

Gamle Lommedalsvei 97



Velkommen til

Gamle Lommedalsvei 97



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2024

Rykkinn/Belset

Horisontaldelt tomannsbolig i 1. etg. m/solrik hage, flere terrasser og 2 min. til barneskole. Stor uinnredet kjeller

Prisantydning	6 490 000,-
Omkostninger	183 100,-
Totalpris	6 673 100,-
BRA-i	214 kvm
Totalt BRA	236 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1947
Megler	Runa Røhmer Moen
Telefon	950 80 751
E-post	r.moen@nordvikbolig.no
Megler 2	Guttorm B. Olsen
Telefon	918 98 488
E-post	g.olsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gamle Lommedalsvei 97 - Lys og hyggelig horisontaldelt tomannsbolig beliggende i barnevennlig og populært boligområde på Belset/Rykkinn. Flotte solforhold, utestue og solrik hage og terrasser. Kort vei til både skoler, barnehager, Rykkinn kjøpesenter og buss/t-bane.

- Innholdsrik del av tomannsbolig i 1. etasje + kjeller
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Pent flislagt bad
- Stor og lys stue
- Hyggelig utestue/vinterhage
- Solrike terrasser og flott hage
- Stor uinnredet kjeller/u.etasje på 103 kvm
- Mye bruksareal med stort potensiale
- Bod (ombygget garasje) med egen inngang
- Nærhet til Rykkinn senter, skoler og barnehager
- Fantastiske turmuligheter

Arealer og innhold

BRA-i:	214 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	236 kvm
TBA:	79 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 103 kvm. Uinnredede kjellerrom/boder, bad, vaskerom, gang med trapp
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Stue m/ spiseplass, 1 soverom og 2 rom brukt som soverom, kjøkken, entre/gang, bad, toalettrom, vinterhage
BRA-e: 22 kvm. Bad i innredet garasje, kjøkken i innredet garasje, rom i innredet garasje
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 79 kvm. terrasser



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Gamle Lommedalsvei 97

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0113/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93, bnr 63, snr 1 i Bærum kommune

Selgere
Hafizollah Adel
Robica Adel

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
163 600,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
183 100,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 653 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 673 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 214 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 236 kvm
TBA: 79 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 103 kvm. Uinnredede kjellerrom/boder, bad, vaskerom, gang med trapp
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Stue m/ spiseplass, 1 soverom og 2 rom brukt som soverom, kjøkken, entre/gang, bad, toalettrom, vinterhage
BRA-e: 22 kvm. Bad i innredet garasje, kjøkken i innredet garasje, rom i innredet

garasje
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 79 kvm. terrasser

Innhold

1. etasje: Entre, kjøkken, stue, vinterhage, 1 soverom og 2 rom som brukes som soverom, bad og separat toalett. Lagringsloft over del av entre og det ene soverommet.

Kjeller: Uinnredede kjellerrom/boder, bad, vaskerom og gang med trapp.

Med boligen følger det også en/garasjebod med utvendig adkomst. Boden er en del av tilbygg/tidligere garasje hvor seksjon 1 og 2 har fått seksjonert hver sin del. Denne delen er innredet med kjøkken, bad og rom.

Standard

Store deler av boligen i 1. etasje er pusset opp i 2021. Varierende typer overflater. Normal bruksslitasje generelt. Takhøyden i stuen er målt til 2,33, tilbygget og i stue hovedbygg 2,38 m. Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene. Varierende typer dørblader. Teglsteinspipe, Ildsted i stue (ikke godkjent).

Entre
Romslig entre med oppbevaringsloft.

Kjøkken
Moderne og tiltalende kjøkken med meget god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Stein benkeplate med fliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Stue
Stor og romslig stue med god plass til både spisestue og romslig sofagruppe. I stuen er det montert moderne peisovn (ikke godkjent).
Fra stuen er det inngang til utestue og derfra er det utgang til hagen og to terrasser.

Soverom
Det er 3 rom som brukes som soverom i boligen. Hovedsoverommet er byggemeldt og de to andre rommene er ikke byggemeldt som soverom. Alle rommene har gode garderobeløsninger.

Bad
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Opplegg og plass til vegghengt klosett, dusj på gulv og servantinnredning. Speil og lys på vegg. Pvc sluk med klemring og vannlås. Ingen membran er synlig i sluk. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Hulltaking er ikke foretatt, men det er undersøkt i åpent etasjeskille under badet. Enkelte merker er observert på vegger, ingen fuktregistrering ved søk med protimeter mms3. Badet er fra 2021. Det foreligger noe dokumentasjon i følge eier, takstmannen har ikke sett denne dokumentasjonen.

Separat toalett
Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen. Vegghengt klosett og servantinnredning. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft.

Innredet garasje som er brukt som utleiedel (ikke godkjent)

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Benkeplate av stein og fliser mellom overskap og benk. Nedfeldt oppvaskkum og keramisk platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert stekeovn. Opplegg og plass til smal oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og waterguard. Normal bruksslitasje. Enkelte justeringer på hengsler over tid må påregnes. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i innredet garasje
Badet er bygget i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon med unntak av bilder som er tatt under utført arbeid.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Pvc sluk, ingen synlig membran i sluket. Montert bereder. Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ingen sprekker i fliser eller løse fliser observert. Det er observert enkelte riss/sår i enkelte fuger i dusjsonen. Enkelte merker er observert i himlingen. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser er observert. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Det foreligger ingen papirer/dokumentasjon på utført arbeid fra håndverker. Membranen er ikke fullført bak sisternen, dette er synlig fra luke i vegg ved klosett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hullet ble tatt i vegg i gang mot dusjsonen.

Kjeller
Bad kjeller:
Det er usikkert når badet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon. Baderom med fliser på gulv og på vegger og lecastav i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Badet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

Vaskerom kjeller:
Det er usikkert når vaskerommet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerom med fliser på gulv, malt betong/murpuss på vegg og lecastav i himlingen. Opplegg og plass til tørketrommel og vaskemaskin og bereder. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Vaskerommet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger. Rommet kan brukes til vask av klær, men det bør monteres avløp til vaskemaskin da det i dag bare renner ut på gulvet bak berederen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

Tekniske installasjoner

Naturlig ventilasjon i bygget, tilluft fra enkelte luker i vegger og luftespalter i vinduer. Elektrisk styrt vifte på badet i innredet garasje, bad og toalettrom i hovedbygg.
Elektrisk oppvarming av boligen, for øvrig vedfyring.

Bereder på ca 120 liter på badet i innredet garasje. Usikkert årstall. Bereder på ca 200 liter på vaskerom i kjeller. Produsert i 1999. Bereder på ca 300 liter på uinnredet rom i kjeller. Produsert i 2013.

Automatsikringer i hovedbygg og innredet garasje, 2 stk sikringsskap.

Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor

takstmannens område.

Byggetegninger
Det foreligger ikke godkjente tegninger over boligen som den fremstår i dag. Innredet garasje er ikke godkjent for varig opphold/bruksendring i kommunen bl.a. Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen pt. Det anbefales kjøper å sette seg inne i dette, før en eventuell budrunde.
Det er kun en godkjent rømningsvei fra kjeller og hybel.

Parkering

Felles parkering foran inngangsparti. Deler av denne tomten eies av kommunen, se kart i salgsoppgaven.

Modernisering og påkostninger

Boligen er modernisert av selger selv og med hjelp av andre i 2021.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Se vedlegg, erklæring rørlegger og elektriker. faglært snekker men har ikke erklæring.
Arbeid utført av: Bygg og Snekker Krzysztof, Rørlegger var Robert, Elektriker, smart hus As oslo Smarthus

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: badet er total oppusset.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Se vedlegge, samsvarserkæring
Arbeid utført av Robert Neimiec

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar: Ja
Beskrivelse: Drenering er ut i 2021, se bilder.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja
Beskrivelse: mus observert i kjeller.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja
Beskrivelse. Drenering og murarbeid i hage.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Egeninnsats og dugnad

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse ca. 30 m2, hybel som ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja
Beskrivelse: Hagestua og terrasse

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Ja
Beskrivelse Har søkt godkjenning ang. Hagestua Kommunen merknader er ivaretatt og 4m grensen er ivaretatt.

Bygningssakkyndig

Tek-Norge AS

Byggemåte

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig fra 1947 fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra 2021. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskiller i trebjelkelag og lecastav, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein. Tomannsbolig over 2 plan med lite kryploft og en innredet garasje oppført opprinnelig i 1947. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/slitasje må påregnes da dette er en brukt bolig, dette gjelder boligen generelt. Det er behov for renovering av to våtrom i kjeller og løpende vedlikehold samt oppgraderinger generelt i kjeller da denne ikke er innredet. Kjeller, vinterhage og innredet garasje er ikke godkjent i kommunen for varig opphold. Ellers er store deler av 1 etasje pusset opp i 2021. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

•Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent. Kjeller og innredet garasje er ikke godkjent for varig opphold/bruksendring i kommunen bl.a. Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen pt. Det anbefales kjøper å sette seg inne i dette.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 1:
Se vedlagte boligsalgsrapport.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2:

UTVENDIG
Taktekking
Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater. lLøpende

vedlikehold må påregnes da konstruksjonsdelen er utsatt for vær og vind. Vindskier og toppbord av trevirke, det er lagt blikk på toppbord. Ingen skader er observert på takplater, noe mose er observert. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Undertak trolig med sløyfer og lekter og pliggende rupanel på sperrer. Enkelte vindskier med noe værslitte ender, utskiftninger må påregnes over tid.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og enkelte slitasje på vindskier.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

Nedløp og beslag
Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Enkelte skader er observert. Nedløp er rettet med bend, de fleste går ned i grunn. Usikkert hvor vannet går, dette er ikke kjent for takstmannen. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er usikker bortledning av vann fra taknedløp. Mangel på snøfangere på deler av takt.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det bør monteres snøfangere på taket. Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. Det bør finnes ut av hvor nedløpsvannet går i grunn.

Veggkonstruksjon
Bindingverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Lufting forventes ivaretatt fra byggeår. Ingen råte ble observert under befaringen. Det betyr ikke at råte ikke kan fremkomme, takstmann har ikke sjekket hvert bord. Løpende vedlikehold må forventes. Det er ikke observert lusing/musebånd. Flere bord med noe værslitasje og noe vedlikehold og utskiftning må påregnes.
Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Og at det er liten lufting i nedre kant av kledning og at enkelte bord er værslitt.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Løpende vedlikehold er viktig. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke undersøkt da denne enheten ikke har tilgang til det store loftet med unntak av et lite lagringsloft over entre/gang.
Det lille loftet er delvis innredet med gulv, synlige sperrer med påliggende plater. Enkelte merker er observert, ingen fukt ble registrert fra trappen. Det var ikke mulig å ta seg videre innover da loftet ble brukt som lagringsplass.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av det lille loftet.
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er begrenset lufting av loftet.
Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.
Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig at det ikke oppbevares for mye på loftet og ut mot fakkene der det er lufting.

Vinduer
Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert under varierende årstall og enkelte eldre vinduer observert i kjeller. Omramming og karm av trevirke, beslag på enkelte vannbrett. Enkelte merker er observert samt noe utvendig slitasje, og enkelte dekkbord med minimal dryppkant. Normal bruksslitasje ellers. Ikke alle vinduene er prøvd åpnet. Stor slitasje på de eldste vinduene, et er knust. De eldste vinduene bør skiftes ut.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte vinduer, slitasje og knust vindu.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Vil ha behov for utskiftninger og vedlikehold. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Dører
Trefyllings ytterdører. Noe slitasje, på den eldste døren ved kjellertrapp, ellers normal bruksslitasje. Det trekker noe fra hoved ytterdøren, noe slark i dør til tilbygg. Justeringer må påregnes.
Balkongdører med 2- og 3- lags isolérglass, produsert i hhv 2006 og 2012. Omramming og karm av trevirke. Normal bruksllitasje, dørene må justeres noe.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av utetthet mellom dørblad og karm og noe slitasje på døren til kjellertrapp.
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
Vil ha behov for oppgraderinger over tid. Enkelte dører må justeres noe. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

INNVENDIG

Overflater
Varierende typer overflater. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Kjelleren er ikke innredet, dette er en såkalt råkjeller. Takhøyden i stuen er målt til 2,33, tilbygget og i stue hovedbygg 2,38 m.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på vegger og himling og gulv i kjeller.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Vedlikehold må påregnes.
Etasjeskille/gulv mot grunn
Trekonstruksjoner og lecastav i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt 5- 15 mm høydeforskjell generelt i boligen. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Etasjeskille er observert der det er mulig å komme til, enkelte merker er

observert der det var mulig å komme til. Ingen fukt ble registrert der det ble målt. Det er ikke observert sprekker i lecastaven der takstmannen har undersøkt.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Teglsteinspipe, Ildsted i stue. Pipen er ikke helbeslått over tak, usikkert når denne er primet sist. Det anbefales alltid gjennomgang av fagpersonell da det kommer til sikkerhet. Viktig med løpende vedlikehold over tak da pipen er utsatt for vær og vind. Tilgang til sotluke i kjeller. Feieluke trolig på loftet.
Pipe med ildsted er ikke registrert i kommunen. Dette må gjøres i forhold til sikkerhet og vedlikehold.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at pipe/ildsted ikke er registrert i kommunen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
Viktig med gjennomgang av fagpersonell. Ved alder er det større sjanser for skader.

Rom under Terreng
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er av betong.
Synlig saltutsalg og avskalling av maling flere steder i kjeller. Det ble søkt med protimeter mms3 på overflater og det ble registrert forhøyede fuktverdier enkelte steder inn mot grunnmuren. Viktig å følge med på tilstanden i kjelleren. Det er drenert i senere tid, så dette vil muligens avta noe.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av forhøyede fuktverdier enkelte steder og at det er flere steder med saltutslag i kjelleren.
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:
Om ønskelig er det mulig å montere en sensor som overvåker grunnmuren fuktnivå.
Innvendige trapper
Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trevirke målt til 90 cm, åpning mellom spiler målt til 18 cm, kravet er 10. Slitasje er observert på trinn, dette må påregnes da det er en brukt trapp. Vedlikehold må påregnes.
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløpere, noe slitasje og åpninger i rekkverk på mer enn 10 cm.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Noe vedlikehold må påregnes.

Innvendige dører
Varierende typer dørblader. Enkelte dører tar i karm/terskel. Noe slitasje på karmer og dørblader, ellers normal bruksslitasje.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
Ingen umiddelbare tiltak, bygningsdørene fungerer med dagens tilstand.

