



# aktiv.

Staverhagan 8C, 1341 SLEPENDEN

**Boligtomt med godkjent rammetillatelse for enebolig med sekundærleilighet. Nær marka, skole mm.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Petter Mamen-Lund**

**Mobil** 916 14 722

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

**Aktiv Asker**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 194 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 194 140,-  
**Selger:** Cava Eiendom Da

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet  
**Tomt:** 868.5 kvm  
**Tomtstr.:** 868.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 56, bnr. 105

**Oppdragsnr.:** 1110240119

# Boligtomt med godkjent rammetillatelse for enebolig med sekundærleilighet.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	14
Nabolagsprofil .....	87
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

868.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt.

Eneboligtomt på 868 kvm. med flott beliggenhet og gode solforhold i attraktivt og barnevennlig boligområde. Landlig beliggenhet, samtidig sentralt. Åpent og luftig landskap med kort vei til offentlig kommunikasjon og fasiliteter. Tomten er ferdig opparbeidet med adkomst, VA er lagt inn på tomten ferdig med tilkoblingskran og kum for avløp, sprengt flat og avrettet med kult.

Tomten har idyllisk beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Tanum i Bærum i naturskjønne omgivelser med et rikt utvalg av turstier og løyper. Et eldorado for barnefamilier. Det er kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon, Asker sentrum og Sandvika med rekke servicetilbud.

- Meget barne- og familievennlig beliggenhet
- Idyllisk og naturskjønt boligområde
- Umiddelbar nærhet til barnehage med lekeplass
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Kort vei til Sandvika
- Nærhet til marka med flotte tur- og skimuligheter

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde igangsetting, samt å fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjennelse for IG for rammetillatelsen som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostander i forbindelse med byggemeldelse, tilknytningsgebyr, eventuell grunnundersøkelser, m.m. påhviler kjøper.

Ny kommuneplan vedtatt i Juni gjelder for utbygging.

### **Beliggenhet**

Staverhagan 8 C har attraktiv og solrik beliggenhet i et veletablert boligområde på Øvre Billingstad/Tanum i Bærum mot grensen til Asker. Rolig og fredelig boligområde med umiddelbar nærhet til naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen er det kort vei til barneskole, matbutikk, tog og buss. Nærområdet byr på flotte turmuligheter, bl.a. den idylliske kyststien fra Holmen mot Nærnes. Området grenser dessuten mot Vestmarka og her finnes utallige tur- og sykkelstier. Tur til toppen av Skaugumsåsen med flott utsikt over Askerbygda, Bærum og Oslo er populær søndagsutflukt for de som bor i området.

Vestmarkssetra en kort biltur unna. Her finner man milevis med skiløyper på vinteren og flotte turveier på sommeren. En tur innom Gupu serveringssted for den berømte sjokoladekaken er noe man skal prøve. Det kjørs normalt også spor ved Billingstad barneskole og herifra kan man også gå opp i Vestmarka.

Ett par minutters sykkelstur til Lynbanen med sandvolleyballbane, grusbane, fotballbinge sykkel/cross og lekestativer. Om vinteren er det skøytebane og akebakke her. Det er et aktivt idrettsmiljø i BIF, Billingstad Idrettsforening, som har kunstgressbane oppe ved barneskolen. Kort kjøring til Gyssestad båthavn på Slependen.

Fra eiendommen er det gangavstand til bussholdeplass med kommunikasjon retning Sandvika og Asker sentrum som er to knutepunkter for offentlig kommunikasjon og ekspressavganger til Oslo. Billingstad togstasjon ligger ca. 17 minutters gange fra eiendommen med gode togforbindelser. Få minutters kjøretur med bil til Sandvika sentrum som tilbyr et eldorado av forretninger og servicetilbud. Tanum skole er den lokale barneskolen som ligger kun 9 minutter unna, og Bjørnegård skole er den nærmeste ungdomskolen. Flere barnehager i nærhet til eiendommen.

Fra eiendommen er det kort avstand til handlemuligheter på Holmen senter, Slependen senter og Sandvika Storsenter med alt av forretninger og servicetilbud. Sandvika Storsenter har et bredt tilbud av forretninger, cafeer og spisesteder. Senteret er et av Norges største kjøpesenter med 200 butikker og spisesteder, så her har de noe for enhver smak. I Sandvika og Asker finner du kino og kulturhus. Det er også kort vei til IKEA. Det kan også være verdt å nevne at det er kort vei til Asker sentrum. Her har du tilgang til de fleste servicetilbud for mennesker i alle aldre; gode shoppingmuligheter, trivelige cafeer, gode restauranter, varierte kunstgallerier, spennende uteliv og ellers alt hva Asker har å tilby av fasiliteter og servicetilbud.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Eiendommen sokner til Tanum barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Det er flere barnehager innenfor kort avstand. Verdt å nevne er Tanum barnehage, kun 600 meter fra tomten. Nesbru videregående skole og Holmen videregående skole ligger i kort kjøreavstand fra tomten.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

### **Radonmåling**

Det er ikke gjort radonundersøkelse på tomten.

### **Diverse**

Tomten er ikke oppmålt av megler. Oppgitt areal er hentet fra offentlige registre.

Parkeringsmuligheter må etableres av kjøper.

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, da tomten er ubebygd.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 000 000

### **Info kommunale avgifter**

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

### **Info eiendomsskatt**

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

### **Info formuesverdi**

Tomter beregnes med kjøpesum som formuesverdi.

### **Andre utgifter**

Kommunale avgifter vil tilkomme for vann, kloakk og renovasjon ved utbygging av tomten. Ved bygging, må kjøper i tillegg påregne tilknytningsgebyr. Det kan også komme kostnader forbundet med klargjøring av tomt, eks. hogging av trær, fyllmasser o.l. Vi oppfordrer interessenter til å ta kontakt med fagkyndige / entreprenører for å få prisestimat på hva det kan koste.

Når boligen er ferdigstilt må kjøper påregne kostnader i forbindelse med kommunale avgifter og andre kostnader forbundet med å eie bolig. Løpende kostnader vil variere ut i fra leverandør og forbruk. Eiendommen har andel i privat vei, kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold må påregnes.

Tilknytningsgebyr for 2023 i Bærum kommune / privatboliger:

Vann per m2: kr. 140,63,- (inkl. mva.).

Avløp per m2: kr. 140,63,- (inkl. mva.).

Tilknytningsgebyret beregnes ut fra kvm BRA.

Vann-/kloakkavgift etter målt vannforbruk. Priser for 2023:

Vann per m3: kr. 21,93 (inkl. mva.)

Avløp per m3: kr. 27,09 (inkl. mva.)

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 105 i Bærum kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/56/105:

13.10.1965 - Dokumentnr: 5355 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1966 - Dokumentnr: 4367 - Erklæring/avtale

vedr. birom.

Overført fra: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.2004 - Dokumentnr: 20806 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2019 - Dokumentnr: 540224 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:29

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bærum Kommune

Org.nr: 935 478 715

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.2020 - Dokumentnr: 2453570 - Rett til utskilt tomt

Rettighetshaver: Gulseth Hans Fredrik

Fnr: xxxxxx xxxxx

Rettighetshaver: Gulseth Jan-Fredrik

Fnr: xxxxxx xxxxx

Rettighetshaver: Gulseth Synne Irene

Fnr: xxxxxx xxxxx

Rettighetshaver: Reiling Henrik Nikolai

Fnr: xxxxxx xxxxx

Gjelder også for rettighetshavers rettsetterfølgere

Overført fra: Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2022 - Dokumentnr: 1430308 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3201 Gnr:56 Bnr:98

01.01.2024 - Dokumentnr: 67833 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3024 Gnr:56 Bnr:105

### **Vei, vann og avløp**

Vei skal gå ihht vedlagte kart. Vann og avløp er lagt inn ihht vedlagte avtale og kart.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert i reguleringsplan, men er avsatt til boligformål i kommuneplan.

#### Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 201601 (<https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=201601>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 04.04.2018

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

Delarealer Delareal 868 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid



Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101 (<https://www.arealplaner.no/3024/>

gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3024&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Når tomten er ubebygget kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dvs. at kjøper må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Det er en forutsetning for avtalen at egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet fylles ut av kjøper, og at denne godkjennes av kommunen før overtakelse av eiendommen finner sted. Det vil ikke kunne foretas oppgjør før egenerklæringsskjema foreligger i signert og godkjent stand.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette

likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

175 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 000 000,00))

194 140,- (Omkostninger totalt)

7 194 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 194 140

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

#### **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 boligen de neste fem årene.  
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

02.02.2024





Attraktivt beliggende tomt på 868 kvm. Adkomsten er ferdig og VA er lagt inn på tomten ferdig med tilkoblings kran og kum for avløp.



Boligtomt i idyllisk boområde på Slepden, nær Asker sentrum og Sandvika.



Tomten er flat og ligger fint til i terrenget.



Usjenert og tilbaketrukket i naturskjønne omgivelser med et rikt utvalg av turstier og lysløyper i umiddelbar nærhet.



Veletablert nabolag med kort vei til det meste.



Det gjøres oppmerksom på at grensemarkeringene kun er for å illustrere omtrentlig tomteplassing.



# Vedlegg

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>56</b>	Bnr:	<b>105</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Staverhagan 8C, 1341 SLEPENDEN</b>						

