for miljøet, og som skal fungere som buffer opp mot kulturlandskapet, skal tas vare på.

Båndleggingssone kulturminner, felt H730

§5.3 Innenfor hensynssonen skal åkereinen bevares.

Bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 -3

§5.4 Innenfor bestemmelsesområde #1 innenfor felt B4 skal maksimal mønehøyde ikke overstige K+ 91,5 moh.

§5.5 Innenfor bestemmelsesområde #2 over deler av felt U, felt B5 og felt N5, skal det opparbeides en gangforbindelse mellom øvre del av felt fV1 og Tunheimbakken.

§5.6 Det berørte kulturminnet, åkerrein id-nr. 124061, er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet, og kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse gis

§6.1 Før igangsettingstillatelse gis for tiltak innen feltene B1-B5 , skal vei og adkomst frem til omsøkt felt være ferdig opparbeidet opp til toppdekket.

§6.2 Før igangsettingstillatelse gis for boligene innen feltene B1-B5, skal allmennhetens rett til ferdsel og utbedring av gangforbindelsen i friområdet mellom svingen i Tunheimbakken og ned til Ringeriksveien ved gbnr. 65/2, være sikret.

§6.3 Før igangsettingstillatelse gis for boligene innen feltene B1-B3, skal gangadkomst for allmennheten over gbnr. 66/39 og 66/252 eller over 66/435, fra Ringeriksveien til felt fV2 være sikret.

§6.4 Før igangsettingstillatelse gis for veier og boligfelt, skal eksisterende bekkeinntak ved Ringeriksveien være oppdimensjonert til 1400mm ihht. fagnotat for Vann, avløp og overvann, dokument nr. 4955007.

Før bebyggelse kan tas i bruk

§6.5 Før bebyggelsen i de enkelte felt tas i bruk, skal kryssløsningen mellom Ringeriksveien og Tunheimbakken ombygges ihht. veitegning TE201, dokumentnr. 4955009.

§6.6 Før bebyggelsen i de enkelte felt tas i bruk, skal kjøreveiene felt fV1 og felt fV2 være ferdig frem til de respektive felt.

§6.7 Før bebyggelsen i feltene B1-B3 tas i bruk, skal turvei fT være opparbeidet. I tillegg skal allmennhetens rett til ferdsel være sikret.

§6.8 Før bebyggelsen i felt B4 og felt B5 tas i bruk, skal gangforbindelsen innen #2 være opparbeidet.

§6.9 Før bebyggelsen innen hvert felt tas i bruk, skal felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer tilhørende feltene være ferdig opparbeidet. Fellesareal felt fU skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i felt B4 eller B5 tas i bruk.

Dokumenter som gis juridisk bindende virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

-Veitegning krysset Tunheimbakken/Ringeriksveien, TE201,	dokumentnr. 4955009
-Vegtegninger for hele feltet-Vegnotat,	dokumentnr. 4954995
-Dimensjonering stikkrenne Ringeriksveien, Fagnotat vann og avløp,	dokumentnr. 4955007
-Skjøtsel av naturområde, Biofokus-rapport,	dokumentnr. 4480245

NOTATER

aktiv.

Et hjem er mer enn vegger og tak.
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.

Ønsker du også å være med å bidra?
Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med

SOS BARNEBYER
Et trygt hjem for alle barn

etgodthjem.no

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

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. PLUSS-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 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

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 renovert 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Tunheimbakken - 1340 Skui
Gnr. 65, bnr. 224 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
47230019

Meglerforetak: Romerike Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Iris Therese Asak

Telefon: 63 80 90 72
E-post: iris.asak@aktiv.no

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: 17.03.2023

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:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Hvor drømmer
du om å bo?
Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.
aktiv.no
aktiv.
Tar deg videre