Bad 1. etasje
Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte. Mangel på tilluft til rommet.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Viktig å få dette på plass slik at badet kan ventilere som det skal. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler tilluft.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Bad i innredet garasje/bod
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ingen sprekker i fliser eller løse fliser observert. Det er observert enkelte riss/sår i enkelte fuger i dusjsonen. Enkelte merker er observert i himlingen.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av riss/sår i fuger i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Viktig å følge med på riss/sår om disse blir større.
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Det foreligger ingen papirer/dokumentasjon på utført arbeid fra håndverker. Membranen er ikke fullført bak sisternen, dette er synlig fra luke i vegg ved klosett.
Det er ikke mulig å ta opp vannlåsen pga. et avløpsrør.
Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon fra håndverker og at det ikke er mulig å ta opp vannlåsen og at det ikke er fullført membran bak sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Tiltak:
Om mulig finne/lete frem relevant dokumentasjon fra håndverker og utføre tiltak bak sisternen vedrørende membran.
Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne. Skap med speil på vegg. Montert bereder.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det kan være produktet ivaretar dette selv.
Ventilasjon
Det er elektrisk styrt vifte. Mangel på tilluft til rommet.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

Gjestetoalett
Overflater og konstruksjon
Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen. Vegghengt klosett og servantinnredning. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Sluk i dekke av plast, pga støp er det ikke mulig å få vannlåsen skikkelig på plass, dette bør utbedres. Enkelte fliser med bom (hulrom under flis) ved terskel og enkelte fliser med hull etter festemidler. Ellers normal bruksslitasje. Ingen synlig avrenning fra innebygd sisterne.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Noen fliser har bom (hulrom under).
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på avrenning fra sisterne, bom i fliser og mangel på tilluft.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Andre tiltak:
Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring. Ved bom. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Vannrør av kobber, kombiflex og plast. Tilgang til stoppekraner og vannmålere i kjeller. Vannmåler og stoppekran til nabo er i kjeller. Ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Vannrør av typen rør i rør i hovedbygg og i tilbygg. Avrenning fra fordelerskap er synlig i vegg på badene. Ellers enkelte eldre kobberrør.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon og alder på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Om mulig finne dokumentasjon. Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Tilgang til stakeluker i kjeller.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon og alder på enkelte rør.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Om mulig finne frem dokumentasjon. Det anbefales alltid gjennomgang når det ikke foreligger dokumentasjon.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon i bygget, tilluft fra enkelte luker i vegger og luftespalter i vinduer. Elektrisk styrt vifte på badet i tilbygg, bad og toalettrom i hovedbygg. Anbefaler gjennomgang av tekniker da dette er utenfor takstmannens område.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det trolig er noe lite tilluft i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Bereder på ca 120 liter på badet i innredet garasje. Usikkert årstall. Fundament av trevirke. Koblet til stikkontakt. Ledning for avrenning. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bereder på ca 200 liter på vaskerom i kjeller. Produsert i 1999. Fundamentert på støpt såle. Koblet til stikkontakt. Berederen står på rom med sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bereder på ca 300 liter på uinnredet rom i kjeller. Produsert i 2013. Fundamentert på støpt såle. Koblet til stikkontakt. Ingen avrenning fra bereder. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon på alle berederne, alder på den ene og mangel på sikker avrenning på den ene.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Den eldre berederen vil ha behov for utskiftning over tid. Ved alder er det større sjanser for lekkasje/skader. Ved utblåsing av trykk fra tanken kan vannskader på tilliggende konstruksjoner oppstå. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

Elektrisk anlegg
Automatsikringer i hovedbygg og tilbygg, 2 stk sikringsskap. Det foreligger en faktura på noe utført arbeid på bad i følge eier, ellers foreligger det ingen dokumentasjon på anlegget. Pga det, anbefales det gjennomgang av begge anlegg.

TOMTEFORHOLD

Drenering
Drenssystem fra 2021. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger noe bilde dokumentasjon på utført arbeid. Ellers foreligger det ingen dokumentasjon fra fagarbeider, det foretas derfor forbehold om hvordan dreneringen er utført. Drenspapp med bånd observert rundt store deler av boligen. Saltutslag og avskalling av maling er observert flere steder i kjeller. Tilfellet må følges med på.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon fra fagarbeider.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Om mulig lete frem dokumentasjon fra håndverker.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter
Fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Riss/sprekker er observert i overflate enkelte steder. Noe oppgraderende arbeid må utføres. Viktig å følge med på sprekker som dukker opp i grunnmur. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på flere steder på innside grunnmur og utviklingen må etterfølges.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og saltutslag (synlig ved avskalling av maling/puss) og sprekker/riss i overflater.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bør følges med på om området hvor det er observert saltutslag utvides.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser
Markterrasse (ca 76 m2) og inngangsparti (tilbygg) (ca 3 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Markterrassen er fundamentert til støtter og steinheller til grunn, det bør støpes punkter for dette. Det er usikkert om markterrassen er søkt godkjent i kommunen. Deler av terrasse har behov for rekkverk, ut mot blomsterbed/hage.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Barn må være under oppsyn så de ikke faller ned. Det er 170 cm på det høyeste.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper
Trapper av trevirke, ned fra terrasse. Det mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk bør monteres der det ikke er.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad kjeller
Det er usikkert når badet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv og på vegger og lecastav i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Badet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Om badet skal brukes før det er renovert, anbefales det bruk av dusjkabinett.
Kostnadsestimat: Over 300 000

Vaskerom i kjeller
Det er usikkert når vaskerommet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv, malt betong/murpuss på vegg og lecastav i himlingen. Opplegg og plass til tørketrommel og vaskemaskin og bereder. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Vaskerommet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger. Rommet kan brukes til vask av klær, men det bør monteres avløp til vaskemaskin da det i dag bare renner ut på gulvet bak berederen.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Selger har ikke ansvar for at disse vil fungere i fremtiden.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet. Selger leier idag ut ombygget garasje. Denne delen er ikke godkjent som separat utleiedel. Kjøper må evt. selv ta ansvar og kostnadene ved å søke om å få denne bruksendringen godkjent hos kommunen.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet i 1. etasje og på badet i garasjen.
Det er montert varmepumpe i stuen.
Peisovn i stuen(ikke godkjent).

Informasjon om strømforbruk

Selgers strømforbruk i 2023 var 5870 kWh. Hittil i 2024 er forbruket 9 780 kWh.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 669,-pr. 2023

Avløp kr 4 145,-
Renovasjon kr 2169,-
Vann kr 3 355,-

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år kr 22 316,-
1A Standard renovasjonsgebyr årsprognose kr 4 339,-
Vann etter areal kr 8 033,-
Avløp etter areal kr 9 945,-

Kommunen har ikke registrert pipe eller ildsted på adressen, og der er derfor heller ikke utført feiing, tilsyn. Selger har peisovn i stuen og denne er da ikke registrert hos kommunen. Kjøper overtar ansvar for å registrere og få dette godkjent og betale evt. kostnader dette medfører og videre betale kommunale feie og tilsynskostnader vedr. bruken av denne. Kjøper må selv fjerne bekoste arbeidene med å få peisovn og pipe brannteknisk godkjent.

Andre utgifter

Kjøper må betale
Elektrisitet
Forsikring
Kabel-tv og internett
Alarm
Feieavgift
etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 292 038,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 8 709 743,- pr. 2022

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber er leverandør av internett og kabel-tv.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 156 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt på ca 1156 kvm. I hht. seksjoneringen datert 13.09.2006 er tomten fellesareal og det er ingen inndeling av tomten her. Derimot har man i sameiets

vedtekter datert 08.08.2006 en disposisjonsrett til del av tomten for hver seksjon, samt et markert område for felles gårdsplass. Områdene er markert i situasjonskart vedlagt i vedtektene som er å finne i salgsoppgaven. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, bed og busker og frukttrær. Felles asfaltert gårdsplass.

Adkomst

Adkomst inn fra Gamle Lommedalsvei eller Bryn skolevei.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget attraktiv og sentral beliggenhet, i et trygt og veletablert boligområde på Rykkinn/ Belset. Her bor man med umiddelbar nærhet til butikker, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og flotte turmuligheter. Et drømmested for en barnefamilie, men også for de med ungdom/ større barn.

Aktivitet og fritid:
Boligen har nærhet til fantastiske turområder rett utenfor døren. Fine gangveier fører opp til Eineåsen, med lysløype og fint turterreng, sommer som vinter. Kort vei til både Bærumsmarka (Lommedalen) og Vestmarka, med flotte og populære turstier, sykkelstier samt skiløyper og betjente hytter. I sommerhalvåret er det fine bade- og fiskemuligheter ved både Stovivannet og Burudvann, mens du om vinteren har kort vei til både Kolsås alpinsenter og Kirkerudbakken (ca. 3,7 km unna), med både helge- og kveldsåpne bakker. Området rundt Kolsåstoppen og Dælivann innbyr også til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Videre har man fra Sandvika sentrum nærhet til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Ellers er det et bredt utvalg av ulike fritidsaktiviteter i området, med kort vei til bl.a. Gommerudbanen, Rud idrettspark, Rykkinnhallen, Bergerhallen (svømmehall), Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner, håndballhall og fotballbaner, ridesentre, flere golfbaner m.m.

Servicetilbud:
Det er kun 10 min gange til Rykkinn kjøpesenter, som har et godt utvalg forretninger og servicetilbud, med bl.a. flott Meny butikk, samt både kjedebutikker og butikker med et mer lokalt preg. Det er ellers en kort kjøretur til Bærums Verk, et idyllisk handelssted med gamle småhus, trivelige gågater og unike butikker. Det er også kort vei til Kolsås senter, med bl.a. vinmonopol og flere fine forretninger. Sandvika, med bl.a. Norges største kjøpesenter; Sandvika storsenter ligger ca. 9 minutter unna med bil/11 minutter med buss. Med sine 197 butikker og 60 000 kvadratmeter finner du alt du måtte trenge i Sandvika. Sandvika er for øvrig et naturlig knutepunkt hvor det finnes et mangfold av restauranter og fritidstilbud.

Skoler og barnehager

Boligen sokner til Bryn/Hammerbakken barneskole (1-7. trinn) og Rykkinn eller ungdomsskole (8-10. trinn). Det vil ta 2 minutter å gå til Bryn og Hammerbakken skole. Nærmeste videregående skole er Rosenvilde VGS og Rud VGS. Det er flere barnehager i nærområdet, bl.a Glitre barnehage Langleiken, Glitre barnehage Avd. soppen m.fl. Eiendommen ligger kun 5 minutter gange unna Glitre barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men innflytningstillatelse ble gitt

05.04.1948.

Det foreligger ingen byggetegninger fra oppføringstidspunktet og man vet derfor ikke hva det ble gitt innflytningstillatelse for, men megler har mottatt byggetegninger fra kommunen fra 1959/60. I tegningene er boligen tilbygget på østsiden av boligen. Det fremgikk også at boligen bl.a. ble bygget på sydsiden uten at det ser ut til at dette har blitt gjennomført. I byggesaken ble eksisterende trapp bygget på. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for dette påbygget.

Det foreligger ferdigattest på tiltak vedrørende tilbygg til boligen, datert 03.03.1983.
Ref. byggetegninger datert 06.10.1981 vedr. tilbygg, er dobbeltgarasjen gjort om til boder. Seksjon 1 og 2 har delt garasjen i to. I snr 1 sin bod er det montert både vindu og ytterdør. Bruksendring av arealet og fasadeendringene ved installering av vinduer og dør er ikke byggemeldt eller søkt om hos bygningsmyndighetene eller kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

Det som idag i plantegningene tegnet inn som soverom ved inngangsparti og i enden av huset er opprinnelig et ubetegnet rom og bad/arbeidsrom. Bruksendringen av rommene til soverom er ikke byggemeldt eller søkt om hos bygningsmyndighetene eller kommunen. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

Der det opprinnelig var vaskerom i kjelleren er i dag uinnredet kjellerrom og vaskerom flyttet til tilbygd del av hobbyrom. Det foreligger ingen byggetegninger av kjelleretasjen i forbindelse med tilbygget og det er vanskelig å si om dette samsvarer med det som er gitt ferdigattest for (ref. tilbygg datert 03.03.1983.) En må derfor ta for gitt at denne delen ikke er byggemeldt og godkjent av kommunen. Det samme gjelder delen som er under garasjen (bod, bod og uinnredet kjellerrom). Dette er derfor ikke byggemeldt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre.

Peisovn/ildsted er ikke godkjent. Kjøper overtar ansvar og kostnadene for å få dette godkjent av kommunen, samt evt. utbedre branntekniske forhold. Det er pr. d.d ikke registrert noe ildsted i huset hos kommune og det betales ikke feieavgift.

Selger har hatt en sak gående hos kommunene om å få godkjent den innbygde vinterhagen. Nabo har klaget på at den var for nærme grensen hans. Selger har nå bygget om vinterhagen og sendt dokumentasjon på dette med bilder til kommunen og fått til svar at saken er avsluttet. Se bilder, informasjon og brev fra kommunen i salgsoppgaven.

Tidligere megler ved forrige salg av denne boligen var i kontakt med kommunen som har uttalt følgende om boligen og seksjoneringen som ble foretatt i 2006: "Tegningen fra endringstillatelsen i 1959 sak 59/476, viser en horisontaldelt tomannsbolig. I matrikkelen er boligen også registrert som tomannsbolig. Vi kan derfor anta at boligen er en tomannsbolig. Bygningssjefen er enig i denne forståelsen av saken. I tillegg foreligger det en godkjent seksjoneringssak fra 2006. Det tyder på at boligen siden 1959 har blitt brukt som tomannsbolig. Seksjoneringstegningene som ligger i saken 6/6078 viser at deler av boligen er tatt i bruk uten at det er søkt og godkjent av kommunen etter plan og bygningsloven." Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise evt. søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst over Bærum kommune sin eiendom (gnr/bnr 93/78) og via felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202101
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer Delareal 1 157 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1968128 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968128)
Navn GOMMERUD/BELSET
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.04.1973
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf
Delarealer Delareal 2 m
Formål Kjørevei
Delareal 1 155 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2023007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023007)
Navn BRYN SKOLE
Status Planlegging igangsatt
Plantype Detaljregulering

Bebyggelsesplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 1973076 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973076)
Navn GOMMERUD FELT G3
Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 18.09.1973

Det foreligger planer om å bygge ny barneskole der Bryn barneskole ligger idag.

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/93/63/1:
25.09.1958 - Dokumentnr: 892 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:93 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1959 - Dokumentnr: 3131 - Skjønn
vedk. Brynsv/Lommedalsv
Overført fra: Knr:3201 Gnr:93 Bnr:63
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2006 - Dokumentnr: 432444 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen er seksjonert og består av 2 boligseksjoner i hht. tinglyst oppdelingsbegjøring fra 2006.