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

Arkivsakid	Tiltak	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

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

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

### Kommentar:

Eiendommen er ubebygget



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

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

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

#### Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

#### **For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:**

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

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

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

#### **For saker innsendt etter 1.7.2010:**

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

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



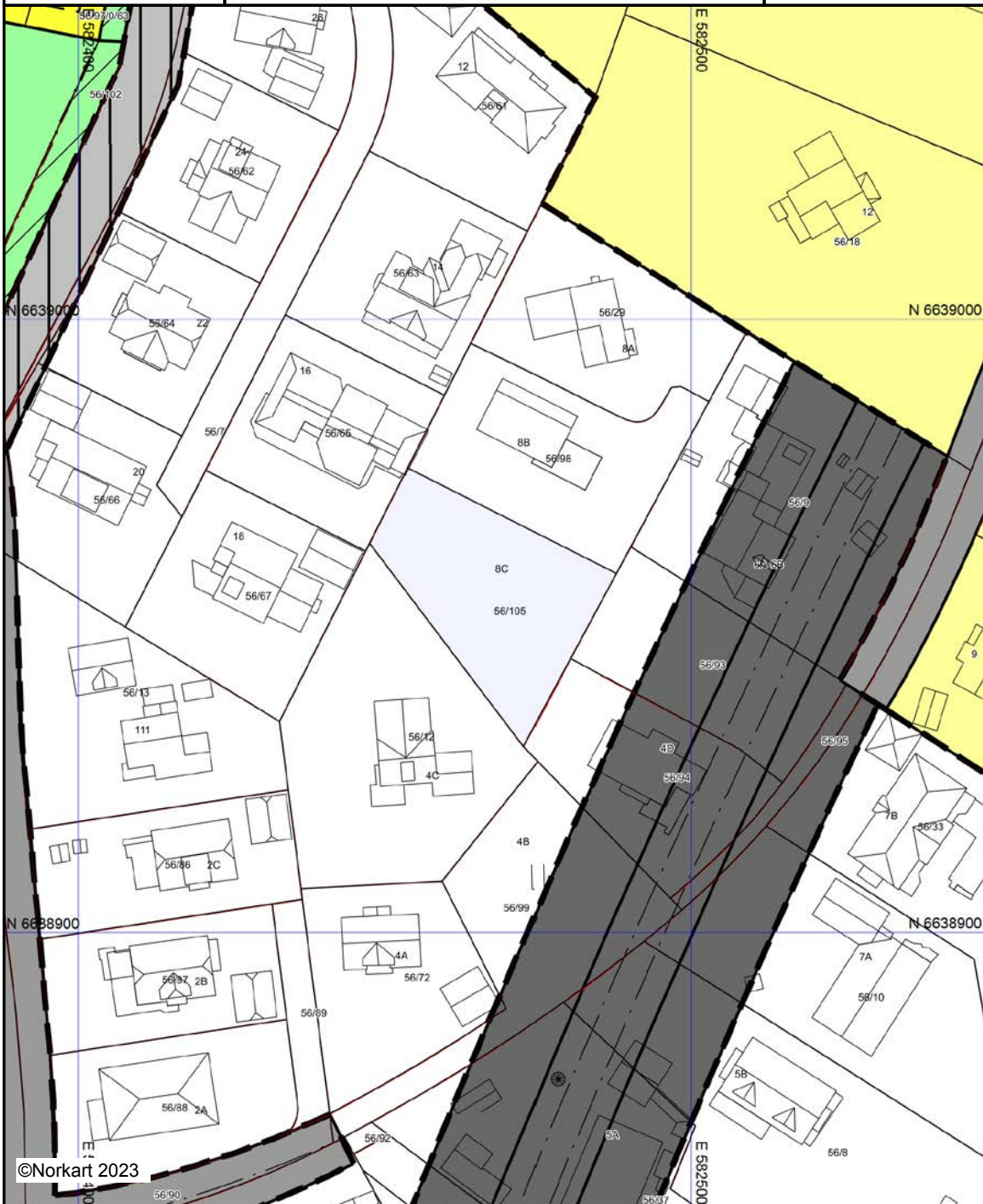
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 56/105  
Adresse: Staverhagan 8C  
Dato: 04.01.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Matrikkelkart</i>	
	Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
	Hjelpelinje fiktiv
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense < 200 cm
	Grense >= 500 cm
Reguleringsplan grense	
	Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>	
	Område for jord- og skogbruk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Jernbane
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Bevaring av anlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Grense for bevaringsområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Bane (nærmere angitt baneformål)
	Parkeringsplasser med bestemmelser
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Naturområde
	Park
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitt hensynsgrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.01.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3024	<b>Gårdsnr.</b>	56	<b>Bruksnr.</b>	105	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Staverhagan 8C, 1341 SLEPENDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201601 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3024&amp;planidentifikasjon=201601">https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3024&amp;planidentifikasjon=201601</a> )
<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	04.04.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf">https://www.arealplaner.no/3024/dokumenter/22102/5056771.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 868 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3024&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3024/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3024&amp;planidentifikasjon=202101</a> )
-----------	--

---

<b>Navn</b>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

---





Bærum kommune

## VAledninger

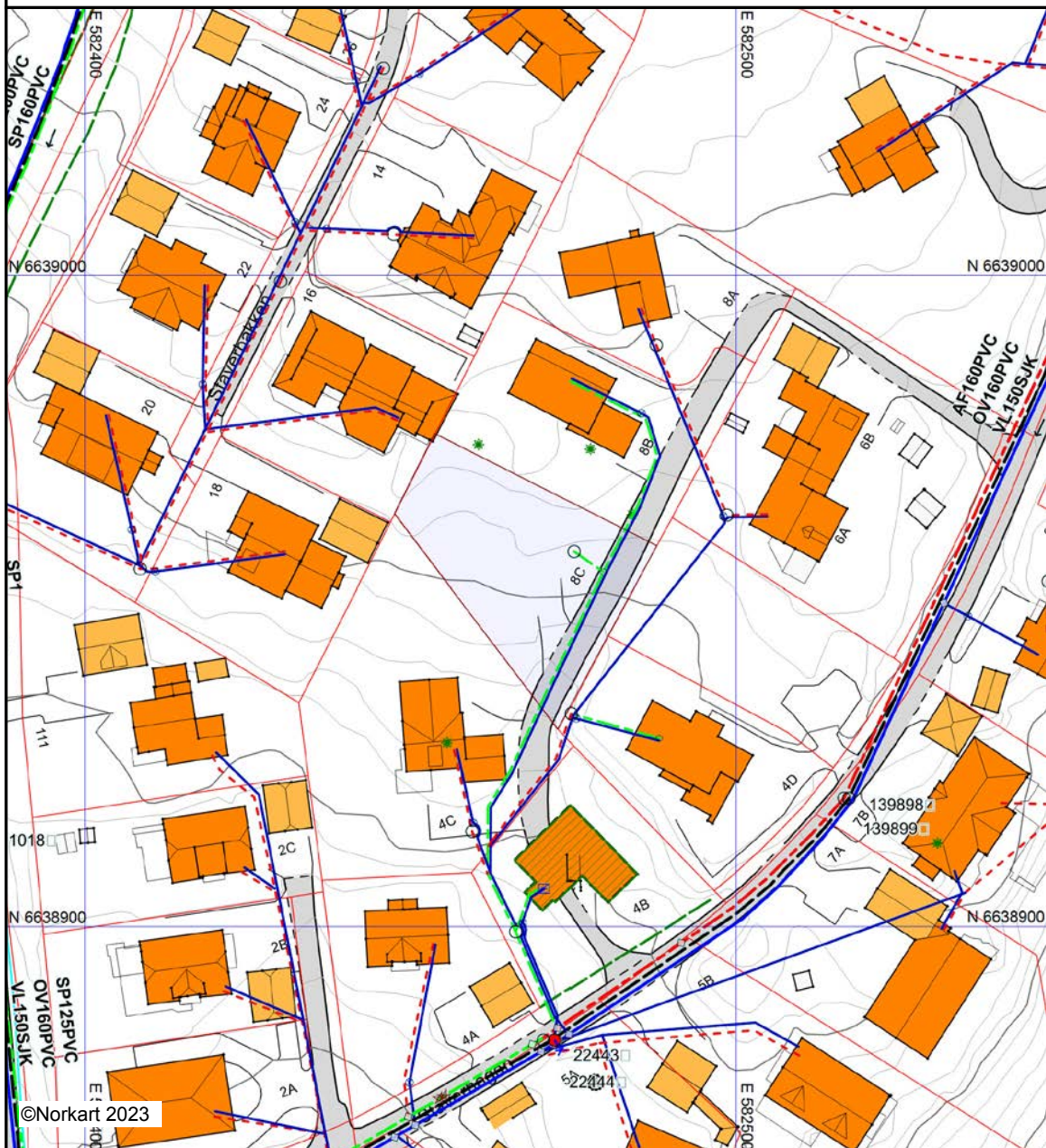
Eiendom: 56/105  
Adresse: Staverhagan 8C  
Dato: 04.01.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

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



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



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 04.01.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3024	<b>Gårdsnr.</b>	56	<b>Bruksnr.</b>	105	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Staverhagan 8C, 1341 SLEPENDEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Privat septikanlegg</b>	Nei
----------------------------	-----

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

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



## Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3024	<b>Gårdsnr.</b>	56	<b>Bruksnr.</b>	105	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Staverhagan 8C, 1341 SLEPENDEN								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

*Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.*

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

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

<b>Eiendom</b>	3024 56/105		
<b>Utskriftsdato</b>	04.01.2023	<b>Antall datasett</b>	6

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

[Hopp til innhold](#)

BÆRUM  
KOMMUNE

# Informasjon om midlertidig forbud mot tiltak

Planutvalget har den 13.10.2022 vedtatt midlertidig forbud mot tiltak, inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Planutvalget har den 13.10.2022 truffet følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 13-1, fastsettes midlertidig forbud mot følgende tiltak:

- Enebolig, ny
- Tomannsbolig, ny
- Tilbygg med ny boenhet
- Underbygg med ny boenhet
- Påbygg med ny boenhet
- Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
- Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
- Deling av eiendom for boligformål
- Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
- Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:

- Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m<sup>2</sup>, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m<sup>2</sup>, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
- Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.»

Det midlertidige forbudet mot de nevnte tiltakene på disse eiendommene gjelder for søknader sendt inn fra og med 3.9.2022, og til kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen.

[Se kart med oversikt over eiendommene som er omfattet av varselet.](#)

Publisert 02. sep. 2022 Kl. 16.57 Oppdatert 18. okt. 2022 Kl. 16.31



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

Dato 14.10.2020

## Bestemmelser og retningslinjer

### Kommuneplanens arealdel 2017-2035

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

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

## Innhold

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

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

### Hensikt

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

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



## **Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler**

### **§ 1 Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5)**

- § 1.1 Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.
- § 1.2 Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet.

### **§ 2 Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5)**

- § 2.1 Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
- Rekkefølgekravet etter § 4 gjelder.
  - Byggegrenser mot sjø fastsatt i KPA § 11.5 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
  - Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i KPA § 11.4 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

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

### **§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål**

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på terreng i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen. Områder som opprinnelig ble bygget ut under ett er å betrakte som ferdig utbygd, dersom reguleringsplan ikke åpner for tilbygg/påbygg.
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder kan gesimshøyde i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

- h. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, tillates gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- i. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, tillates gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- j. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m<sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.
- k. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides sнопlass på egen grunn.

### § 2.3 Tillegg og presiseringer til fritidsboliger

Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

§ 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.  
Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

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

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

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

- a) For eksisterende boligbebyggelse:
  - oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m<sup>2</sup>, der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3
  - oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
  - etablering av sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m<sup>2</sup> BRA
  - sammenslåing av boenheter
  - innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
  - arealoverføring og grensejustering
  - rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
  - midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet
- b) For eksisterende næringsbebyggelse:
  - Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
  - Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m<sup>2</sup> BRA.

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

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

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

- § 5.1 **Geografisk avgrensning**  
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.
- § 5.2 **Avgrensning etter type tiltak**  
Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig samferdselsanlegg og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf pbl § 17-3).
- § 5.3 **Sosial boligbygging**  
Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf pbl §17-3).

### **Barn og unge**

#### **§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)**

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

### **Retningslinjer**

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

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

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

## **Arkitektur, kulturminner og landskap**

*Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.*

### **§ 7 Arkitektur (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7)**

- § 7.1 Reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
- § 7.2 Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde steds karakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.
- § 7.3 Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har god arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til bygde og naturlige omgivelser
- § 7.4 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format. Områder definert som enhetlig utbygd fremgår av Bærumskart.

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

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

### **Retningslinjer**

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

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

#### **Definisjon**

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

- § 9.1 Åsprofiler, høydegrad, landskapssilhuetter og stedegen vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.

- § 9.4 Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering kreves det en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpassning ivaretas.

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

### § 10.1 Skilt og reklame

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

#### **Retningslinjer**

*Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*

*I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*

*Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*

*Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/-flagg kan tillates.*

*Skilt og reklame over gesims kan tillates.*

### § 10.2 Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal utformes enhetlig langs samme vei- eller banestrekning og tilpasses omgivelsene. Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

### § 10.3 Gjerder

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

#### **Retningslinjer**

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

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

### § 10.4 Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

#### **Retningslinje**

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

## Naturmangfold og blågrønn struktur

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

### § 11.1 **Naturmangfold**

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

Retningslinje:

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

### § 11.2 **Vegetasjon**

Sammenhengende grønndrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

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

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

Retningslinjer:

*Stedsegen vegetasjon bør brukes.*

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

### § 11.3 **Turveier**

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

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

#### **Retningslinje**

*Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.*

### § 11.4 **Vassdrag**

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

Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

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

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

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

Bøyeanlegg kan kun etableres i areal avsatt til småbåthavn.

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

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

## Transport og parkering

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

#### § 12.1 Kollektivtransport

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

##### **Retningslinjer**

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

#### § 12.2 Sykkel

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

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelveinettet.

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

#### § 12.3 Gangforbindelser

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

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

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

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

##### *Retningslinje:*

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

### § 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

§ 14.2 Der det settes krav om parkeringsplasser i A- og B- områdene kan kommunen, i tråd med pbl. § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

**Retningslinjer:**

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

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

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

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

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

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

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.