Sameiet har ingen forretningsfører eller styre, og det føres ikke regnskap eller budsjett. Dersom det mottas felles regninger til sameiet, vil kostnader bli fordelt etter nærmere regler angitt av sameiet, vanligvis etter sameiebrøk eller vedtekter datert 23.05.1997.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 410,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 stk kr. 9 600,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 34 916,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 187 176,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. april 2025

Megler

Runa Røhmer Moen, Eiendomsmegler
Tlf. 95080751

Megler 2

Guttorm B. Olsen, Eiendomsmegler
Tlf. 91898488

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Gamle Lommedalsvei 97

Tilstandsrapport

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 63, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 07.05.2024 **Rapportdato:** 10.09.2024 **Oppdragsnr.:** 11416-1526 **Referansenummer:** MZ1141

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Drenssystem fra 2021. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Etasjeskiller i trebjelkelag og lecastav, isolert etter byggeårets standard. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk. Utvendig kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takstein.

Tomannsbolig over 2 plan med lite kryploft og en innredet garasje oppført opprinnelig i 1947. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/slitasje må påregnes da dette er en brukt bolig, dette gjelder boligen generelt. Det er behov for renovering av to våtrom i kjeller og løpende vedlikehold samt oppgraderinger generelt i kjeller da denne ikke er innredet. Kjeller og innredet garasje er ikke godkjent i kommunen for varig opphold. Ellers er store deler av 1 etasje pusset opp i 2021.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater.

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk.

Bindingverkkonstruksjon fra byggeår med stående kledning.

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert under varierende årstall og enkelte eldre vinduer observert i kjeller.

Trefyllings ytterdører. Noe slitasje, på den eldste døren ved kjellertrapp, ellers normal bruksslitasje. Balkongdører med 2- og 3- lags isolérglass, produsert i hhv 2006 og 2012. Omramming og karm av trevirke.

Markterrasse (ca 79 m2) og inngangsparti (tilbygg) (ca 3 m2) i trekonstruksjoner.

Trapper av trevirke, ned fra terrasse.

INNVENDIG

Gå til side

Varierende typer overfalter. Normal bruksslitasje generelt. Takhøyden i stuen er målt til 2,33, tilbygget og i stue hovedbygg 2,38 m.

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene.

Varierende typer dørblader.

Teglsteinspipe, Ildsted i stue.

VÅTROM

Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er fra 2021. Det foreligger noe dokumentasjon i følge eier, takstmannen har ikke sett denne dokumentasjonen. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Opplegg og plass til vegghengt klosett, dusj på gulv og servantinnredning. Speil og lys på vegg. Pvc sluk med klemring pg vannlås. Ingen membran er synlig i sluk. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft.
Hulltaking er ikke foretatt, men det er undersøkt i åpent etasjeskille under badet. Enkelte merker er observert på vegger, ingen fuktregistrering ved søk med protimeter mms3.

Bad i innredet garasje
Badet er bygget i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon med unntak av bilder som er tatt under utført arbeid.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Pvc sluk, ingen synlig membran i sluket. Montert bereder.
Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ingen sprekker i fliser eller løse fliser observert. Det er observert enkelte riss/sår i enkelte fuger i dusjsonen. Enkelte merker er observert i himlingen.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser er observert.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Det foreligger ingen papirer/dokumentasjon på utført arbeid fra håndverker. Membranen er ikke fullført bak sisternen, dette er synlig fra luke i vegg ved klosett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hullet ble tatt i vegg i gang mot dusjsonen.

Bad kjeller:
Det er usikkert når badet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv og på vegger og lecastav i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Badet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

Vaskerom kjeller:
Det er usikkert når vaskerommet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv, malt betong/murpuss på vegg og lecastav i himlingen. Opplegg og plass til tørketrommel og vaskemaskin og bereder. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran.
Vaskerommet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger. Rommet kan brukes til vask av klær, men det bør monteres avløp til vaskemaskin da det i dag bare renner ut på gulvet bak berederen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken i hovedbygg:
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Stein benkeplate med fliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Kjøkken i innredet garasje:
Kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Benkeplate av stein og fliser mellom overskap og benk. Nedfeldt oppvaskkum og keramisk platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert stekeovn. Opplegg og plass til smal oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og waterguard. Normal bruksslitasje. Enkelte justeringer på hengsler over tid må påregnes. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen. Vegghengt klosett og servantinnredning. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Naturlig ventilasjon i bygget, tilluft fra enkelte luker i vegger og luftespalter i vinduer. Elektrisk styrt vifte på badet i innredet garasje, bad og toalettrom i hovedbygg.

Elektrisk oppvarming av boligen, for øvrig vedfyring.

Bereder på ca 120 liter på badet i innredet garasje. Usikkert årstall. Bereder på ca 200 liter på vaskerom i kjeller. Produsert i 1999. Bereder på ca 300 liter på uinnredet rom i kjeller. Produsert i 2013.

Automatsikringer i hovedbygg og innredet garasje, 2 stk sikringsskap.

Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Ivaretatt fra forskrift i 1987.
Brannslukkingsapparater 1 stk. 1 røykvarsler i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenssystem fra 2021. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.

Fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark.

Terrengforholdene er stort sett flate.

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav. Det er ikke kjent hvilket årstall disse rørene er fra.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

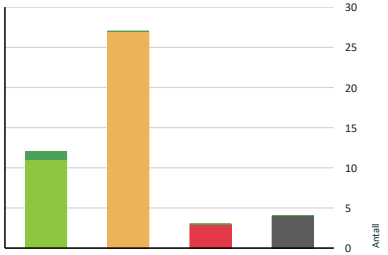
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger over boligen som den fremstår i dag. Kjeller og innredet garasje er ikke godkjent for varig opphold/bruksendring i kommunen bl.a. Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen pt. Det anbefales kjøper å sette seg inne i dette.

Sammendrag av boligens tilstand

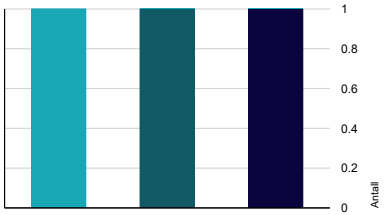
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad i innredet garasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad i innredet garasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad i innredet garasje > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad i innredet garasje > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak i trekonstruksjoner med saltak form tekket med takplater. ILøpende vedlikehold må påregnes da konstruksjonsdelen er utsatt for vær og vind. Vindskier og toppbord av trevirke, det er lagt blikk på toppbord. Ingen skader er observert på takplater, noe mose er observert. Takstmann har ikke vært oppe på taket så innfestninger, overganger, oppbretter og gjennomføringer er ikke observert. Undertak trolig med sløyfer og lekter og pliggende rupanel på sperrer. Enkelte vindskier med noe værslitte ender, utskifninger må påregnes over tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på undertak og enkelte slitasjer på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre taktekker har større risiko for svikt og lekkasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av malt metall/blikk. Enkelte skader er observert. Nedløp er rettet med bend, de fleste går ned i grunn. Usikkert hvor vannet går, dette er ikke kjent for takstmannen. Viktig å rense renner og nedløp etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er usikker bortledning av vann fra taknedløp. Mangel på snøfangere på deler av takt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Det bør monteres snøfangere på taket. Ved plutselig snøras fra taket er det forhøyet risiko for personskader. Det må monteres snøfangere for å tilfredsstille krav. Det bør finnes ut av hvor nedløpsvannet går i grunn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingverkkonstruksjon fra byggeår med stående kledning. Lufting forventes ivaretatt fra byggeår. Ingen råte ble observert under befaringen. Det betyr ikke at råte ikke kan fremkomme, takstmanne har ikke sjekket hvert bord. Løpende vedlikehold må forventes. Det er ikke observert lusing/musebånd. Flere bord med noe værslitasje og noe vedlikehold og utskiftning må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av at det er gått mer enn halvparten av antatt levetid på deler av kledningen. Antatt levetid er 40 år. Og at det er liten lufting i nedre kant av kledning og at enkelte bord er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Løpende vedlikehold er viktig. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loftet er ikke undersøkt da denne enheten ikke har tilgang til det store loftet med unntak av et lite lagringsloft over entre/gang.

Det lille loftet er delvis innredet med gulv, synlige sperrer med påliggende plater. Enkelte merker er observert, ingen fukt ble registrert fra trappen. Det var ikke mulig å ta seg videre innover da loftet ble brukt som lagringsplass. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av det lille loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det er begrenset lufing av loftet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Viktig at det ikke oppbevares for mye på loftet og ut mot fakkene der det er lufting.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert under variernede årstall og enkelte eldre vinduer observert i kjeller. Omramming og karm av trevirke, beslag på enkelte vannbrett. Enkelte merker er observert samt noe utvendig slitasje, og enkelte dekkbord med minimal dryppkant. Normal bruksslitasje ellers. Ikke alle vinduene er prøvd åpnet. Stor slitasje på de eldste vinduene, et er knyst. De eldste vinduene bør skifes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på enkelte vinduer, slitasje og knust vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vil ha behov for utskiftninger og vedlikehold. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

TG 2 Dører

Trefyllings ytterdører. Noe slitasje, på den eldste døren ved kjellertrapp, ellers normal bruksslitasje. Det trekker noe fra hoved ytterdøren, noe slark i dør til tilbygg. Juateringer må påregnes.

Balkongdører med 2- og 3- lags isolérglass, produsert i hhv 2006 og 2012. Omramming og karm av trevirke. Normal bruksllitasje, dørene må justeres noe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av utetthet mellom dørblad og karm og noe slitasje på døren til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Vil ha behov for oppgraderinger over tid. Enkkelte dører må justeres noe. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Markterrasse (ca 79 m2) og inngangsparti (tilbygg) (ca 3 m2) i trekonstruksjoner. Løpende vedlikehold er viktig. Grunn under markterrasse er ikke undersøkt. Markterrassen er fundamentert til støtter og steinheller til grunn, det bør støpes punkter for dette.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper av trevirke, ned fra terrasse. Det mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres der det ikke er.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Varierende typer overfalter. Normal bruksslitasje generelt. Enkelte merker er observert og må påregnes da dette er en brukt bolig. Kjelleren er ikke innredet, dette er en såkalt råkjeller. Takhøyden i stuen er målt til 2,33, tilbygget og i stue hovedbygg 2, 38 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på vegger og himling og gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte oppgraderinger må påregnes over tid. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut. Vedlikehold må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trekonstruksjoner og lecastav i etasjeskille, støpt såle til grunn. Det ble målt 5- 15 mm høydeforskjell generelt i boligen. Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Etasjeskille er observert der det er mulig å komme til, enkelte merker er observert der det var mulig å komme til. Ingen fukt ble registrert der det ble målt. Det er ikke observert sprekker i lecastaven der takstmannen har undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Teglsteinspipe, Ildsted i stue. Pipen er ikke helbeslått over tak, usikkert når denne er primet sist. Det anbefales alltid gjennomgang av fagpersonell da det kommer til sikkerhet. Viktig med løpende vedlikehold over tak da pipen er utsatt for vær og vind. Tilgang til sotluke i kjeller. Feieluke trolig på loftet.

Pipe med ildsted er ikke registrert i kommunen. Dette må gjøres i forhold til sikkerhet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at pipe/ildsted ikke er registrert i kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Viktig med gjennomgang av fagpersonel. Ved alder er det større sjanser for skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger er av betong.

Synlig saltutsalg og avskalling av maling flere steder i kjeller. Det ble søkt med protimeter mms3 på overflater og det ble registrert forhøyede fuktverdier enkelte steder inn mot grunnmuren. Viktig å følge med på tilstanden i kjelleren. Det er drenert i senere tid, så dette vil muligens avta noe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av forhøyede fuktverdier enkelte steder og at det er flere steder med saltutslag i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

Om ønskelig er det mulig å montere en sensor som overvåker grunnmuren fuktnivå.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper i tre med tette trinn mellom etasjene. Rekkverk i trevirke målt til 90 cm, åpning mellom spiler målt til 18 cm, kravet er 10. Slitasje er observert på trinn, dette må påregnes da det er en brukt trapp. Vedlikehold må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på håndløpere, noe slitasje og åpninger i rekkverk på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Varierende typer dørblader. Enkelte dører tar i karm/terskel. Noe slitasje på karmer og dørblader, ellers normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak, bygningsdørene fungerer med dagens tilstand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2021. Det foreligger noe dokumentasjon i følge eier, takstmannen har ikke sett denne dokumentasjonen. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Opplegg og plass til vegghengt klosett, dusj på gulv og servantinnredning. Speil og lys på vegg. Pvc sluk med klemring pg vannlås. Ingen membran er synlig i sluk. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser er observert. Malte plater i himlingen. Downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv med fliser. Elektriske varmekabler. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser observert.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil og lys på vegg. Normal bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Mangel på tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viktig å få dette på plass slik at badet kan ventilere som det skal. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, men det er undersøkt i åpent etasjeskille under badet. Enkelte merker er observert på vegger, ingen fuktregistrering ved søk med protimeter mms3.

KJELLER > BAD

TG 3 **Generell**

Det er usikkert når badet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderom med fliser på gulv og på vegger og lecastav i himlingen. Klosett, servantinnredning og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Badet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Om badet skal brukes før det er renovert, anbefales det bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD

TG RJ **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Det er usikkert når vaskerommet er fra. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Vaskerom med fliser på gulv, malt betong/murpuss på vegg og lecastav i himlingen. Opplegg og plass til tørketrommel og vaskemaskin og bereder. Naturlig ventilasjon. Sluk av eldre støpejern, ingen synlig membran. Vaskerommet er over 20 år gammelt og vil derfor ha behov for oppgraderinger. Rommet kan brukes til vask av klær, men det bør monteres avløp til vaskemaskin da det i dag bare renner ut på gulvet bak berederen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG RJ **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betongkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

Generell

Badet er bygget i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon med unntak av bilder som er tatt under utført arbeid.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Servantinnredning, vegghengt klosett og dusj på gulv. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Pvc sluk, ingen synlig membran i sluket. Montert bereder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er ingen sprekker i fliser eller løse fliser observert. Det er observert enkelte riss/sår i enkelte fuger i dusjsonen. Enkelte merker er observert i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av riss/sår i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Viktig å følge med på riss/sår om disse blir større.

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ingen sprekker i fliser eller løse fliser er observert.

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse i form av bilder tatt av eier. Det foreligger ingen papirer/dokumentasjon på utført arbeid fra håndverker. Membranen er ikke fullført bak sisternen, dette er synlig fra luke i vegg ved klosett.

Det er ikke mulig å ta opp vannlåsen pga. et avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon fra håndverker og at det ikke er mulig å ta opp vannlåsen og at det ikke er fullført membran bak sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Tiltak:

Om mulig finne/lete frem relevant dokumentasjon fra håndverker og utføre tiltak bak sisternen vedrørende membran.

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Skap med speil på vegg. Montert bereder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på synlig avrenning fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan være produktet ivaretar dette selv.