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

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

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

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

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

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

#### § 14.3 Sykkelparkering

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

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

#### **Retningslinje:**

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

## Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

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

§ 15.4 Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m<sup>2</sup> skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

## § 16 Senterstruktur

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

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

### **Retningslinje**

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

*Ved planlegging nær kollektivknutepunkter skal behov for innfartsparkering vurderes.*

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

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

## Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

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

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

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

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

## **Retningslinjer**

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

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

*Norm for blågrønn faktor:*

- *Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.*
- *Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.*
- *Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.*

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

*I plan- og byggesaker skal tiltak for å begrense/forsinke avrenning av overvann utredes, herunder størst mulig andel permeable flater og bruk av grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.*

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

## **§ 19 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)**

§ 19.1 Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

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

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

- 20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup>)
- 100 meter fra elver

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

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

§ 19.5 I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 7/2014 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

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

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

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

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

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

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

§ 21.4 Stille områder, angitt i Bærum kommunes kartdatabase, er områder med særlig hensyn til rekreasjon i lite støypåvirkede omgivelser. Et stille område har et støynivå under  $L_{den}$  50 db. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Stille områder skal hensyntas i alle plan- og byggesaker.

§ 21.5 **Rød sone - forbudssone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

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

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

### Retningslinjer

*Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

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

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 3 er tilfredsstillt.

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

*Krav til avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:*

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*
- *Vinduer i soverom mot støy- og solekspontert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes.*

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

*Retningslinjer:*

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

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

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

### **Retningslinjer**

#### **Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)**

##### Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

#### **Definisjoner**

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> BRA.

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

#### **Retningslinje**

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

### § 25 Bokkvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

#### **Retningslinje**

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

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

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

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

#### § 27.1 Uteoppholdsarealer

- a) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.
- b) I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- c) Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres.
- d) Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak skal det være tilstrekkelig jorddybde for variert vegetasjon.

#### § 27.2 Småhusbebyggelse

- a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
  - 1) Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m<sup>2</sup>.  
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA: MUA per leilighet minimum 50 m<sup>2</sup>.
  - 2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m<sup>2</sup>.
- b) Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

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

### **Retningslinjer**

#### **Småhusområde**

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

#### **Blokkbebyggelse**

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

#### **Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy**

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m<sup>2</sup> per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- d) MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde.

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

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

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

§ 29.1 Sentrumsområder skal ha høy arealutnyttelse og variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor og tjenesteyting.

§ 29.2 For bebyggelse innenfor sentrumsområder skal etasje mot gateplan forbeholdes forretninger og bevertning.

#### **Retningslinje**

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

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

### **§ 30 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)**

- § 30.1 Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.
- § 30.2 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 30.3 Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

### **§ 31 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)**

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

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

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

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

For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

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

- § 33.1 I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- § 33.2 Tillatt grad av utnyttelse for bebygde boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m<sup>2</sup> for boligareal, totalt BRA 300 m<sup>2</sup> for eiendommen.

#### ***Retningslinje***

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

- § 33.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.
- § 33.4 I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.
- § 33.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.



## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

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

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

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

#### **Retningslinjer for felles planlegging**

- Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess
- Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.
- Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.
- Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet
- Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas
- Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas
- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

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

#### **Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø**

Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

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

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

#### **Retningslinjer for hensynssone landskap**

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

Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

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

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

***Retningslinjer for hensynsone naturmiljø***

*Det skal legges særlig vekt på naturverdiene i området.*

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

- § 37.1 Innenfor området angitt som hensynsone flom (H320 - se farekart flom) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).
- § 37.2 Innenfor område angitt som hensynsone skred (H310 - se farekart skred) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.
- § 37.3 Innenfor område angitt som hensynsone (H370 – se farekart for kraftledning), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2009-06-19-103) forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

HENRIK RALING  
NES TERRASSE 6  
1394 NESBU



Innsender ikt. folgebrev/  
innsender ikke oppgitt

200577 41385

org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

FELLES PRIVAT VEI, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

TINGLYST  
DOKUMENTNR.: 863451  
08 JUN 2018  
STATENS KARTVERK

Undertegnede eiere til eiendommene gnr./bnr. 56/12 og 56/29, i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere følgende varige rettigheter:

1. Vann- og avløpsledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet private felles vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen gnr./bnr. 56/12, som vist på vedlagte kartutsnitt datert 18.04.2018.  
Eier av gnr./bnr. 56/12 har rett til å justere de traseer for vann, avløp og vei som vist på kartutsnittet, til mer hensiktsmessige løsninger. Dog skal tilknytning vei fra gnr./bnr. 56/29 ligge i tomtens søndre hjørne.
2. Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vann- og avløpsledninger som den enkelte eiendoms ledninger på sin eiendom, og gir tillatelse til alt nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene. Det gis videre veirett for eiendommen gnr./bnr. 56/29 over gnr./bnr. 56/12.
3. Inntil to fremtidige fradelte parseller fra eiendommen gnr./bnr. 56/29, samlet inntil tre boliger, skal ha samme rettigheter og plikter som hovedeiendommen (gnr./bnr. 56/29).

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr./bnr. 56/12 i Bærum kommune, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, vann- og avløpsansvarlig. *V/kommunaltekniske tjenester org.nr. 995 448 394*

For øvrig gjelder at:

*\* Bærum kommune hoved- orgnr 935 478 715*

1. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene fra den enkeltes tilkoblingspunkt, til kommunalt ledningsnett.
2. De grunneiere som får stikkledninger/fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre ledningene utilgjengelige.
3. Kostnadsfordeling ved eventuelle fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene fordeles likt fra den enkeltes tilkoblingspunkt.
4. Brukerne av felles veiareal er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av det felles veiareal. Kostnadene vedrørende felles veiareal fordeles likt på brukerne av det felles veiareal.



Sted/dato: Bærum 01.05.2018

Gnr./bnr 56/12  
Personnr./org.nr.: (918816232)

Gnr./Bnr. 56/29  
Personnr./org.nr.:

TINGLYST  
DOKUMENTNR.: 863451  
08 JUN 2018  
STATENS KARTVERK  
Mort R. Pedersen

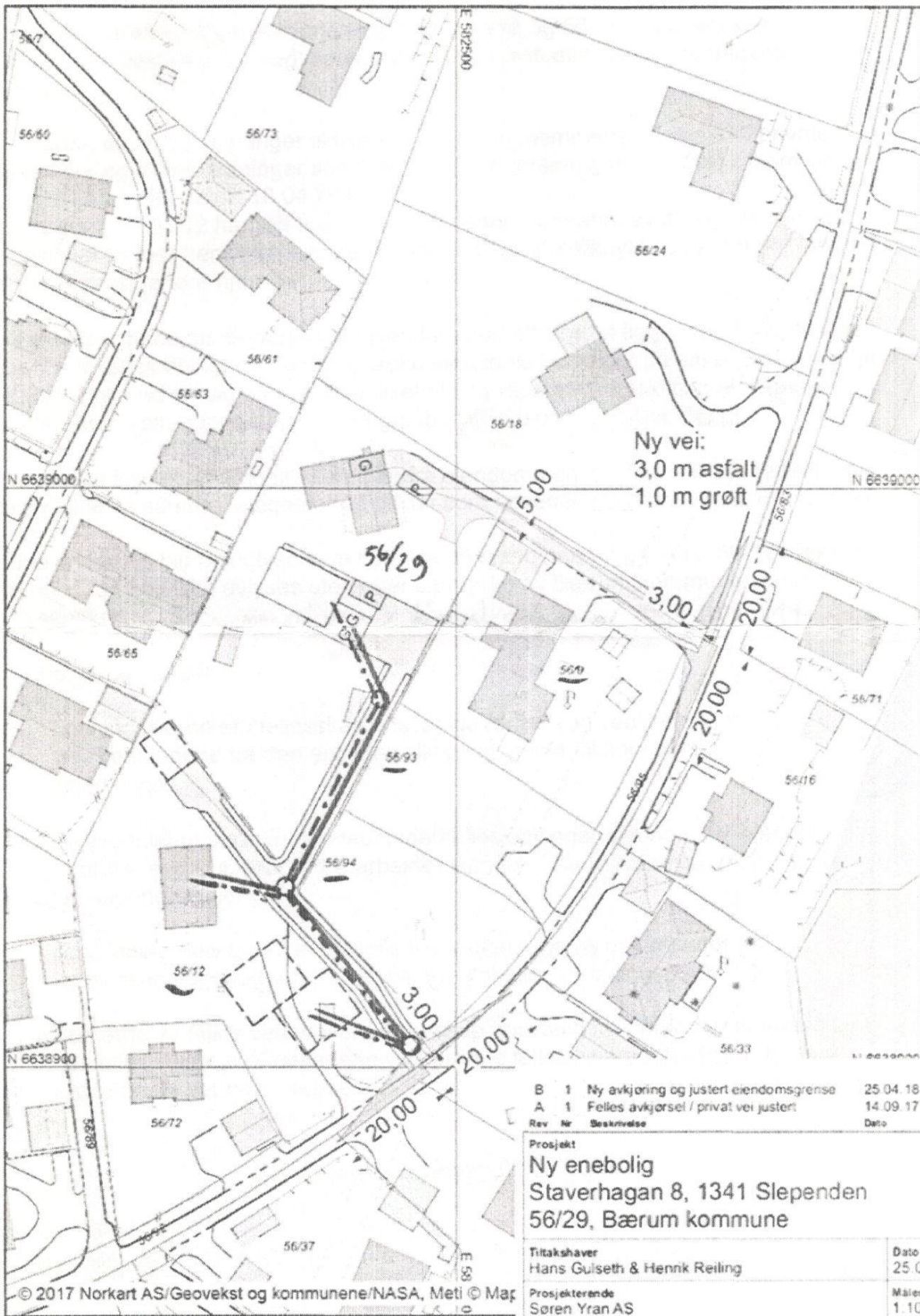


**Staverhagan 8**

Dato: 18.04.2017

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



B	1	Ny avkjøring og justert eiendomsgrænse	25 04 18	KE	S Y
A	1	Felles avkjørsel / privat vei justert	14 09 17	KE	S Y
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Korr

Prosjekt  
**Ny enebolig**  
 Staverhagan 8, 1341 Slependen  
 56/29, Bærum kommune

Titelshaver	Hans Gulseth & Hennk Reiling	Dato	25 04 2017
-------------	------------------------------	------	------------

Prosjekterende	Soren Yran AS	Målestokk	1:1000
----------------	---------------	-----------	--------

HENRIK RALING  
NES TERRASSE 6  
1394 NESBU



Innsender ikt. folgebrev/  
innsender ikke oppgitt

200577 41385

org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

FELLES PRIVAT VEI, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

TINGLYST  
DOKUMENTNR.: 863451  
08 JUN 2018  
STATENS KARTVERK

Undertegnede eiere til eiendommene gnr./bnr. 56/12 og 56/29, i Bærum kommune, erklærer som bindende for seg, senere eiere og eventuelle leietagere følgende varige rettigheter:

1. Vann- og avløpsledninger til hver av disse eiendommene er tilknyttet private felles vann- og avløpsledninger som krysser eiendommen gnr./bnr. 56/12, som vist på vedlagte kartutsnitt datert 18.04.2018. Eier av gnr./bnr. 56/12 har rett til å justere de traseer for vann, avløp og vei som vist på kartutsnittet, til mer hensiktsmessige løsninger. Dog skal tilknytning vei fra gnr./bnr. 56/29 ligge i tomtens søndre hjørne.
2. Undertegnede gir de opplistede eiendommer rett til å ha liggende så vel de felles vann- og avløpsledninger som den enkelte eiendoms ledninger på sin eiendom, og gir tillatelse til alt nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjon/utskifting av ledningene. Det gis videre veirett for eiendommen gnr./bnr. 56/29 over gnr./bnr. 56/12.
3. Inntil to fremtidige fradelte parseller fra eiendommen gnr./bnr. 56/29, samlet inntil tre boliger, skal ha samme rettigheter og plikter som hovedeiendommen (gnr./bnr. 56/29).