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte. Mangel på tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

1. ETASJE > BAD I INNREDET GARASJE

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hullet ble tatt i vegg i gang mot dusjsonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Stein benkeplate med fliser mellom overskap og benk. Integrert stekeovn og nedfelt induksjon platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Nedfelt oppvaskkum. Montert waterguard og komfyrvakt. Enkelte merker er observert og enkelte justeringer på hengsler må påregnes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator trolig med avtrekk ut over tak. Filter i ventilatoren bør renses regelmessig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN I INNREDET GARASJE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette sorte fronter. Benkeplate av stein og fliser mellom overskap og benk. Nedfeldt oppvaskkum og keramisk platetopp. Ventilator utgående over kokeplass. Integrert stekeovn. Opplegg og plass til smal oppvaskmaskin. Montert komfyrvakt og waterguard. Normal bruksslitasje. Enkelte justeringer på hengsler over tid må påregnes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN I INNREDET GARASJE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med malte plater i himlingen. Vegghengt klosett og servantinnredning. Skap med speil på vegg. Elektrisk styrt vifte, mangel på tilluft. Sluk i dekke av plast, pga støp er det ikke mulig å få vannlåsen skikkelig på plass, dette bør utbedres. Enkelte fliser med bom (hulrom under flis) ved terskel og enkelte fliser med hull etter festemidler. Ellers normal bruksslitasje. Ingen synlig avrenning fra innebygd sisterne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på avrenning fra sisterne, bom i fliser og mangel på tilluft.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det er mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Ved bom. Observer tilstand jevnlig. Ved negativ utvikling må tiltak iverksettes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, kombiflex og plast. Tilgang til stoppekraner og vannmålere i kjeller. Vannmåler og stoppekran til nabo er i kjeller. Ellers lokale stoppekraner. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Vannrør av typen rør i rør i hovedbygg og i tilbygg. Avrenning fra fordelerskap er synlig i vegg på badene. Ellers enkelte eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon og alder på enkelte kobberrør.

Konsekvens/tiltak

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Om mulig finne dokumentasjon. Det anbefales gjennomgang av rørlegger på hele anlegget da dette er utenfor takstmannens område.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Tilgang til stakeluker i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon og alder på enkelte rør.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Om mulig finne frem dokumentasjon. Det anbefales alltid gjennomgang når det ikke foreligger dokumentasjon.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i bygget, tilluft fra enkelte luker i vegger og luftespalter i vinduer. Elektrisk styrt vifte på badet i tilbygg, bad og toalettrom i hovedbygg. Anbefaler gjennomgang av tekniker da dette er utenfor takstmannes område.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det trolig er noe lite tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 120 liter på badet i innredet garasje. Usikkert årstall. Fundament av trevirke. Koblet til stikkontakt. Ledning for avrenning. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bereder på ca 200 liter på vaskerom i kjeller. Produsert i 1999. Fundamentert på støpt såle. Koblet til stikkontakt. Berederen står på rom med sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bereder på ca 300 liter på uinnredet rom i kjeller. Produsert i 2013. Fundamentert på støpt såle. Koblet til stikkontakt. Ingen avrenning fra bereder. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon på alle berederne, alder på den ene og mangel på sikker avrenning på den ene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Den eldre berederen vil ha behov for utskiftning over tid. Ved alder er det større sjanser for lekkasje/skader. Ved utblåsing av trykk fra tanken kan vannskader på tilliggende konstruksjoner oppstå. Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer i hovedbygg og tilbygg, 2 stk sikringsskap. Det foreligger en faktura på noe utført arbeid på bad i følge eier, ellers forelihger det ingen dokumentasjon på anlegget. Pga det, anbefales det gjennomgang av begge anlegg.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier er det det, men det foreligger ingen dokumentasjon rudndt anlegget generelt.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kursfortegnelsen må oppgraderes.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

TG 0 Branntekniske forhold

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold er undersøkt etter beste evne da dette er utenfor takstmannens område. Ivaretatt fra forskrift i 1987. Brannslukkingsapparater 1 stk. 1 røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenssystem fra 2021. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det foreligger noe bilde dokumentasjon på utført arbeid. Ellers foreligger det ingen dokumentasjon fra fagarbeider, det foretas derfor forbehold om hvordan dreneringen er utført. Drenspapp med bånd observert rundt store deler av boligen. Saltutslag og avskalling av maling er observert flere steder i kjeller. Tilfellet må følges med på.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon fra fagarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Om mulig lete frem dokumentasjon fra håndverker.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med grunnmur av betongkonstruksjon til antatt komprimerte masser/fast grunn. Støpt såle til mark. Riss/sprekker er observert i overflate enkelte steder. Noe oppgraderende arbeid må utføres. Viktig å følge med på sprekker som dukker opp i grunnmur. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt utført arbeid. Det er observert saltutslag og avskalling av maling på flere steder på innside grunnmur og utviklingen må etterfølges.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og saltutslag (synlig ved avskalling av maling/puss) og sprekker/riss i overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bør følges med på om området hvor det er observert saltutslag utvides.

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene er stort sett flate.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er ukjent for takstmannen da disse er gravd ned, det ikke foreligger dokumentasjon. Antar at det er bygget i samsvar med kommunale normer og krav. Det er ikke kjent hvilket årstall disse rørene er fra.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft							
1. etasje	111	22		133	79		133
Kjeller	103			103		28	131
SUM	**214**	**22**			**79**	**28**	**264**
SUM BRA	**236**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1. etasje	stue m/ spiseplass, 3 soverom, kjøkken, entre/gang, bad, toalettrom, vinterstue	bad i innredet garasje, kjøkken i innredet garasje, innredet rom/soverom i innredet garasje	
Kjeller	Uinnredede kjellerom/boder, bad, vaskerom, gang med trapp		

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger over boligen som den fremstår i dag. Kjeller og innredet garasje er ikke godkjent for varig opphold/bruksendring i kommunen bl.a. Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen pt. Det anbefales kjøper å sette seg inne i dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Deler av boligen er pusset opp i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er kun en godkjent rømningsvei fra kjeller og hybel.

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	158	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Hafizollah Adel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	63		1	1156 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 Rykkinn

Hjemmelshaver

Hafizollah Adel og Robica Adel

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt boligen under befaringen	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest for et tilbygg.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke vist takstmann	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei

Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN
Gnr 93 - Bnr 63
3201 BÆRUM

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MZ1141

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Adel, Robica	9578-5997-4-1019348	2025-04-08 17:20:30
Adel, Hafizollah	9578-5999-4-2097325	2025-04-08 14:37:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0113/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Robica Adel, Hafizollah Adel

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: sparebank 1 øst
Forsikret i: 26377451

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Kristoffer, snekker arbeid. Robert Neimiec- rørlegger arbeid smart hus As oslo elektrisk arbeid. Badet er totall oppusset i 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se punkt 1

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se punkt 1 og vedlagte dokumenter.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Tak, fasade og pipe er ikke gjort noe

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Graving master, hele huset er drenert i 2021, se vedlagt bilder

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart hus er gjort montering av downlight, ledninger, tilkoplinger osv på stua, gangen, kjøkken, bad i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: ingen feil er dokket opp så langt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Robbert, modyfikasion vann og avlop instalasion på baderom , wc rom og kjøkken . (rør i rør) , på kjøkken instalere aquaguard . lege ny vann i tilførsel med varmekabel til hybel og isolering avlop , lege ny instalasion på baderom og kjøkken (rør i rør) på kjøkken instalering aquaguard, i 2021

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Hagestua er bygd i 2022, ikke søknadspliktig

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Haga er plent med gress

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ventil i varmtvannsbereder, den kan bli noen dråpe vann kjeller.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: mus i kjeller er observert

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Tror den ble fjernet av tidligere eier

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0113/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adel, Hafizollah	**2025-04-08**	**Adel, Robica**	**2025-04-08**

Identifikasjon



Adel, Hafizollah

Identifikasjon



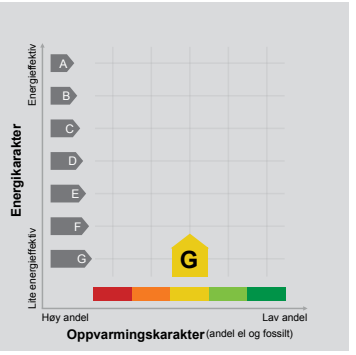
Adel, Robica

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Lommedalsvei 97
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16137561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	14eb8960-3bcd-4832-b422-9414d8d49f3c
Dato	14.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolere varmtvannsrør
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Postnummer: 1348
Sted: RYKKINN
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0101
Dato: 14.05.2024 13:44:15
Energimerkenummer: 14eb8960-3bcd-4832-b422-9414d8d49f3c

Kommunenummer: 3201
Gårdsnummer: 93
Bruksnummer: 63
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16137561

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Vedtekter for eierseksjonssameiet

i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT – 8 AUG. 2006
JNR 06/30742
ELAG 202010

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Gamle Lommedals vei 97 (heretter sameiet). Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2006. Sameiets seksjoner og fellesareal skal bare nyttes til boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 93 bnr. 63 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den fellighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Utearealene skal disponeres av den enkelte seksjon slik det fremgår av vedlagte situasjonskart som er en del av vedtektene for sameiet. Hver seksjonseier har ansvar for drift og vedlikehold av det arealet som den enkelte seksjonseier disponerer ute.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1.1. ledd og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at den andre sameier unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Den andre sameieren har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt med en ½ part på hver seksjon.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer og inngangsdør er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en fra hver seksjon.

§ 7
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

§ 8
OM STYREMØTET

Hver seksjonseier kan sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.

§ 9
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 10
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om :

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp , bortleie eller leie av fast eiendom, som tilhører sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av alle de tilstedeværende.

§ 12
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan den andre sameier pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir den andre sameier rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 13
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan den andre sameier kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullibyrdelsesloven kapitel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 14
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for den andre sameier, skal spørsmålet forelegges for den andre sameier.

§ 15
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997.

****

Bærum, 7/6 - 2006

Seksjon 1 iflg. fullmakt

Seksjon 2 i flg. fullmakt

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 157 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968128 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968128)
Navn	GOMMERUD/BELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.04.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 155 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2023007)
Navn	BRYN SKOLE
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1973076 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1973076)
Navn	GOMMERUD FELT G3
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.1973

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**93**	Bnr:	**63**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN**						

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**					
47/32	Våningshus m/uthus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
59/476	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
65/465	Påbygg av garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
81/1057	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
23/4799	Tilbygg - bruksendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	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:

Utskriftsdato: 06.05.2024

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN								

Avtale 90904359 (Avgiftsadresse: Gamle Lommedalsvei 97)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse:	Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall:	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

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.

32-47 5. april 1948.

OE/RA

Herr Thorleif Nilsen,
"Solmoen"
Lom-edalen,
Sandvika.

Gnr. 93, bnr. 6, Bekkestb.

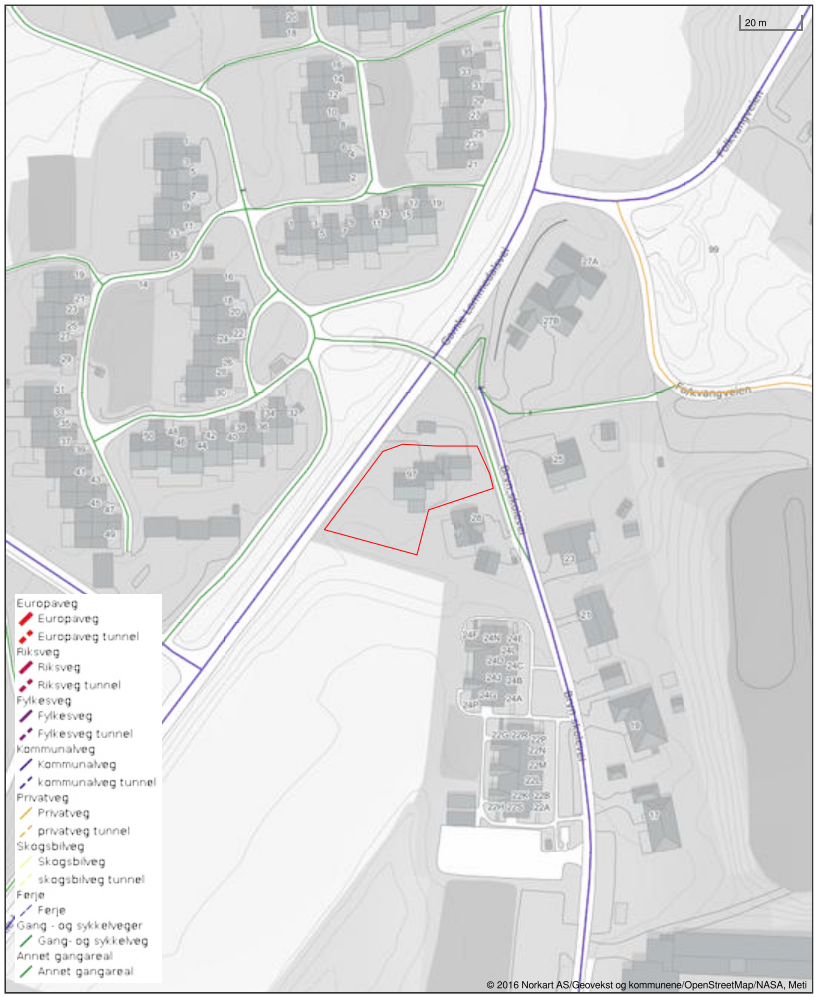
På anmodning meddeles herved innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

Olav Fossen

Utskriftsdato: 06.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 93/63//



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

BÆRUM KOMMUNE

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 sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

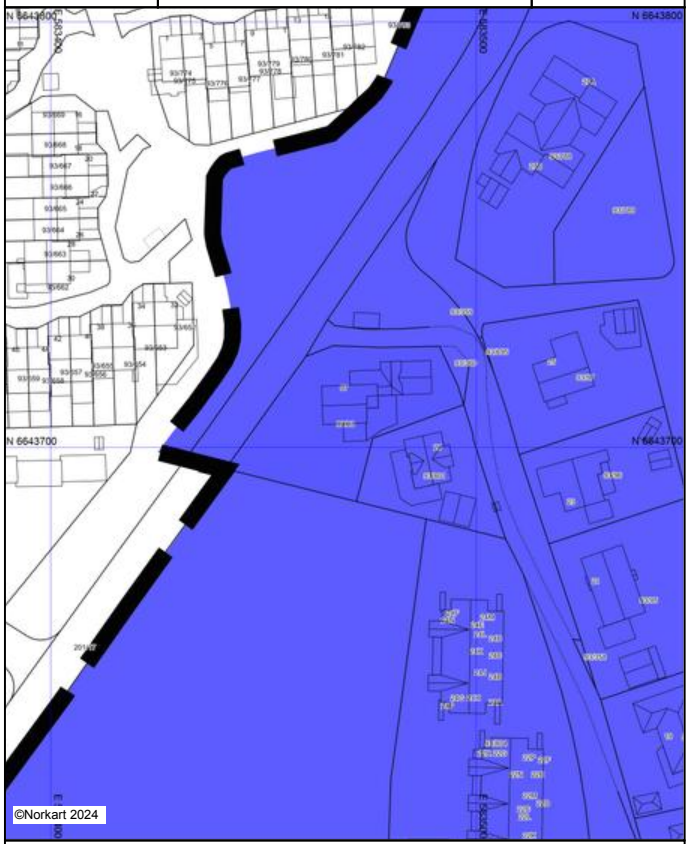
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/63/0/1
Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Utskriftsdato: 06.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