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr./bnr. 56/12 i Bærum kommune, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune, vann- og avløpsansvarlig. *V/kommunaltekniske tjenester org.nr. 995 448 394*

For øvrig gjelder at:

*\* Bærum kommune hoved- orgnr 935 478 715*

1. Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for drift og vedlikehold av fellesledningene fra den enkeltes tilkoblingspunkt, til kommunalt ledningsnett.
2. De grunneiere som får stikkledninger/fellesledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre ledningene utilgjengelige.
3. Kostnadsfordeling ved eventuelle fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene fordeles likt fra den enkeltes tilkoblingspunkt.
4. Brukerne av felles veiareal er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av det felles veiareal. Kostnadene vedrørende felles veiareal fordeles likt på brukerne av det felles veiareal.



Sted/dato: Bærum 01.05.2018

Gnr./bnr 56/12  
Personnr./org.nr.: (918816232)

Gnr./Bnr. 56/29  
Personnr./org.nr.:

TINGLYST  
DOKUMENTNR.: 863451  
08 JUN 2018  
STATENS KARTVERK  
Mort R. Pedersen

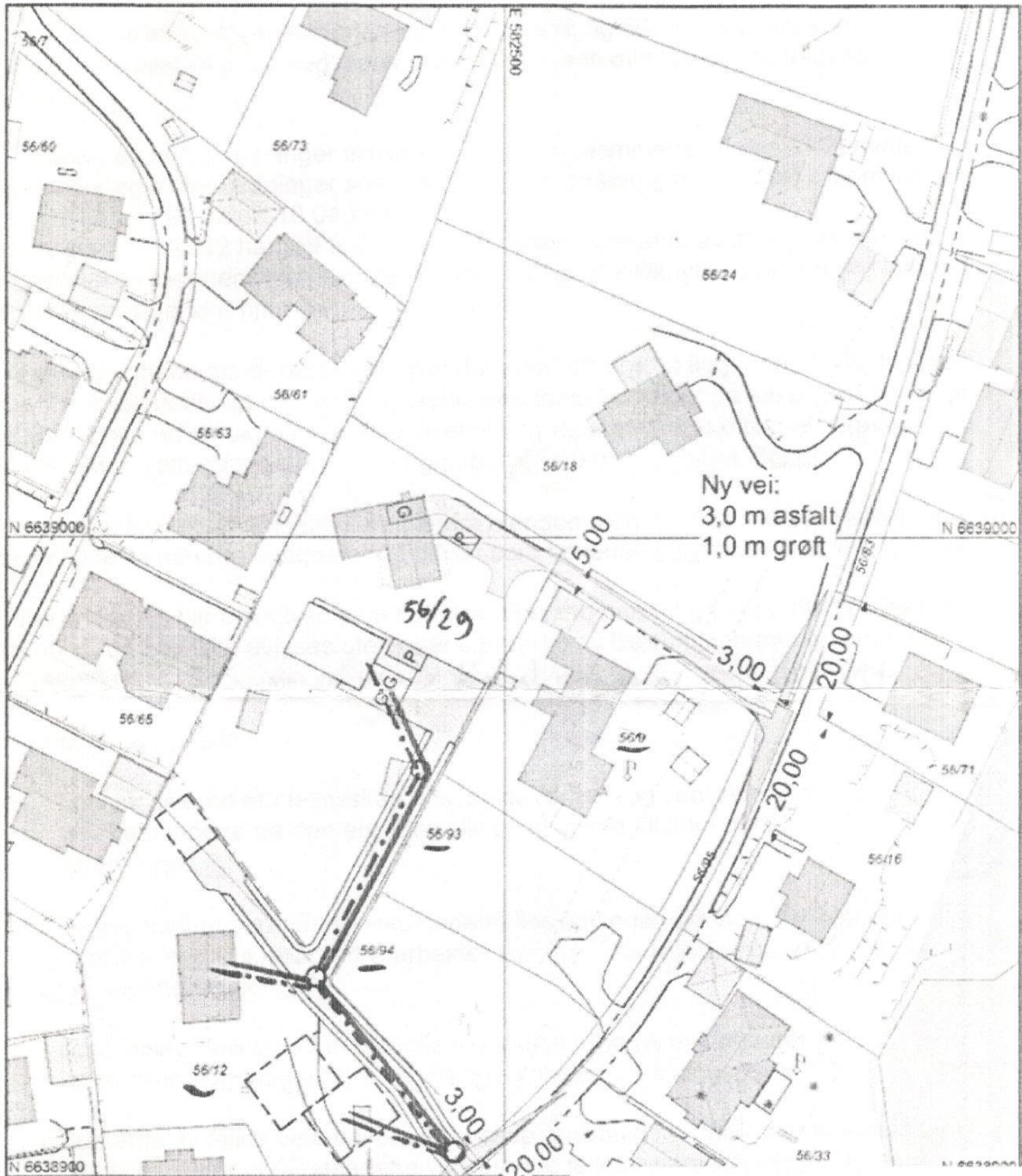


**Staverhagan 8**

Dato: 18.04.2017

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



B	1	Ny avkjøring og justert eiendomsgrænse	25.04.18	KE	S.Y.
A	1	Felles avkjørsel / privat vei justert	14.09.17	KE	S.Y.
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Komm

Prosjekt  
**Ny enebolig**  
**Staverhagan 8, 1341 Slependen**  
**56/29, Bærum kommune**

Titelshaver Hans Gulseth & Hennk Reiling	Dato 25.04.2017
---	--------------------

Prosjekterende Soren Yran AS	Målestokk 1:1000
---------------------------------	---------------------





Dette ble aldri gjennomført og eier av bnr. 12 søkte om fradeling (nåværende gnr. 56 bnr. 99). På denne måten ble det ikke mulig å gjennomføre vilkåret som ble satt for dispensasjonen. Ny søknad er endret slik at det kun er fradelt parsell som nå vil bruke adkomsten over disse eiendommene.

Med bakgrunn i tidligere behandlinger søkes det igjen om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1, for å dele eiendommen gnr. 56 bnr. 98. Søker begrunner søknaden sin med at eiendommen er godt egnet til en moderat fortetting med ett bolighus på en eiendom på over 800 m<sup>2</sup> midt inne i et område med typiske eneboliger slik at områdets småhus karakter. Søknaden er innenfor kommuneplanens rammer mtp utnyttelse, høyder og bestemmelsene om mua og parkering i §§ 14 og 27. En planprosess for å legge til rette for én bolig til vil være nødvendig ressursbruk.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen inngår i kommuneplanens arealdel 2017-2035 avsatt til nåværende boligområde.

Følgende bestemmelser er aktuelle:

Etter bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 3.1 gjelder det et plankrav for alle tiltak i uregulerte områder.

I § 3.3 er det listet opp noen unntak fra plankravet. Av bokstav a, følger det at det er et unntak fra plankrav ved opprettelse av eiendom for en enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m<sup>2</sup>.

Retningslinjene i § 14.2 sier at det skal avsettes to parkeringsplasser for bil (36 m<sup>2</sup>) for enebolig. § 27.2 sier at det for enebolig skal avsettes minimum 300 m<sup>2</sup> med brukbart uteoppholdsareal pr. enebolig.

### **Uttalelser**

#### Vei og trafikk:

Vei og trafikk vil ikke motsette oss fradelingen. Eventuelle bemerkninger vedrørende parkeringsavstand og avkjøringsforhold, friskt m.m. vil komme i respektive byggesøknad.

Dersom kommunal veigrunn blir berørt må ansvarlig entreprenør søke gravetillatelse/arbeidstillatelse. Eventuelle krav om istandsetting vil komme via tillatelsen.

#### Vann og avløp:

Eiendommen må ha sikret rettighet til vann og avløp. Rettigheter for å føre ledninger over annen manns grunn samt rett til drift og vedlikehold må være tinglyst iht. Plan- og bygningsloven §§27-1 og 27-2. Ledningsplan må sendes inn sammen med erklæringen.

### **Reguleringssjefens vurdering**

Det søkes om arealoverføring fra gnr. 56 bnr. 98 til gnr. 56 bnr. 29. Arealoverføring er et av unntakene fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser §§ 3 og 3.3 bokstav a. En forutsetning for dette er at bestemmelsene om parkering, MUA på 300 m<sup>2</sup> og maks BYA 20 % oppfylles, jfr. §§ 14 og 27. Disse kravene ser ut til å oppfylles og søknad om arealoverføring godkjennes derfor.

Videre søkes det om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1, for å dele eiendommen gnr. 56 bnr. 98. Etter plan - og bygningsloven §19 - 2 skal ikke dispensasjon 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. Det søkes om dispensasjon fra plankravet.

Det første vilkåret som må være oppfylt er at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Hovedhensynet bak plankravet er at eiendommen skal vurderes i en større sammenheng og at enkelttiltak ikke skal vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering. Reguleringsplaner blir til gjennom en prosess der politiske organer spiller en sentral rolle, men der også statlige organer, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper deltar. Plankravet sikrer dermed offentlighet og medvirkning i arealdisponeringen. Eiendommen ligger i et etablert byggeområde som anses som ferdig utbygd, slik at en regulering av et større område her ville vært lite sannsynlig. En reguleringsprosess ville heller ikke tilført noen flere momenter i saken. Hensynet bak bestemmelsen om plankrav vurderes derfor å ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon er at fordelene må være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ulempene ved å gi en dispensasjon vil være at prosjektet ikke blir sett i en større sammenheng og at man ikke får den samme medvirkningen som en planprosess ville gitt. Samtidig ville en planprosess tatt lang tid og ført til store kostnader for et tiltak av så beskjedne størrelse. Både gjenværende og fradelte eiendommer oppfyller kvalitetskravene i kommuneplanens arealdel når det gjelder tomtestørrelse, utnyttelsesgrad og utearealer. Ved tidligere dispensasjonsbehandling av samme søknad ble dispensasjon innvilget med vilkår om at adkomst ble fradelt og opprettet som et realsameie mellom brukerne av veien. Ved ny søknad er antallet brukere av adkomsten redusert og det anses derfor ikke som nødvendig å fradele adkomsten. Fordelene vurderes likevel å være større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Rettigheter vedrørende tilknytning til vann og avløp samt adkomst, er sikret tinglyst fra før av. Kravene i plan- og bygningslovens kap 27 anses derfor som sikret.

Kjell Seberg  
reguleringssjef

Mari Reiten Norberg  
overingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur.*

## **BEHANDLINGSGEBYR**

Faktura for behandlingsgebyr på **42 250 kroner** ettersendes tiltakshaver. Betalingsfristen framgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter §§ 25 og 29 i gjeldende regulativ for plan- og bygningstjenestene i Bærum kommune.

Gebyr for oppmåling kommer i tillegg og vil bli innkrevet i forbindelse med gjennomføring av delingen.

### **Faktura ettersendes:**

Cava Eiendom DA  
c/o Henrik Reiling Nes terrasse 6  
1394 NESBRU

**Kopi til:**

Cava Eiendom DA	c/o Henrik Reiling Nes terrasse 6	1394	NESBRU
Siri Sandholt	Staverhagan 8 B	1341	SLEPENDEN

---

**Vedlegg:**

Situasjonsplan 5937967

**ORIENTERING OM VEDTAK OG VILKÅR**

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til kommunedirektøren i delegasjon datert 28.06.2016.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap. VI. Eventuell klage må fremsettes skriftlig innen tre uker etter underretning om vedtaket.

**KLAGERETT**

Kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages til fylkesmannen av part eller andre med rettslig klageinteresse, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kap VI. Klagefristen er **tre uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part, dvs. ble lagt i Deres postkasse, postboks eller ble overlevert på annen måte. Om De på dette tidspunkt var bortreist eller av andre grunner forhindret fra å gjøre Dem kjent med meldingen/vedtaket, endres ikke utgangspunktet for fristberegningen, men unntaksvis kan det gi grunnlag for oppreisning for oversittelse av klagefristen, jfr. fvl § 31. Klagen fremsettes skriftlig. Muntlig klage kan fremsettes ved at erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan. Såkalt foreløpig klage (klage uten begrunnelse) må avsendes innen klagefristen, og en begrunnelse/begrunnet klage må ettersendes uten ugrunnet opphold/før klagen tas til behandling.

Postlegging av klagebrevet innen fristens utløp regnes som tilstrekkelig for at klagen anses fremsatt i tide.

Klagen stiles til klageorganet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus) og fremsendes gjennom Bærum kommune, Kommunegården, 1304 Sandvika.

Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig, angi det vedtak som det klages over og den/de endringer som ønskes. Det vil være en fordel om betegnelsen "klage" og arkivsakID fremkommer konkret i brevet. De grunner som klagen støtter seg til bør nevnes og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

I særlige tilfelle kan klagefristen forlenges, og beslutning om dette skal være gjort før klagefristen på 3 uker er utløpt.

Klager som er for sent fremsatt og hvor det heller ikke kan gis oppreisning for oversittelse av klagefristen (jfr. fvl. § 31), vil bli avvist slik at klagen ikke tas under behandling, jfr. forvaltningsloven § 33 og § 2.

**Utsatt iverksettelse av vedtaket**

Selv om klagerett foreligger kan vedtaket gjennomføres straks. Dersom gjennomføring av vedtaket vil kunne medføre ugjenopprettelig skade på omgivelsene, kan det begjæres at iverksettingen av vedtaket utsettes inntil klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, jfr. forvaltningsloven § 42. Kommunens beslutning om å gi eller avslå en slik begjæring om utsatt iverksettelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

I daglig språkbruk benyttes ofte også betegnelsen "oppsettende virkning". Dette betyr nøyaktig det samme.

### **Rett til å se sakens dokumenter og til å få veiledning**

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De kan gjøre dem kjent med sakens dokumenter på Bærum kommunes internettsider, [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); innsyn/postlister (søk på arkivsakID som står i vedtaket). Dokumentene kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningstjenesten og her vil De også kunne få veiledning om saksbehandlingsregler og andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen bygningsmyndighetenes saksområde.

### **Sakskostnader**

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det (jfr. forvaltningsloven § 36 første ledd). Bestemmelsen har frist for fremsettelse av kravet og angir adressat for kravet m.v.

### **Klage over vedtak etter vegloven**

Klage over kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) behandles av Plan- og miljøutvalget med endelig virkning, og går ikke til fylkesmannen.

### **Slutføring av saken**

Deres søknad/rekvisisjon av oppmålingsforretning er overført Geodata for slutføring av saken. Før oppmålingsforretningen kan gjennomføres, må eventuelle erklæringer vedlagt dette brevet undertegnes av hjemmelshaver(e) på to eksemplarer og returneres Bærum kommune, Geodata 1304 Sandvika. Geodata vil tildele bruksnummer og besørge erklæringen(e) tinglyst.

### **Varighet og gyldighet**

Eiendommen kan brukes til det formål som fremgår av saken. Eventuelle dispensasjoner er også knyttet til dette. Hvis etterfølgende byggetiltak avviker fra disse forutsetningene kan eventuelle gitte dispensasjoner ikke påberopes. Deres søknad betraktes også som en rekvisisjon av oppmålingsforretning. I følge kommunens gebyrregulativ skal gebyr for oppmålingsforretning betales før tjenesten blir utført (før oppmålingsarbeidet igangsettes). Det vil bli sendt egen faktura for oppmålingsforretningen (oppmålingsgebyret).

Dersom vilkårene for deling ikke oppfylles og/eller gebyret for oppmålingsforretningen ikke betales innen 3 år fra dags dato, faller tillatelsen bort.

### **Øvrige instanser og myndigheter**

Tillatelsen gjelder kun forhold under plan- og bygningsloven med mindre annet er spesielt angitt i vurderingen. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

### **Kopi vedlagt orientering om klagerett:**

Cava Eiendom DA	c/o Henrik Reiling Nes terrasse 6	1394	NESBRU
Siri Sandholt	Staverhagan 8 B	1341	SLEPENDEN



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kont.
Fase:					
Søknad om tillatelse til tiltak					
Prosjekt					
Ny enebolig					
Staverhagan 8C, 1341 Slependen					
Bærum kommune					
Tittelansvar					Dato
Hans Gulseth & Henrik Reiling					16.08.2022
Prosjektleder					Målestokk
Søren Yran AS					1:100
Gj. alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene uten kunnskap av annet selskap					Rev.
Tegning					Tegningsnr.
Fasade Nord og Vest					E-04



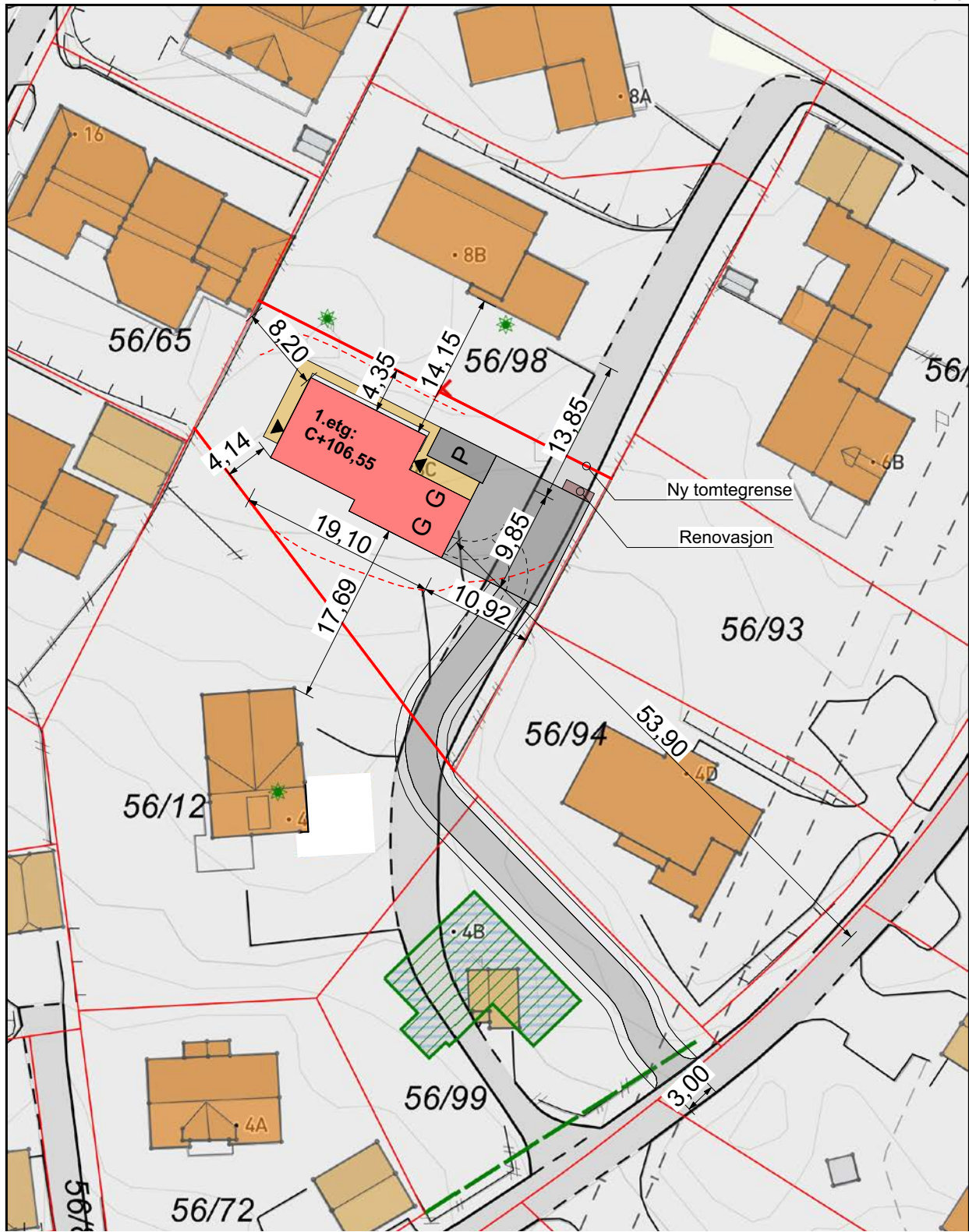
56/99

Dato: 12.01.2022

Målestokk: 1:500

Vedlegg:  
**D-02**

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegning:  
 Situasjonsplan  
 Staverhagan 8C, 1341 Slependen  
 Bærum kommune

Dato:  
 16.08.2022

Rev. dato:  
 22.12.2023

Rev.:  
 B

Fase:  
 Byggemelding

Målestokk:  
 1:500

Tegningsnr.:  
 D-01

Tiltakshaver:  
 Cava Eiendom DA  
 Prosjekterende  
 Søren Yran AS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål

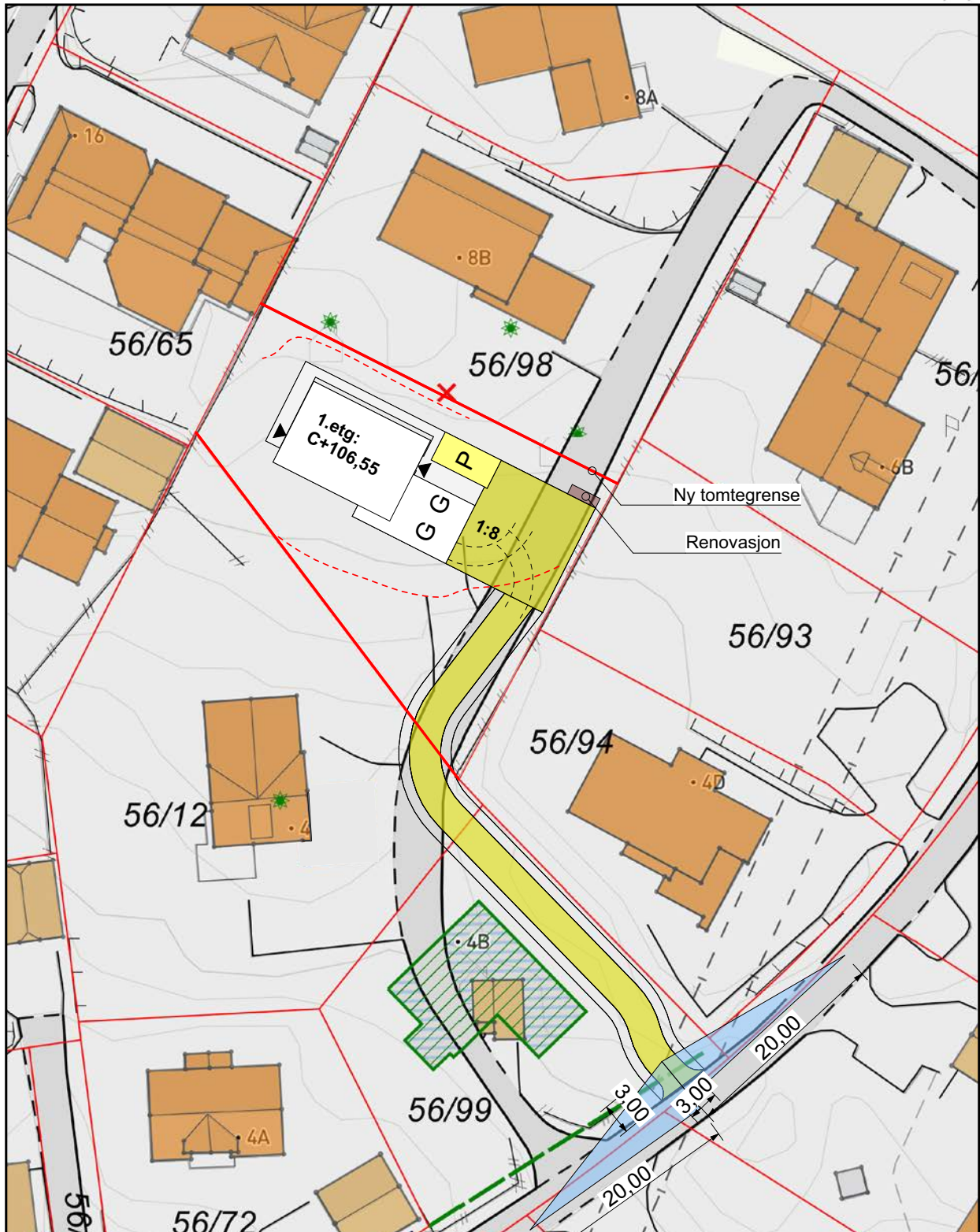


56/99

Dato: 12.01.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegning:  
Avkjøringsplan  
Staverhagan 8C, 1341 Slependen  
Bærum kommune