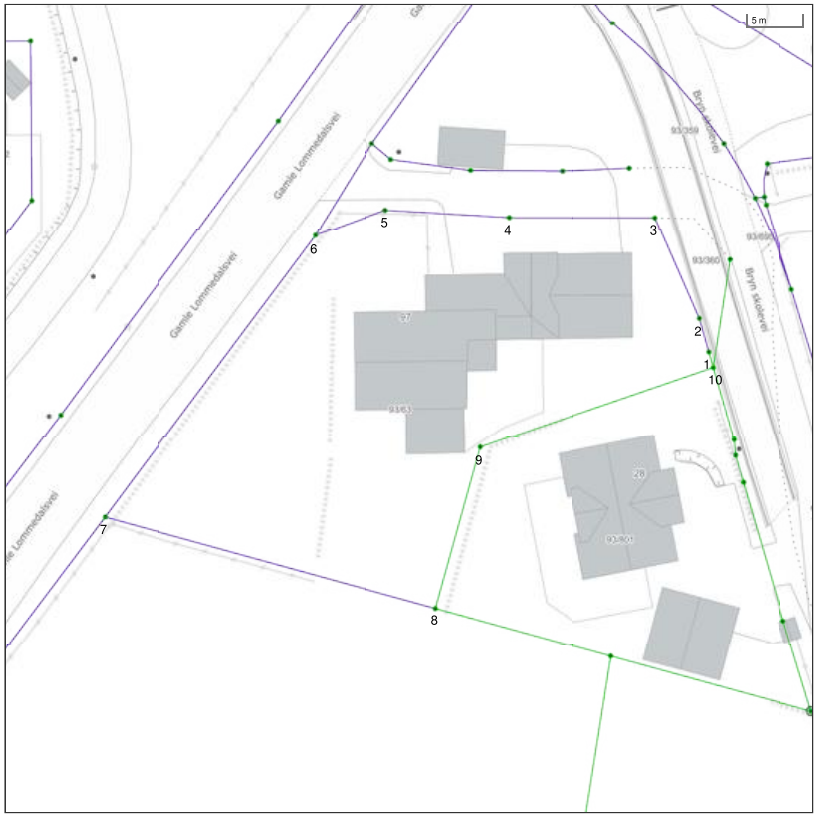
Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

Utskriftsdato: 06.05.2024

Eiendomskart for eiendom 3201 - 93/63//1



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

Eiendomsgrense - omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgrense - lite nøyaktig
Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
Eiendomsgrense - middels nøyaktig
Eiendomsgrense - nøyaktig
Eiendomsgrense - svært nøyaktig
Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
Grensepunkt - lite nøyaktig
Grensepunkt - mindre nøyaktig
Grensepunkt - middels nøyaktig
Grensepunkt - nøyaktig
Grensepunkt - svært nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 156,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6643698,4	**Øst**	583454,12	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6643711,42	583496,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,50	
2	6643714,49	583495,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,21	
3	6643723,74	583491,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,20	
4	6643723,46	583477,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,52	
5	6643723,88	583466,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,49	
6	6643721,35	583459,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	
7	6643694,89	583441,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,52	
8	6643687,2	583471,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,77	
9	6643702,1	583475,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,38	
10	6643709,99	583497,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,83	

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 6403470

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) ... 3

Hensikt ... 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler ... 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) ... 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) ... 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) ... 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) ... 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) ... 6

Barn og unge ... 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) ... 7

Arkitektur, kulturminner og landskap ... 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) ... 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) ... 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) ... 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) ... 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer ... 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) ... 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) ... 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) ... 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) ... 14

Mobilitet og parkering ... 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) ... 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) ... 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) ... 15

Handel og senterstruktur ... 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur ... 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) ... 19

21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) ... 20
22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) ... 21
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) ... 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) ... 22
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) ... 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 24

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL ... 24

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) ... 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) ... 26
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) ... 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) ... 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) ... 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) ... 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) ... 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) ... 28

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER ... 28

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) ... 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) ... 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) ... 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) ... 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) ... 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) ... 30
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) ... 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) ... 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) ... 31

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

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

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

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

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

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

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder
3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.
d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner
e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA
f. sammenslåing av boenheter
g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring
h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø
i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:
a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning
Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

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

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.

7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

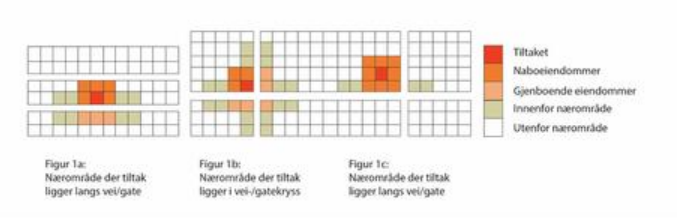
7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.

7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

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



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

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

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

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

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

c. Innenfor småhusområdene skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdenes bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Der det ikke er klare strukturer skal nye tomter og bygninger forbedre strukturen.

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.

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

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

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

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

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

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

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

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

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

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

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

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

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

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

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

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

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

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

10.1. Skilt og reklame

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

Retningslinjer

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

10.2. Støyskjermer

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

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer

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

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

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

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

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

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

Retningslinjer:

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

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

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

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

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

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

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

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

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

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

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

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

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

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

Retningslinjer:

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

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

14.1. **Strand og kystsone**

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

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

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

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

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

14.2 **Kyststi**

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

Mobilitet og parkering

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



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

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for

- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

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

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

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

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:
Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.
Soneinndeling 1-4 fra Kommunedirektørens alternativ endres slik at sone 3 og 4 slås sammen til ny sone 3.

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

	Sone 1	Sone 2	Ny sone 3
BOLIG			
Sykkel	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA	Min 3 p-plass pr 100m2 BRA
Bil	Leilighet maks 0,8. 100m2	Leilighet maks 1,1. 100m2	Leilighet
	-Rekkehus: 1 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	-Rekkehus: 1,2 p-plass pr. 100m2 BRA -Ene-/tomannsbolig: maks 2, 0 pr boenhet pr. 100m2	1,0-1,2 p-plass pr. 100m2 BRA Rekkehus: min 1,2 pr 100m2 BRA Ene-/tomannsbolig: 2, 0 pr boenhet
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres dersom det tilrettelegges for miljøvennlig bilpoolordning. Med inntil xX%	Inntil 25 %	Inntil 20 %	Inntil 10 %
Parkeringsnormen for leiligheter kan reduseres med inntil 20 % for den andel av leilighetene som er under 50 m2. Dette gjelder for reguleringsplaner med mer enn 25 boliger.	Inntil 20 %	Inntil 20 %	Inntil 20 %
KONTOR			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,25 pr 100m2 BRA	Maks 0,5 per 100m2 BRA	Maks 0,7 per 100m2 BRA
Forretning og service			
Sykkel	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min .2 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 2 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,7	Maks 0,7	Maks. 1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Undervisning			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA
Barnehage			
Sykkel	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.	Min. 3 p-plass pr 100m2 BRA.
Bil	Maks 0,5	Maks 0,7	1-1,5 p-plass pr. 100m2 BRA

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

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

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

17.12. For frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

18.4. Ved planlegging av nytt eller utvidelse av eksisterende forretningsareal til over 800 m2 skal det utarbeides en handelsanalyse. Kommuneplanens senterstruktur skal legges til grunn for handelsanalysen.

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

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

Innsigelse – unntatt rettsvirkning i påvente av innsigelse:

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

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

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

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

20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.

20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

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

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.
25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.
25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.
25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

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

Retningslinjer:

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

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

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

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

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

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

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med

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

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

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

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

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

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

28.2.4. Høyder

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

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

28.2.5. Adkomst

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

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

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

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

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

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

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

31.2. Turdrag, friområde og park

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

Retningslinjer:

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

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

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

plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

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

32.2. **Næringsbebyggelse**

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

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

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

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

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

Retningslinje:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Østøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

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

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.

35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

Retningslinjer:

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

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

37.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.

44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

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

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

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

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

Retningslinjer

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

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

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

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

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

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

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 1057-81

Adresse LOMMEDALSVN. 97

Gnr: 93 Bnr: 63 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt. 25. februar 1983

Arbeidets art: TILBYGG TIL ENEBOLIG

Byggherre: Richard Monsen

Anmelder: Ark. Jones & Stenstadvold

Ansvarshavende: Nils Erik Christiansen

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

Sandvika, 3.3.1983
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

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

Utskriftsdato: 06.05.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	4 145,02 kr
Renovasjon	2 169,30 kr
Vann	3 354,52 kr
Sum	**9 668,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	0,00 kr
Vann etter areal	204 m2	39,38 kr	1/1	0 %	8 032,50 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	204 m2	48,75 kr	1/1	0 %	9 945,00 kr	0,00 kr
				Sum	**22 316,09 kr**	**0,00 kr**

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/63/0/1
Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Utskriftsdato: 06.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.09.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	93/63, 93/63/0/1, 93/63/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	93/63, 93/63/0/1, 93/63/0/2
Seksjonering Seksjonering	12.09.2006	2006/6078		93/63, 93/63/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ADEL HAFIZOLLAH F080173*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gamle Lommedalsvei 97 1348 RYKKINN	Bosatt (B)
ADEL ROBICA F141275*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gamle Lommedalsvei 97 1348 RYKKINN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Lommedalsvei 97	H0101	93/63/0/1	237	11	3	3	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Gamle Lommedalsvei 97 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1348 RYKKINN	Kirkesogn	01060601 Bryn
Grunnkrets	1901 Rykkinn 01	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	15 Kolsås		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16137561		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950

1: Bygning 16137561: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 01.01.1950

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Bærum kommune: Seksjon 3201-93/63/0/1
NORKART
Utskriftsdato: 06.05.2024 11:57

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	393
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	393
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1950	03.10.2008
Endre bygningsdata	17.08.2023	17.08.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Lommedalsvei 97	H0101	93/63/0/1	237	11	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	28	0	28	0	0	0
H02	1	85	0	85	0	0	0
H01	1	140	0	140	0	0	0
K01	0	140	0	140	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 93/63

Bruksnavn		Beregnet areal	1156.6
Etablert dato	27.02.1947	Historisk oppgitt areal	1157
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6643698.4	583454.12	0	Ja	1156.6	

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 93/63		
Utskriftsdato	06.05.2024	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 06.05.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Gamle Lommedalsvei 97, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

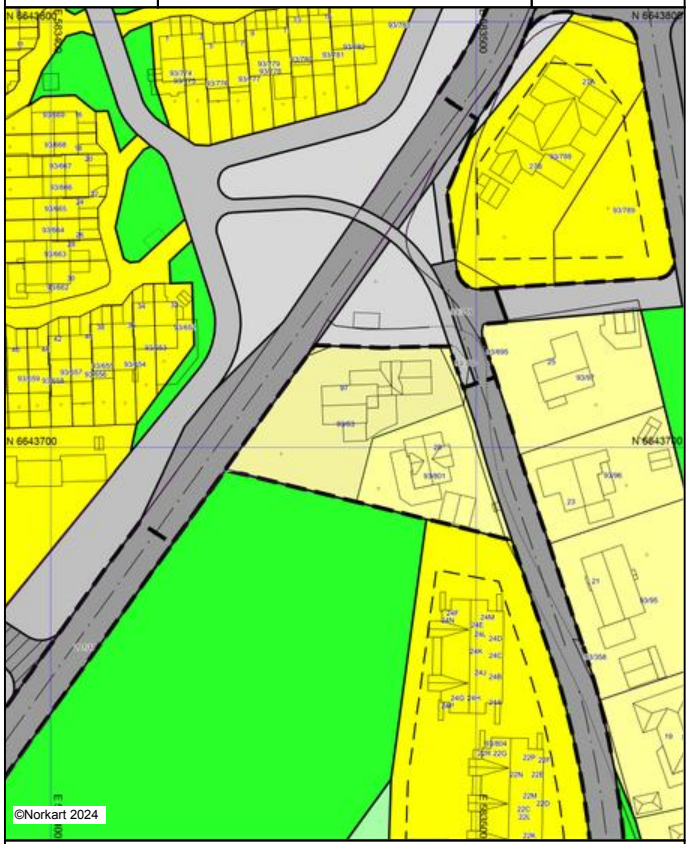
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/63/0/1
Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Dato: 06.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense < 200 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Park
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje

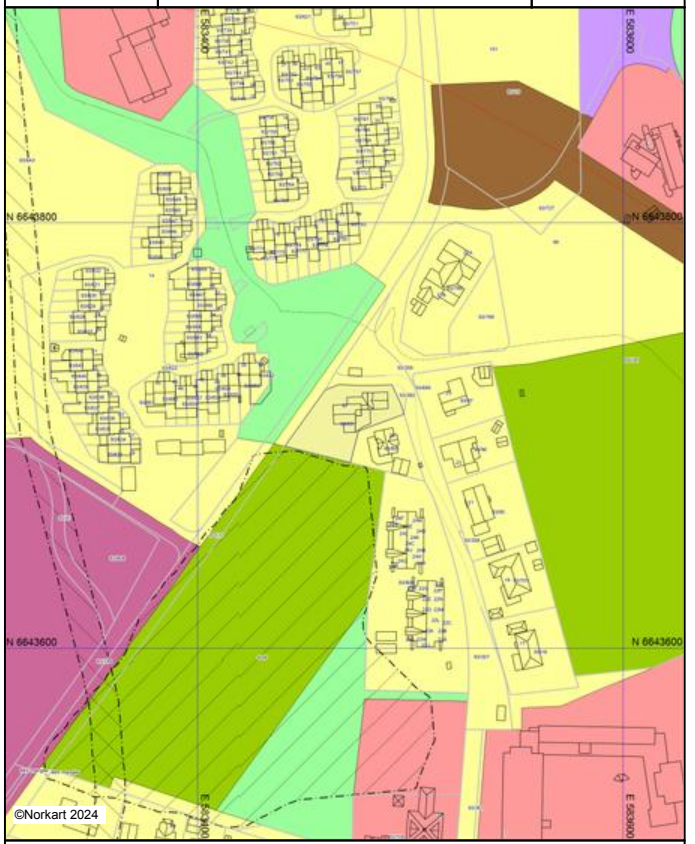
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/63/0/1
Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Utskriftsdato: 06.05.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Bane - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - framtidig
- Sporveg tunnel - framtidig
- Kollektivtrase - nåværende

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968128

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 26.04.1973 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GOMMERUD/BELSET

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2
Før innflyttingstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 3
Eventuelt gjerde langs vei (unntatt Paal Bergs vei) og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 4
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig utstrekning.