Dato:  
16.08.2022

Rev. dato:  
22.12.2023

Rev.:  
B

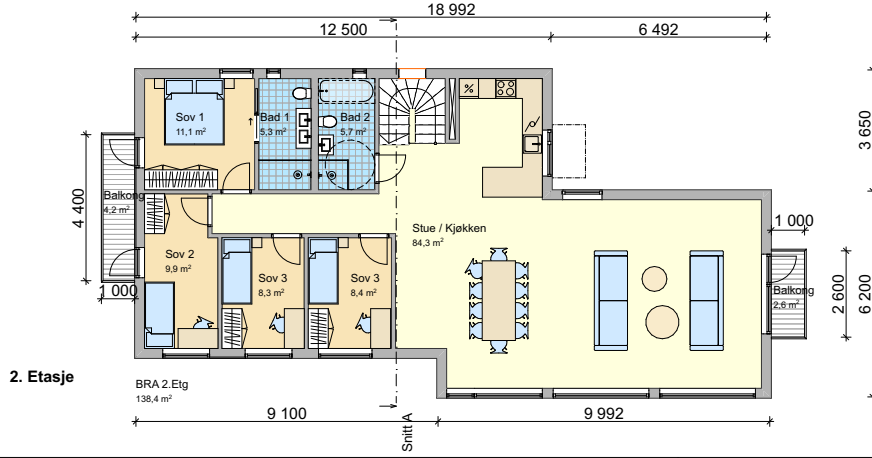
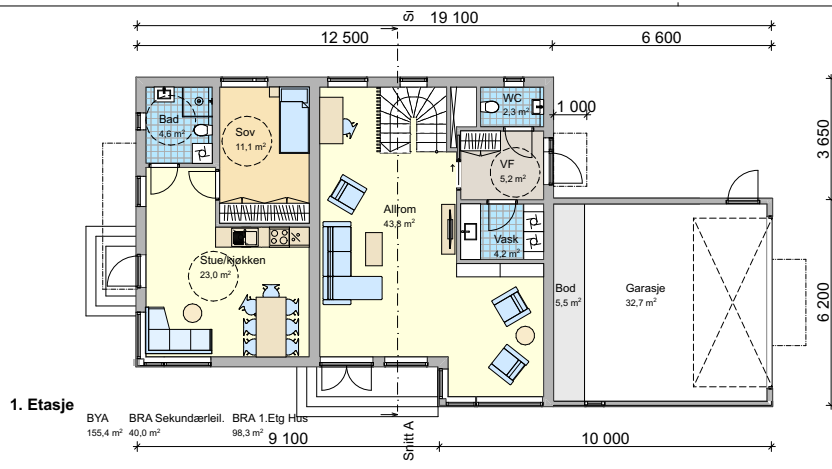
Fase:  
Byggemelding

Målestokk:  
1:500

Tegningsnr.:  
D-02

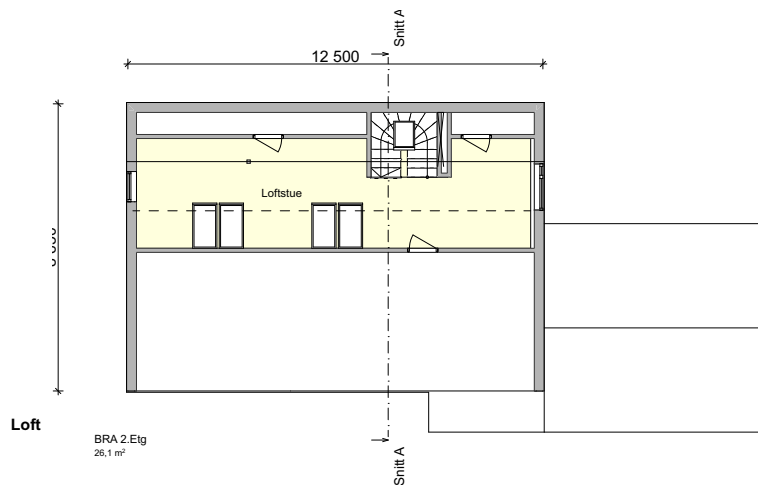
Tiltakshaver:  
Cava Eiendom DA  
Prosjekterende  
Søren Yran AS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål

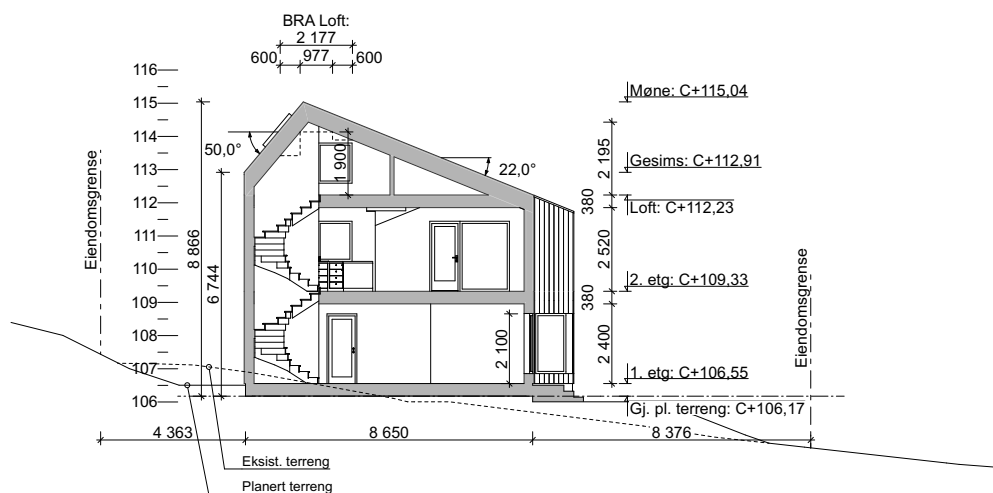


B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverrom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Senkesone	Rev
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Nye enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato
15.08.2022		
Prosjektleder	Søren Yran AS	Målestokk
1:100		
Rev	2,6 m²	
© Alle rettigheter er reservert. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til annet formål!		
Tegning	Plan 1. etg og 2. etg	Tegningsnr.
E-01		

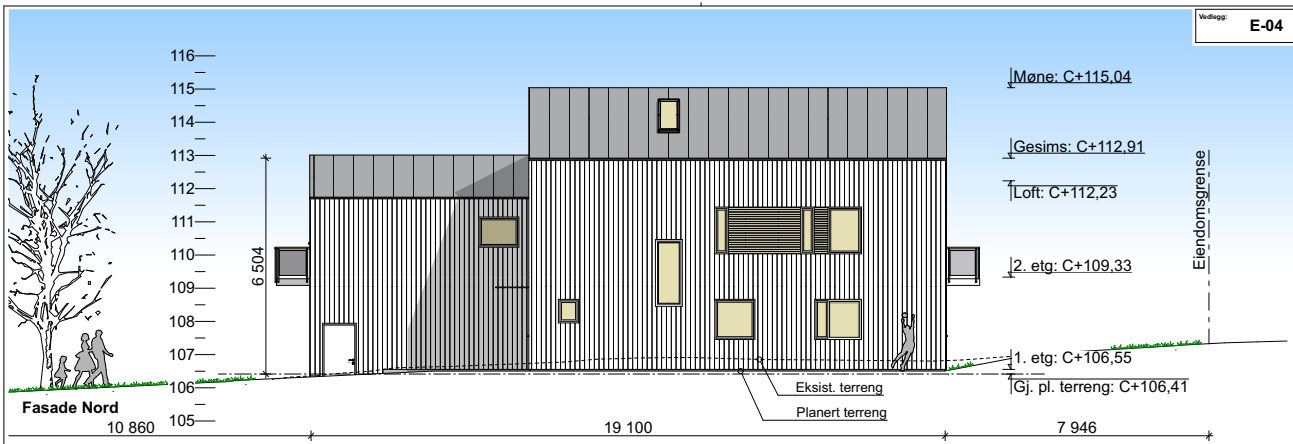




B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Date
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig Staverhagan 8C, 1341 Slependen Bærum kommune		
Tilskaffer	Date	
Håns Gulseth & Henrik Reiling	15.08.2022	
Prosjekterende	Målestokk	
Søren Yran AS	1:100	
© Alle rettigheter er forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål.		Rev.
		B
Tegning	Tegningsnr.	
Plan Loft	E-02	
Hus 2		



B	Slut forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Slut forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Dato
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskriver	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato
		15.08.2022
Prosjekterende	Søren Yran AS	Målestokk
		1:100
© Alle rettigheter er forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		Rev.
		B
Tegning	Snitt A - A	Tegningsnr.
		E-03



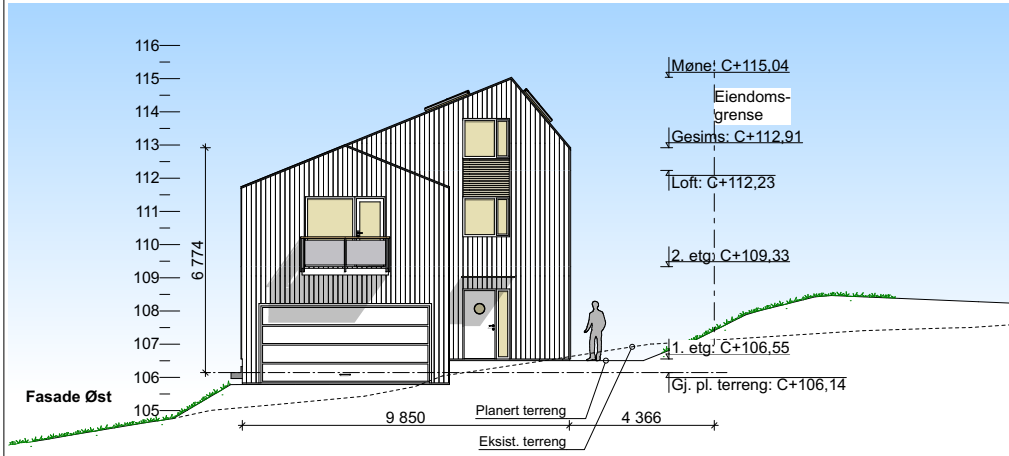
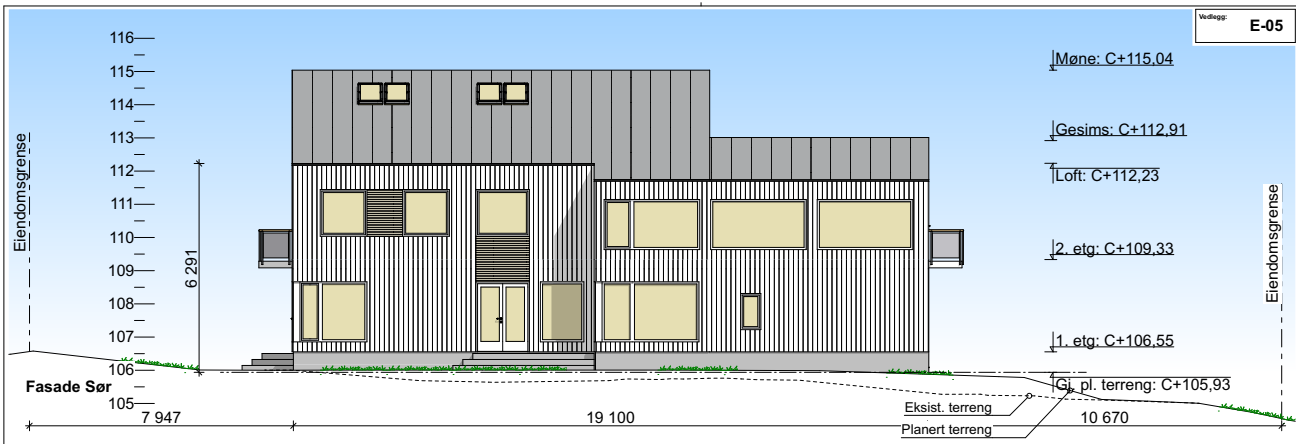
B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Dato
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskjriver	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato
		15.08.2022
Prosjektleder	Søren Yran AS	Målestokk
		1:100
© Alle rettigheter tilhører utøveren. For prosjektering, inspeksjon eller bruk av disse tegningene kan kun brukes i utført form!		
Tegning	Fasade Nord og Vest	Rev.
		B
		Tegningsnr.
		E-04