§ 5
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER
§ 6
Bebyggelse for tomter til skole, barneparkering, ungdomsintitusjon, daginstitusjon, sykehjem o.l. skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

§ 7
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan sompå forhånd skal forelegges bygningrådet til godkjennelse. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

TOMTER FOR FRIAREAL, LEKEPLASSER M.M.
§ 8
Tomter avsatt for friareal, sentralt lekefelt, ballfelt, kvartalslekeplasser tillates ikke bebygget. Dog kan det på disse tomter med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og kontrusjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TOMT TIL FORRETNING
§ 9
Bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring, men opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. I bygningen kan innpasses lokaler for sosiale fellesfunksjoner. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

VEISYSTEMET
§ 10
Turveier, turstier og skiløper kan innpasses i det offentlige friareal. Opparbeidelse skjer etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 11
Gangveier og sykkelveier er vist på planen og skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde. Anleggelse av turstier og skiløyper skal tilpasses terrenget i størst mulig utstrekning.

§ 12
Paal Bergs vei har en reguleringsbredde på 15 m, herav skal opparbeides 6 m asfaltert kjørebane. Veien skal ikke ha fortau, og kan dersom bygningsrådet finner det nødvendig utstyres med gjerde mot bebyggelsen.

TOMTER TIL BOLIGFORMÅL
§ 13
Boligområdene er markert med G11, G12, G21, G22, G23, G31, G32, G33, OG G34, og kan bebygges med blokker forutenn rekkehus, kjedehus, atriumhus o.l. De enkelte felters størrelse, utnyttingsgrad og byggehøyde fremgår av planen.

§ 14
Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes utarbeidet i bebyggelsesplanen for hvert felt planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutformingen av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 15
Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvrig må gis en etter bygningsrådets skjønn tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerder mellom tomtene for de forskjellige boligene i rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerde med bygningsrådets samtykke.

SPESIALOMRÅDE
§ 16
Området ved Gommerud gård er regulert til spesialområde p.g.a. historisk og antikvarisk verdi.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

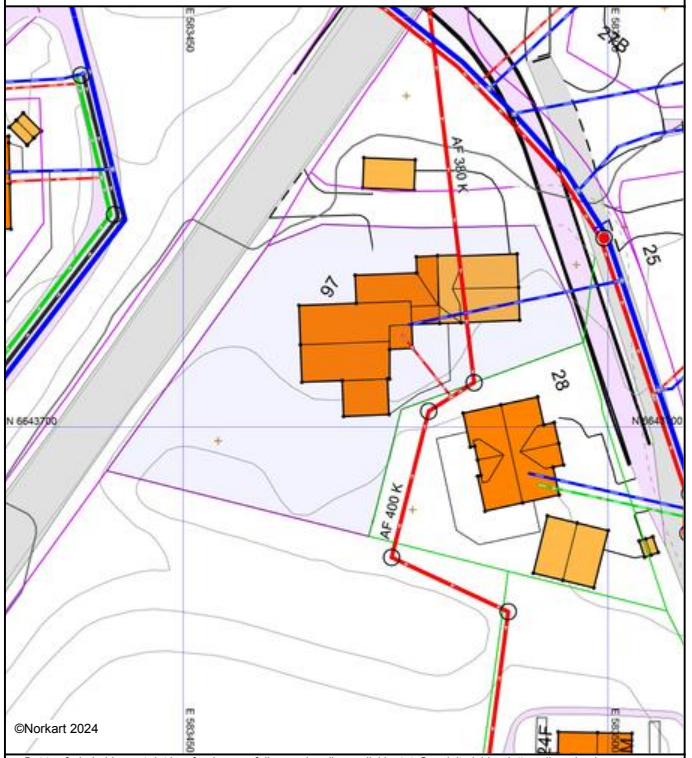
Eiendom: 93/63/0/1
Adresse: Gamle Lommedalsvei 97
Dato: 06.05.2024
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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.

Gamle Lommedalsvei 97

Nabolaget Belset/Gommerud - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	323 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	94 elever, 6 klasser	21 min 1.5 km
Rykkinn skole (1-7 kl.)	472 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (...	210 elever	17 min 1.4 km
Hauger skole (8-10 kl.)	368 elever, 23 klasser	27 min 2 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	26 min 1.9 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	4 min 2.3 km

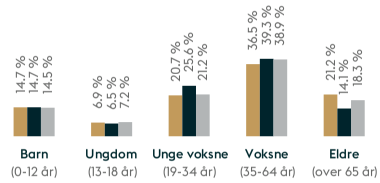
Offentlig transport

Langvari	Linje 204	3 min 0.2 km
Kolsås	Linje 3	17 min 1.3 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 6.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.1 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Glitre barnehage Avd Langeleik...	52 barn	11 min 0.9 km
Glitre barnehage Avd Bakkeplas...	56 barn	13 min 1.1 km
Glitre barnehage avd. Soppen (...	12 barn	15 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Belset/Gommerud	1 384	631
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Belsetbanen	1 min
Bryn idrettspark	5 min
FitnessRoom Rykkinn	9 min
Bærum Squash	24 min

«Det føles trygt, har aldri opplevd innbrudd her iløpet av mine 15 år i nabolaget»

— Sitat fra en lokalkjent

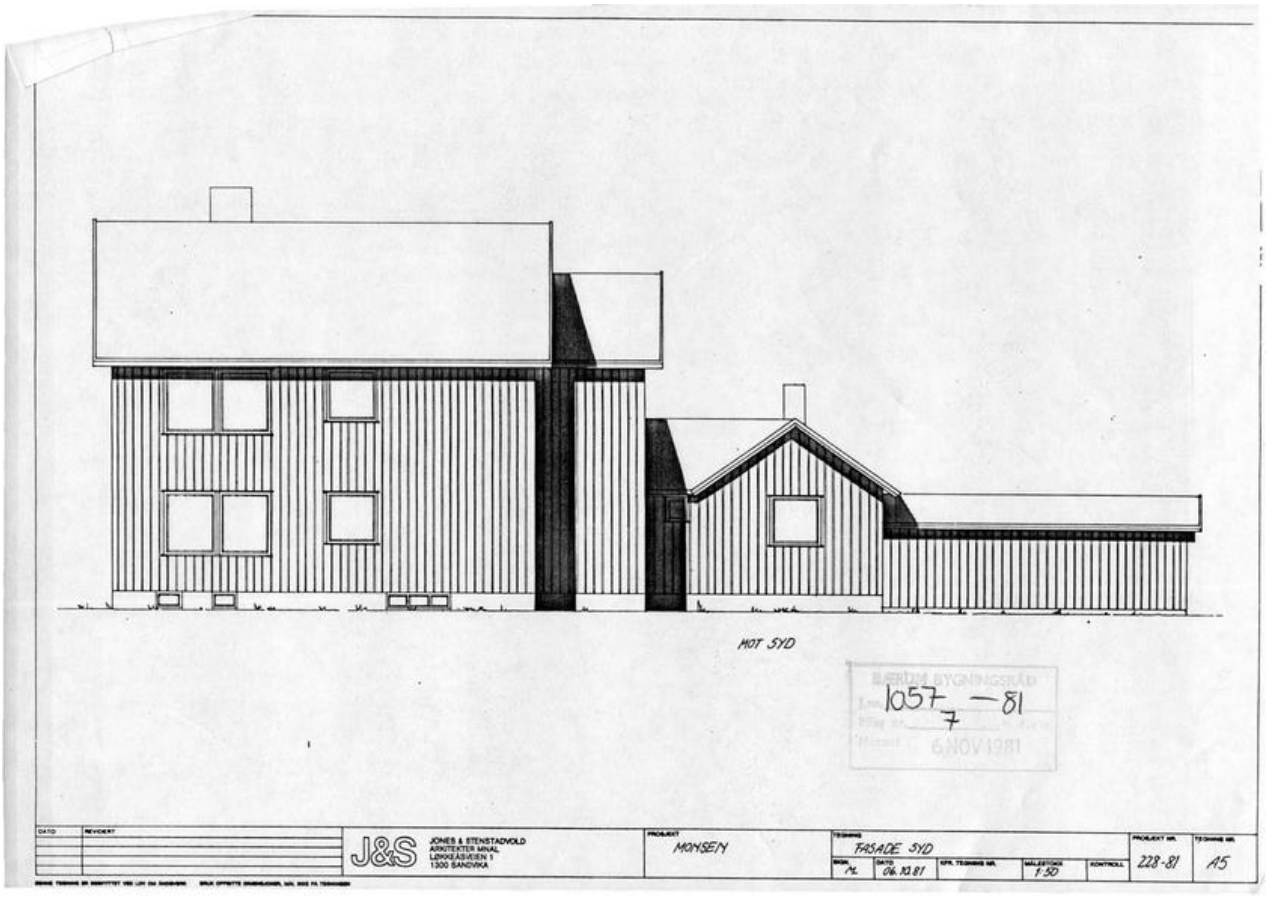
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

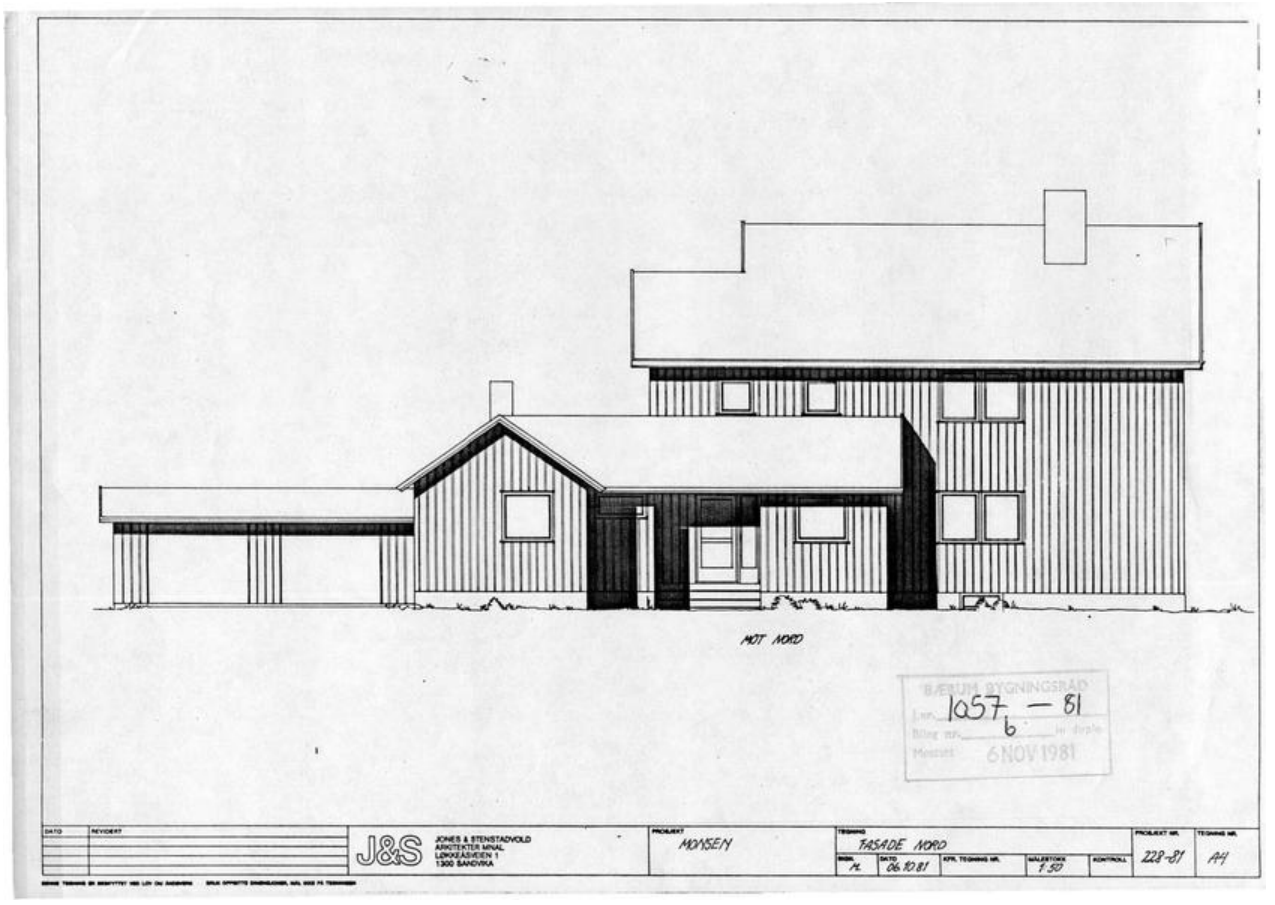
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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 Nordvik Bærum 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


MOT SYD
1057 7 – 81
6 NOV 1981
DATO
REVIDERT
J&S
JONES & STENSTADVOLD
ARKITEKTER MNAL
LØKKEÅSVEIEN 1
1300 SANDVIKA
PROSJEKT
MOHSEN
TEGNING
FASADE SYD
MÅL.
DATO
06.10.81
MÅLESTOKK
1:50
KONTROLL
PROSJEKT NR.
228-81
TEGNING NR.
A5



MOT NORD

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Lnr. 1057 b – 81
Bilag nr. ____ in triplo
Mottatt 6 NOV 1981

DATO	REVIDERT

J&S JONES & STENSTADVOLD ARKITEKTER MNAL. LØKKEÅSVEIEN 1 1300 SANDVIKA

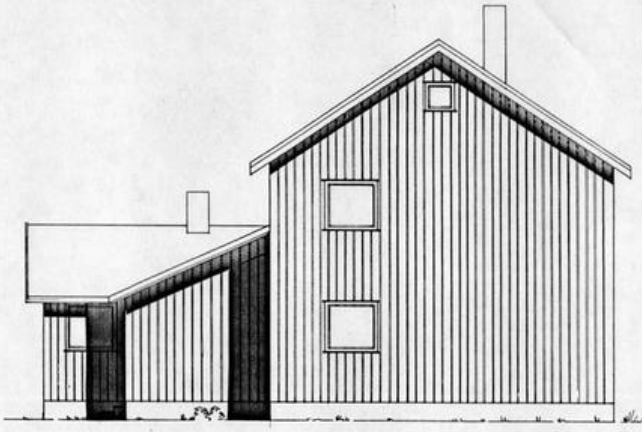
PROSJEKT: MONSEN

TEGNING: FASADE NORD

TEGN.	DATO	KTR. TEGNING NR.	MÅLESTOKK	KONTROLL
M.	06 10 81		1:50	

PROSJEKT NR.: 228-81

TEGNING NR.: A4



MOT VEST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løp. nr. 1057 – 81
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 6 NOV 1981