B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Date
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Date
15.08.2022		
Prosjekterende	Søren Yran AS	Målestokk
1:117.65		
Rev.		B
© Alle rettigheter er forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		
Tegning	3D-bilde Nordøst	Tegningsnr.
E-07		



B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Dato
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer		Dato
Håns Gulseth & Henrik Reiling		15.08.2022
Prosjekterende		Målestokk
Søren Yran AS		1:133,33
© Alle rettigheter er forbeholdt for prosjektering, inspeksjon eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål		Rev.
		B
Tegning		Tegningsnr.
3D-bilde Nordvest		E-08



B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Rev
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt:		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer:	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato:
Prosjekterende:	Søren Yran AS	Målestokk:
1:100		Rev:
© Alle rettigheter forbeholdt. For prosjektering, inspeksjon eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål!		B
Tegning:	Fasade Sør og Øst	Tegningsnr.:
		E-05

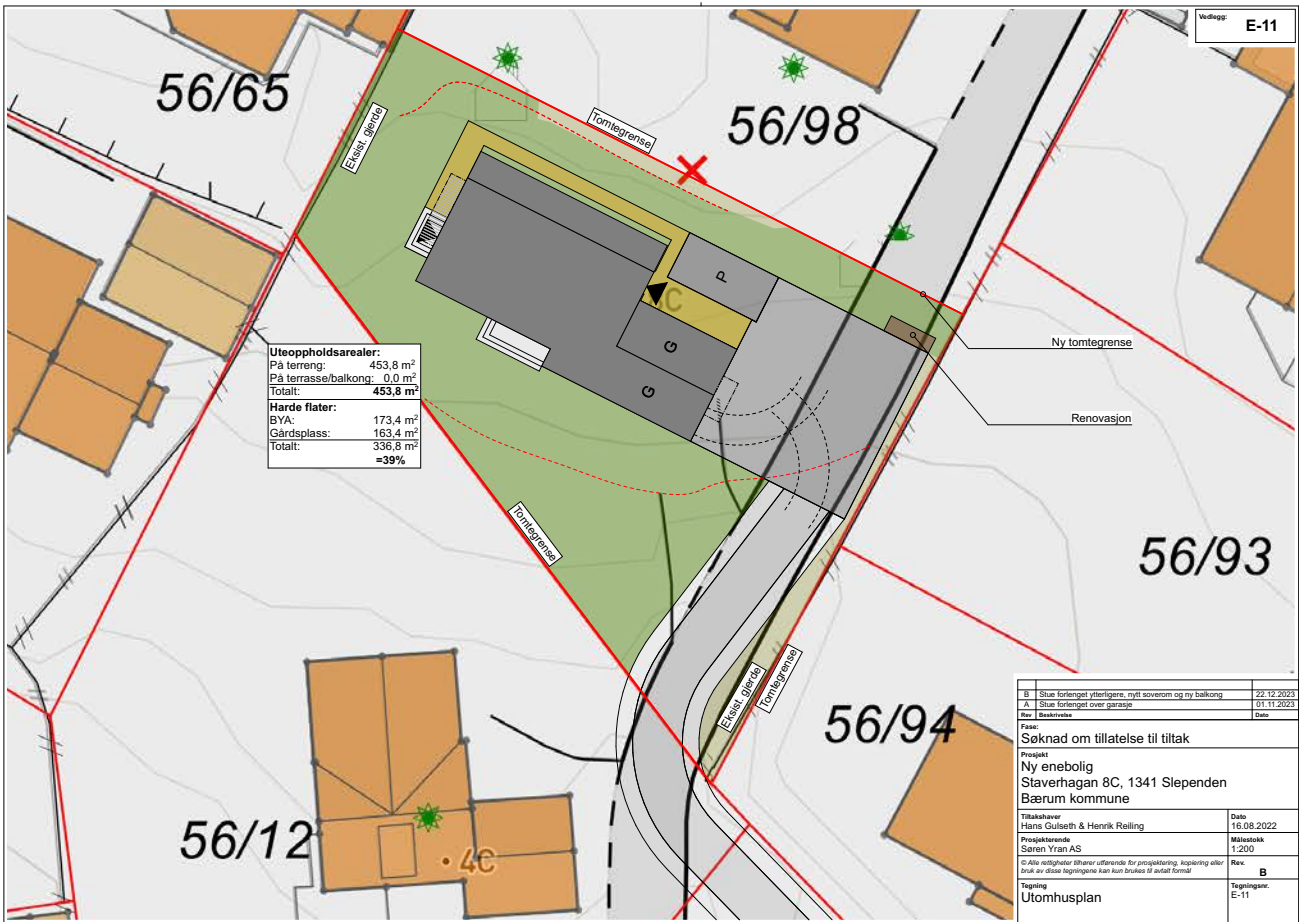


B	Stat. forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stat. forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Dato:
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato
Prosjekterende	Søren Yran AS	Målestokk
© Alle rettigheter er forbeholdt. For prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til avtalt formål!		Rev.
Tegning		B
3D-bilde Sørvest		Tegningsnr.
		E-09



B	Slut forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Slut forlengt over garasje	01.11.2023
Rev	Endringer	Dato
Fase:		
Søknad om tillatelse til tiltak		
Prosjekt		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer		Dato
Håns Gulseth & Henrik Reiling		15.08.2022
Prosjekterende		Målestokk
Søren Yran AS		
© Alle rettigheter er forbeholdt for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene kan kun brukes til annet formål		Rev.
		B
Tegning		Tegningsnr.
3D-bilde Sørøst		E-06





<b>Uteoppholdsarealer:</b>	
På terreng:	453,8 m <sup>2</sup>
På terrasse/balkong:	0,0 m <sup>2</sup>
<b>Totalt:</b>	<b>453,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Harde flater:</b>	
BYA:	173,4 m <sup>2</sup>
Gårdsplass:	163,4 m <sup>2</sup>
<b>Totalt:</b>	<b>336,8 m<sup>2</sup></b>
	=39%

B	Stue forlengt ytterligere, nytt soverom og ny balkong	22.12.2023
A	Stue forlengt over garasje	01.11.2023
Rev.	Endringer	Dato
<b>Fase:</b>		
Søknad om tillatelse til tiltak		
<b>Prosjekt:</b>		
Ny enebolig		
Staverhagan 8C, 1341 Slependen		
Bærum kommune		
Tilskaffer	Håns Gulseth & Henrik Reiling	Dato
Prosjektleder	Søren Yran AS	Målestokk
		1:200
Rev.		
		B
Tegning	Utomhusplan	Tegningsnr.
		E-11



Søren Yran AS  
Welhavens gate 2B  
0166 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato:  
22/17710 - 23/211927/MAHOE 09.01.2024

Adresse - Tiltak: Staverhagan 8 C - enebolig med sekundærleilighet  
Gnr/Bnr: 56/105  
Tiltakshaver: Cava Eiendom DA  
Ansvarlig søker: Søren Yran AS

---

## RAMMETILLATELSE

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

---

**Søknad om enebolig med sekundærleilighet godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.**

**Høydeplasseringen fastsettes til kote +106,55 for overkant sokkel/gulv 1. etasje.**

---

### ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlige foretak fremgår av innsendte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon 1.

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. Igangsettingsøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands  
Plass 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](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)

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

## **BESKRIVELSE OG VURDERING**

### **Søknaden**

Det søkes om en ny enebolig med sekundærleilighet, med en tilbygget dobbeltgarasje. Det er avsatt én parkeringsplass på terreng. Sekundærleiligheten er 40 m2 BRA.

Møne- og gesimshøyde er vist til 8,866 meter og 6,744 meter. Grad av utnyttning for eiendommen er 19,9 %BYA, og MUA (uteoppholdsareal) er 453 m2. Boligen plasseres på det minste 4,14 meter fra nabogrenser, og i god avstand til kommunal vei. Boligen oppføres med saltak som er vinklet.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen er uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA) 2022-2042.

Tiltaket er omfattet av unntak fra plankrav jf. KPA punkt 3.4.2 bokstav a) og e).

### **Byggetomta**

Tomta er 868 m2, og er i dag ubebygget. Tomta er relativt flat, og tiltaket krever mindre terrengendringer. Det er tinglyst rett til adkomst over gnr/bnr; 56/12 og 56/99.

Det er ikke funnet andre forhold på tomta som kommer i konflikt med tiltaket.

### **Uttalelser**

Det er innhentet uttalelser fra Vann- og avløp og Vei- og trafikk.

Vei- og trafikk har ingen merknader til saken.

Uttalelse fra Vann- og avløp er tidligere gjort kjent for søker. Uttalelsen følger også vedlagt og må hensyntas.

### **Nabovarsling/merknader**

Tiltaket er nabovarslet, og det er ikke innkommet nabomerknader.

### **Bygningssjefens vurdering**

Boligen oppføres med samme utforming som naboboligen mot nordøst, men uten takterrasse. Størrelse og volum på boligen er tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet, og følger bebyggelsesstrukturen. Bygningssjefen vurderer krav til visuelle kvaliteter som ivaretatt ved tiltaket jf. pbl § 29-2.

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 12-uker etter plan- og bygningslovens § 21-7. Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

### **Naturmangfold**

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomta hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes

kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

#### SAKSBEHANDLINGSTID

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

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
13.9.2022	13.9.2022	4.1.2024	9.1.2024	0,7

#### GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr kr 46200,- 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 igangsettingsøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

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

#### KLAGERETT

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

Alexander Hexeberg Dahl  
bygningssjef

Martine Cecilie Høeg  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

#### Vedlegg:

Dokumentliste  
Generelle opplysninger

#### Kopi til:

Cava Eiendom DA                      c/o Henrik Reiling Nes                      1394                      NESBRU  
terrasse 6

ArkivsakID: 22/17710

**DOKUMENTLISTE**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;  
[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

<b>Tittel</b>	<b>Saksdokid</b>
Situasjonsplan	6657076
Avkjøringsplan	6656952
Utomhusplan	6656966
Plantegning 1. og 2. etasje	6656954
Plantegning loft	6656956
Snitt	6656958
Fasade nord og vest	6656960
Fasade sør og øst	6656962
Uttalelse Vann og avløp - Staverhagan 8 C - enebolig	6443012
Staverhagen 8 C VA kart	6443053
Gebyrberegning	6554343

## **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](http://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](mailto: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 sanitærnettet 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 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m<sup>2</sup> og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

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

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

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

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

### **Renovasjon**

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

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

### **Strømløse**

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se [www.elvia.no](http://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](http://www.oslofjordvarme.no) .