DATO	REVIDERT

J&S JONES & STENSTADVOLD
ARKITEKTER MNAL
LØKKEÅSVEIEN 1
1300 SANDVIKA

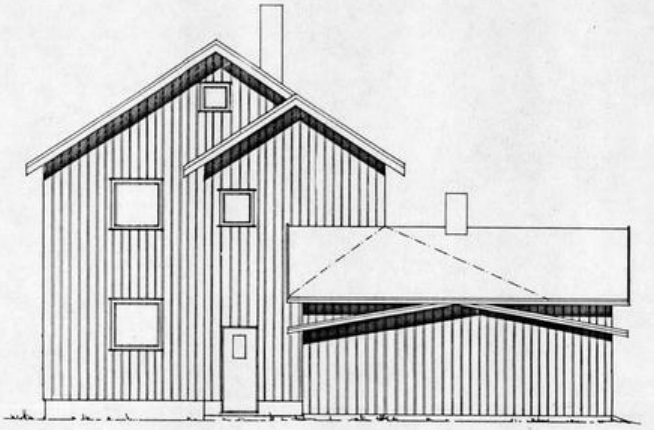
PROSJEKT: MOYSEIN

TEGNING: FASADE VEST

TEGN.	DATO	GPR. TEGNING NR.	MÅLESTOKK	KONTROLL
AL	06.10.81		1:50	

PROSJEKT NR. 228-81

TEGNING NR. A3



MOT ØST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1057/4 -81
Lilag nr. ____ in d.pla
Mottatt 6 NOV 1981

DATO	REVIDERT

J&S JONES & STENSTADVOLD
ARKITEKTER MNAL
LØKKÅSVEIEN 1
1300 SANDVIKA

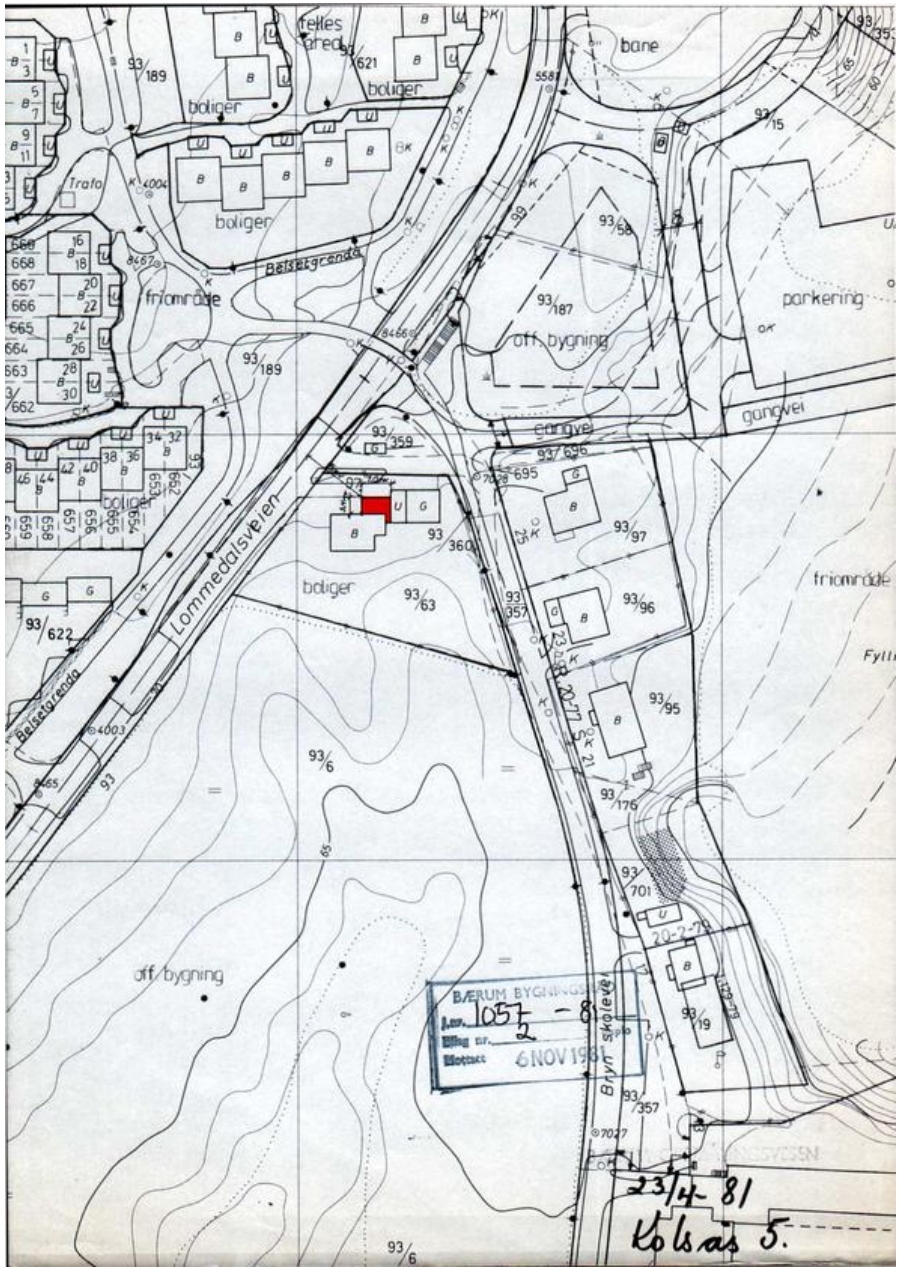
PROSJEKT: MONSEN

TEGNING: FASADE ØST

RGM.	DATO	KVR. TEGNING NR.	MÅLESTOKK	KONTROLL
AL	06.10.81		1:50	

PROSJEKT NR.: 228-81

TEGNING NR.: A2


boliger
felles gård
bane
boliger
boliger
Trafo
Bølstadgrenda
friområde
off. bygning
parkering
gangvei
gangvei
boliger
Lommedalsveien
boliger
friområde
Bølstadgrenda
off. bygning
Bryn skoleveg
BÆRUM BYGNINGSKONTOR
6 NOV 1981
23/4-81
Kolsås 5.

Ark. Jones & Stenstadvold
Ringeriksvn. 27

1300 SANDVIKA

Jnr.
1057-81 TS/bc
bilag: 1, 2, 4-23

Dato
9.2.82

APPROBASJONSBETINGELSER FOR TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 93
BNR. 63
BYGGEPLASSADRESSE: LOMMEDALSVN. 97
EIER: RICARD MONSEN

./. Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonsplanen, stemplet bilag 2.

Bygningsvesenet forbeholder seg dog ved besiktigelse av salingene å foreta justering av beliggenheten. Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av bebyggelsen som skyldes feil ved situasjonsplanen.

Før graving påbegynnes må følgende varsles for påvisning av kabler og ledninger: Televerket, Oslo distrikt, Kirkegt. 15, Oslo 1, Bærum elverk, Brynsvn. 88 B, 1351 Rud og Bærum vann-og kloakkvesen, Rådmann Halmrasts vei 18, 1300 Sandvika.

Byggherren må rette seg etter vann- og kloakkvesenets bestemmelser om vann- og kloakk, elverkets bestemmelser om elektriske ledninger.

Byggherren er ansvarlig for skader på ledninger og kabler e.l. og for forskriftsmessig avstand til ledningsnett i luft og jord.

Bygningsloven, byggeforskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og de vedlagte "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum" må følges.

Dispensasjon fra bygningslovgivningen kan ikke gis med mindre det foreligger særskilt søknad herom, og dispensasjonssøknaden er skriftlig innvilget av vedkommende myndighet.

NB! Bygningen tillates ikke tatt i bruk før bygningsvesenet etter skriftlig anmodning har gitt skriftlig midlertidig brukstillatelse.

Approbasjonen taper sin gyldighet dersom arbeidet ikke er igangsatt innen et år etter bygningsrådets/bygningssjefens godkjenning. Det samme gjelder dersom arbeidet er innstilt i samme tidsrom, jfr. bygningslovens § 96.

For øvrig approberes anmeldelsen på følgende betingelser:

./. Arbeidet må utføres i samsvar med godkjente tegninger bilag 4-7 og 11.

./. Nota for bygningsgebyr på kr. 160,- vedlegges.

./. Vann- og kloakkvesenets betingelser av 19. november 1981.

./. Statens vegvesens betingelser av 11. januar 1982, jfr. bil. 19-22.

Isolasjon i de to innredede soverommene må avdekkes i den utstrekning det blir forlangt av bygningskontrollen og eventuell tilleggsisolasjon må utføres hvis det blir forlangt.

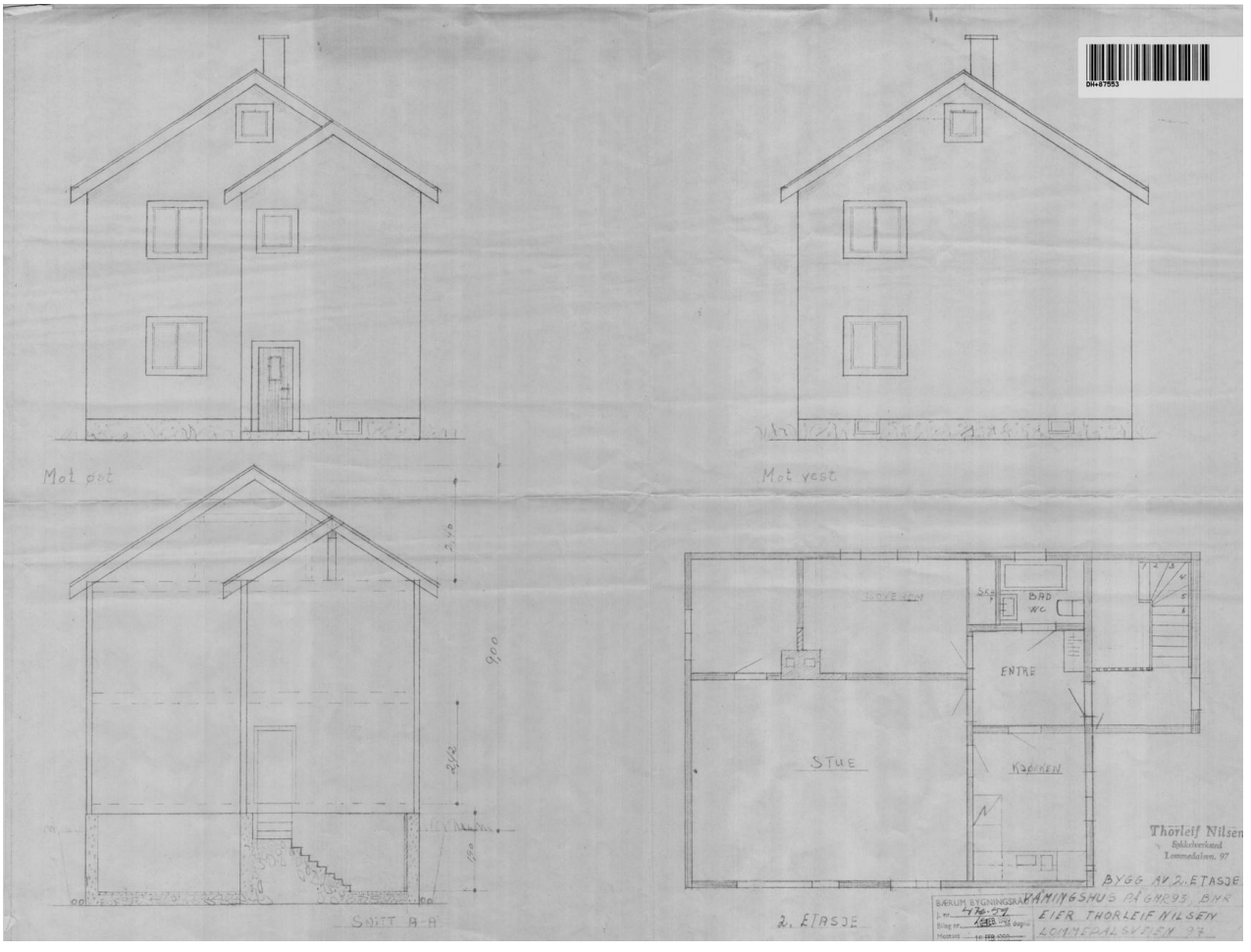
./. Byggetillatelseskort vil ikke bli utstedt før det foreligger:

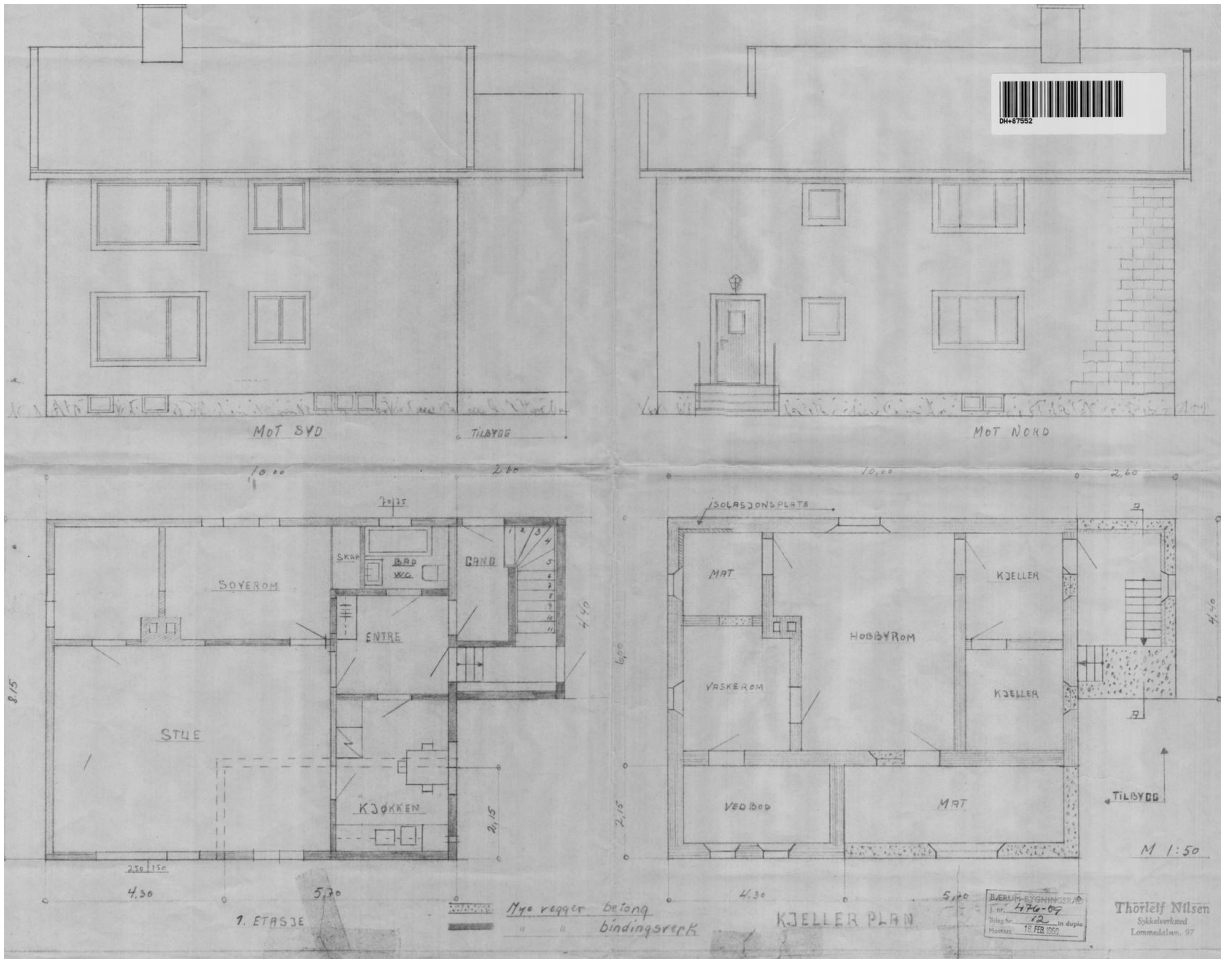
✓ 1. Skriftlig melding fra godkjent ansvarshavende.