### **Bredbånd- og TV-leveranse**

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

### Andre særannmeldelser

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

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

### Husbrannslange

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

### Støyende arbeider

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

### Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:vams@baerum.kommune.no">vams@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/va">www.baerum.kommune.no/va</a>  Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:veioftrafikk@baerum.kommune.no">veioftrafikk@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/">www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</a>
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/byggesak">www.baerum.kommune.no/byggesak</a>	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: <a href="mailto:renovasjon@baerum.kommune.no">renovasjon@baerum.kommune.no</a> Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/renovasjon">www.baerum.kommune.no/renovasjon</a>
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a>	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: <a href="http://www.geomatikk.no">www.geomatikk.no</a> <a href="http://www.gravemelding.no">www.gravemelding.no</a> Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: <a href="mailto:post@abbr.no">post@abbr.no</a> Internett: <a href="http://www.abbr.no">www.abbr.no</a>	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a>	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: <a href="http://www.viken.no">www.viken.no</a>

Dato: 10.08.2023  
Arkivkode: GBR-56/98, N-531  
J.postID: 23/154594  
Arkivsaksnr: 22/17710

Til:  
Byggesak team 2

### Uttalelse Vann og avløp - Staverhagan 8 C - enebolig

---

#### 1. Avklaringsforhold til byggesaken

- Se punkt 7 om tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger via eksisterende eller nye private ledningsanlegg
- Alt rørleggerarbeid skal anmeldes, og rørleggeranmeldelse skal være vurdert før arbeidet tar til. [Se elektronisk skjema for rørleggeranmeldelse under Vann og avløp](#)

#### 2. Slokkevann

Ingen merknader.

#### 3. Overvann og flom- og skredfare

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 dreinsveier må opprettholdes. Se Bærum kommune – Vann og avløp sine hjemmesider; [overvann og overvannsveileder](#).

#### 4. Restriksjonsbelte

Ingen merknad.

#### 5. Ledningsanlegg med kummer som etableres eller endres, hvor kommunen skal være eier

Ved etablering eller endring av kommunalt anlegg gjelder følgende krav:

- Overordnet ledningsplan må være godkjent hos Vann og avløp før rammetillatelse iht. Plan- og bygningsloven §§27-1, 27-2.
- Rettigheter for plassering av ledningsanlegg på eiendommen skal være tinglyst før rammetillatelse/aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §§27-1, 27-2. Erklæring for tinglysning utleveres av saksbehandler hos Vann og avløp.
- Detaljprosjektering av VA-anlegg må være iht. [Bærum kommunes VA-norm](#) og være godkjent av Vann og avløp før aktuell igangsettingstillatelse iht. Plan- og bygningsloven §18-1.
- Sluttdokumentasjon iht. [Bærum kommunes VA-norm](#) skal være godkjent av Vann og avløp før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på ledningsanlegget. Ledningsanlegget skal også være overtatt ved overtakelsesforretning iht. Plan- og bygningsloven §18-1.

## 6. 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. Ved plassering av tiltak i konflikt med private ledningsanlegg må dette avklares med ledningseier.

## 7. 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 Staverhagan.

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 iht. §27-3
- 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 §§27-1 og 27-2
- Det bør inngås egne privatrettslige avtaler mellom grunneierne som regulerer kostnadsfordeling ved eventuelle fremtidige reparasjonsarbeider på ledningsanleggene.

Avløpsledninger med innvendig dimensjon under 150mm skal tilknyttes utenfor kum iht. vedlegg 6-1 i [Bærum kommunes VA-norm](#).

Alle tilknytninger på offentlig vannledning skal fortrinnsvis etableres i eksisterende eller ny kum iht. vedleggene 5-8 – 5-12 i [Bærum kommunes VA-norm](#). Se punkt 5 for føringer ved kommunal overtakelse.

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

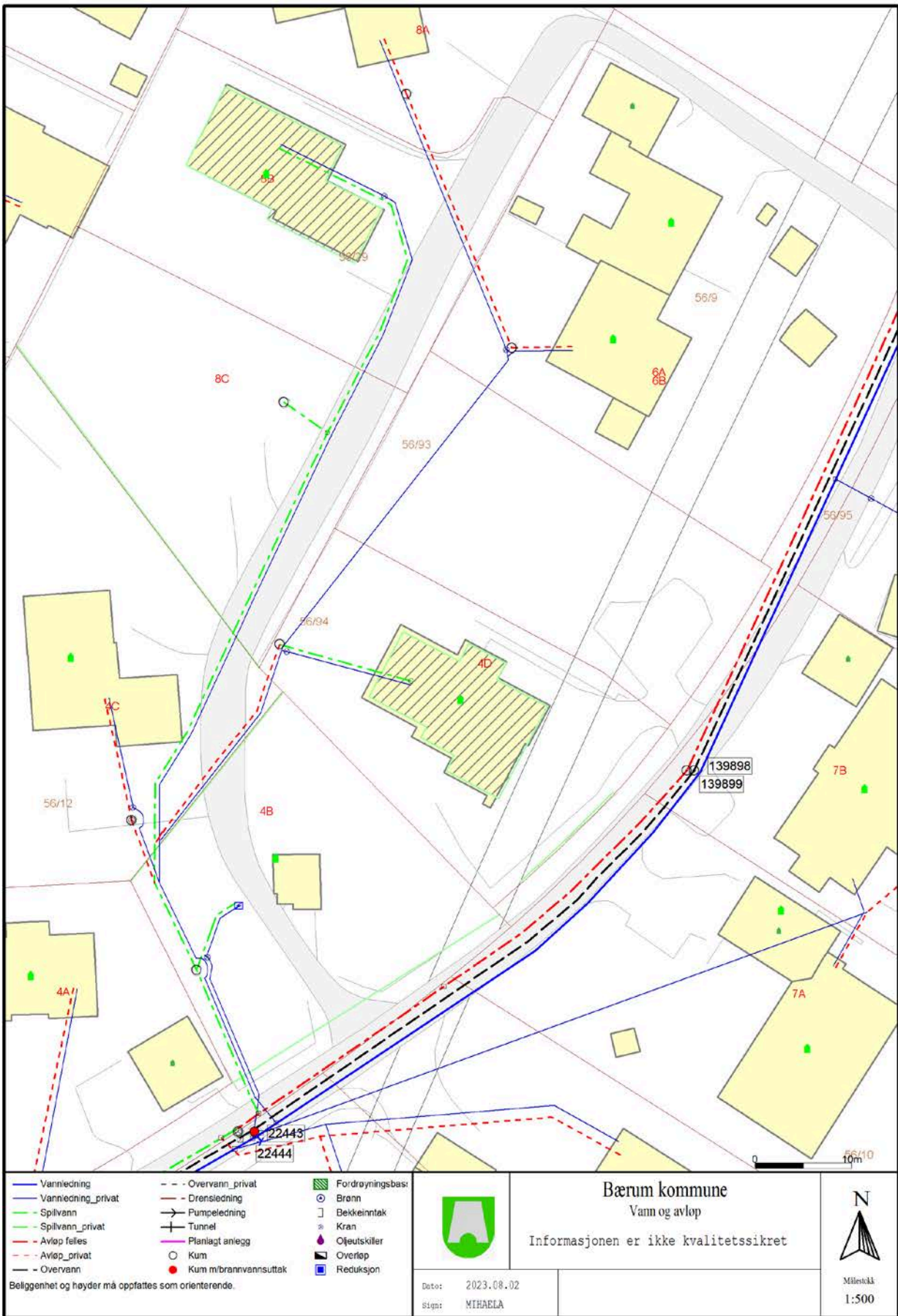
## 8. Rørleggeranmeldelse

Alt rørleggerarbeid skal anmeldes, og rørleggeranmeldelse skal være vurdert før arbeidet tar til. [Se elektronisk skjema for rørleggeranmeldelse under Vann og avløp](#).

I forbindelse med nye tilkoblinger til kommunale og private vann- og avløpsledninger skal hele vann- og avløpsanlegget måles inn og bildedokumenteres iht. vedlegg 3-9 i [Bærum kommunes VA-norm](#).

Fra

Mihaela-Loredana Epifanov



# Staverhagan 8C

Nabolaget Tanum/Reverud - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Staver	5 min 🚶
Linje 240, 240N, 245	0.3 km
🚗 Billingsstad stasjon	19 min 🚶
Linje L1	1.6 km
🚗 Oslo S	23 min 🚗
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km
✈ Oslo Gardermoen	55 min 🚗

## Skoler

Tanum skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
352 elever, 15 klasser	0.7 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	5 min 🚗
320 elever, 14 klasser	2.2 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvika...	8 min 🚗
192 elever, 13 klasser	4.2 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	10 min 🚗
320 elever, 24 klasser	3.9 km
Nesbru videregående skole	7 min 🚗
715 elever, 37 klasser	3 km
Holmen videregående skole	7 min 🚗
76 elever	3.2 km

«Et fantastisk område som er estetisk og nær marka. Videre er det kort vei til både Oslo og andre mer nære handlesteder lokalt.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

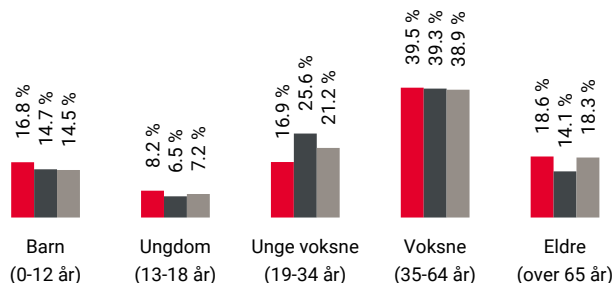
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tanum/Reverud	1 426	564
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tanum Fus barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
57 barn	0.6 km
Billingsstad barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
81 barn	0.9 km
Bekkeveien barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
78 barn	1.7 km

## Dagligvare

Joker Billingsstad	17 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1.4 km
Kiwi Slependen	5 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 Asker 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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



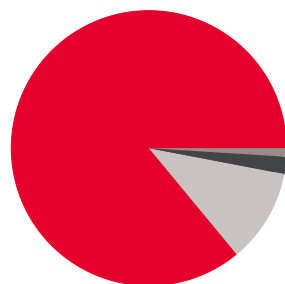
### Gateparkering

Lett 87/100

## Sport

⚽ Tanum skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽ Billingstadbanen	11 min	🚶
Fotball, aktivitetshall (skolen)	0.9 km	
🏊 SATS Billingstad	6 min	🚗
🏊 Nr1 Fitness Nesbru	7 min	🚗

## Boligmasse



- 86% enebolig
- 2% rekkehus
- 1% blokk
- 11% annet

«Landlig og stille»

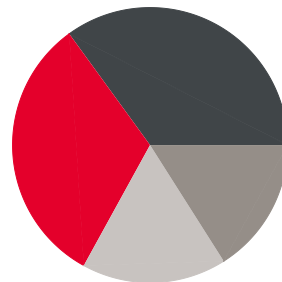
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📍 Slepnden senter	6 min	🚗
📍 Vitusapotek Slepnden	7 min	🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Tanum/Reverud
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 Asker 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 2024







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 4 500/5 100/5 700 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Staverhagan 8C  
1341 SLEPENDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Oppdragsnummer: 1110240119

Telefon: 916 14 722  
E-post: petter.mamen-lund@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 viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.02.2024

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

**aktiv.**  
Tar deg videre