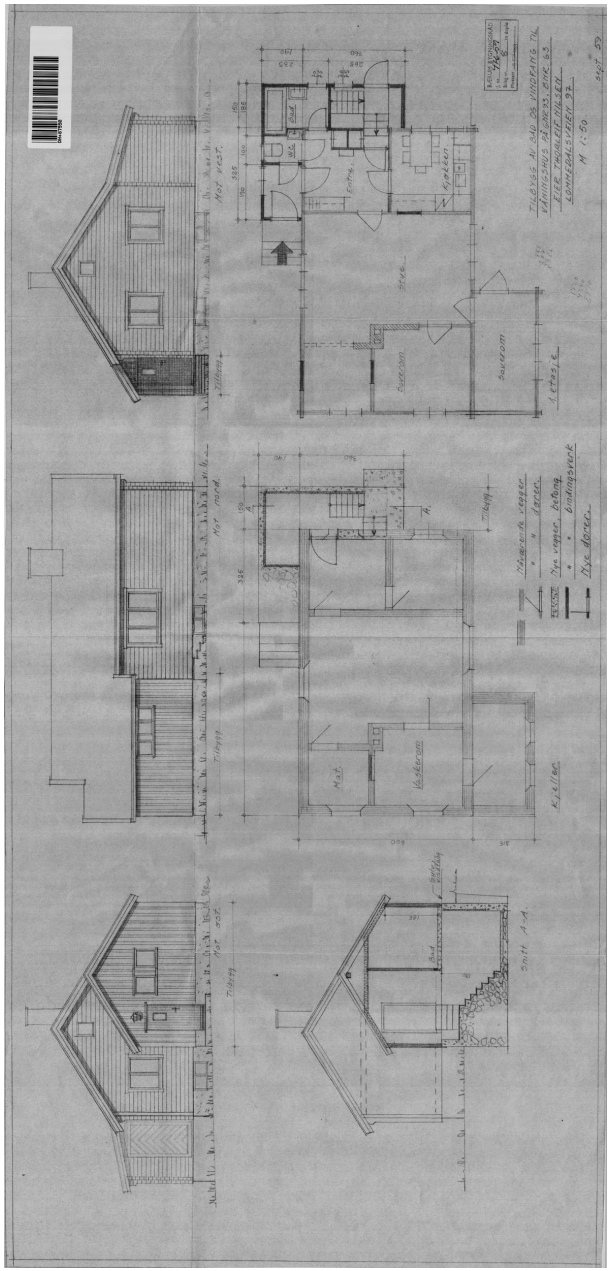
bil. 19 ✓ 2. Vegmesteren har attestert om at frisikt og avkjørsel er forskriftsmessig.

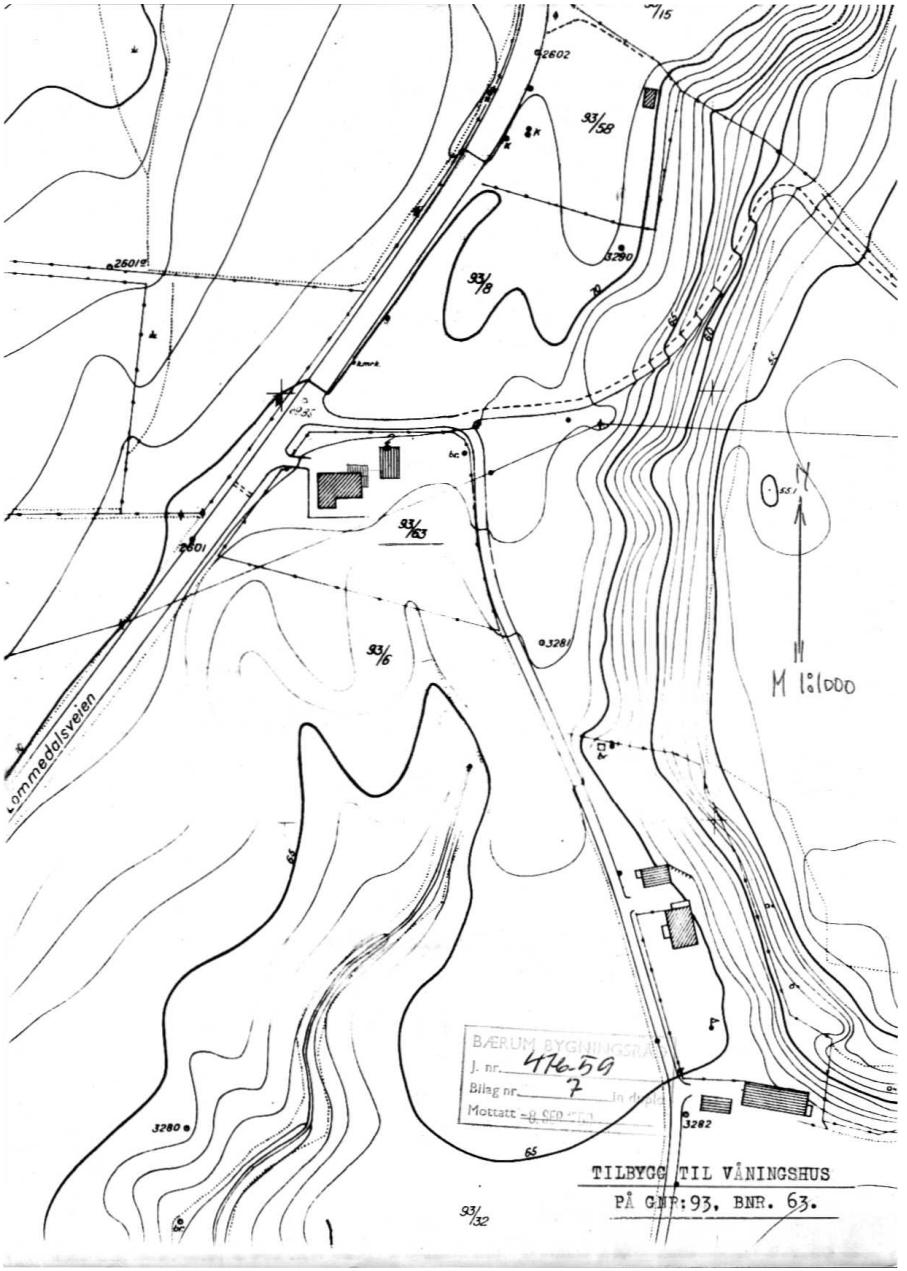
For bygningssjefen
Theodor Stokke
e.f.

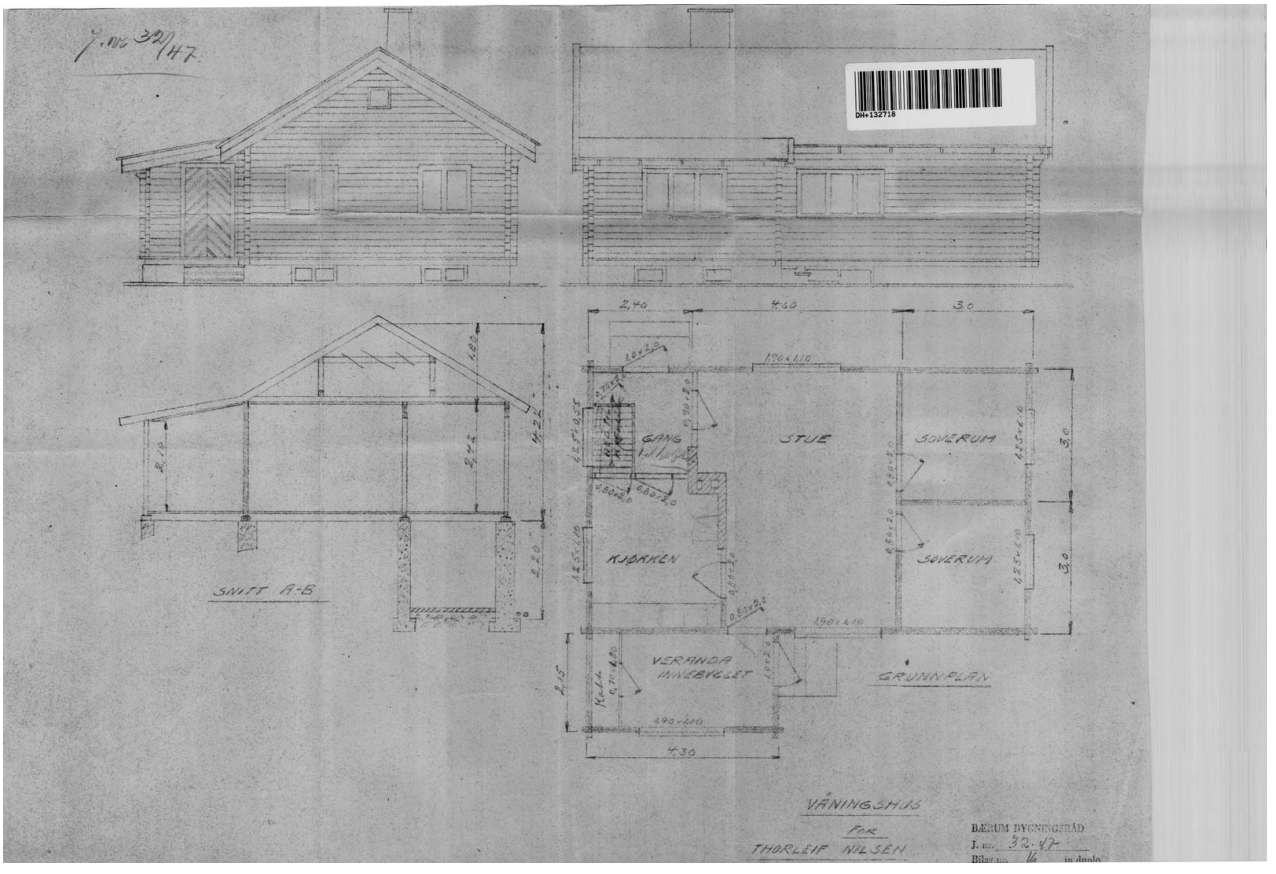
Vedlegg:
Skjema B4, B10

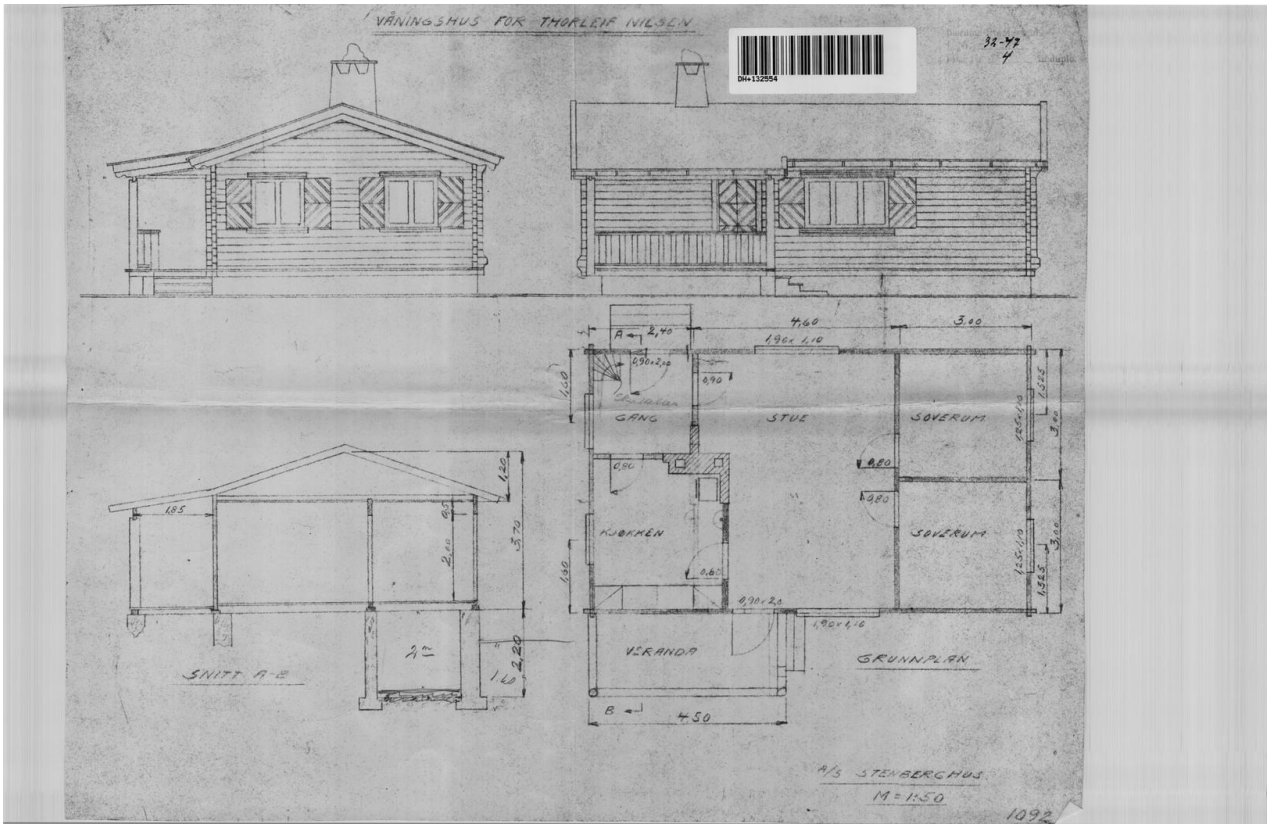

Mot øst
Mot vest
SNITT A-A
2. ETASJE
STUE
ENTRE
BAD
WC
KJØKKEN
Thorleif Nilsen
Sykkelverksted
Lommedalsvn. 97
BYGG AV 2. ETASJE
TILBYGNINGSHUS PÅ GNR 93, BNR
EIER THORLEIF NILSEN
LOMMEDALSVEIEN 97
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Nr. 476-57

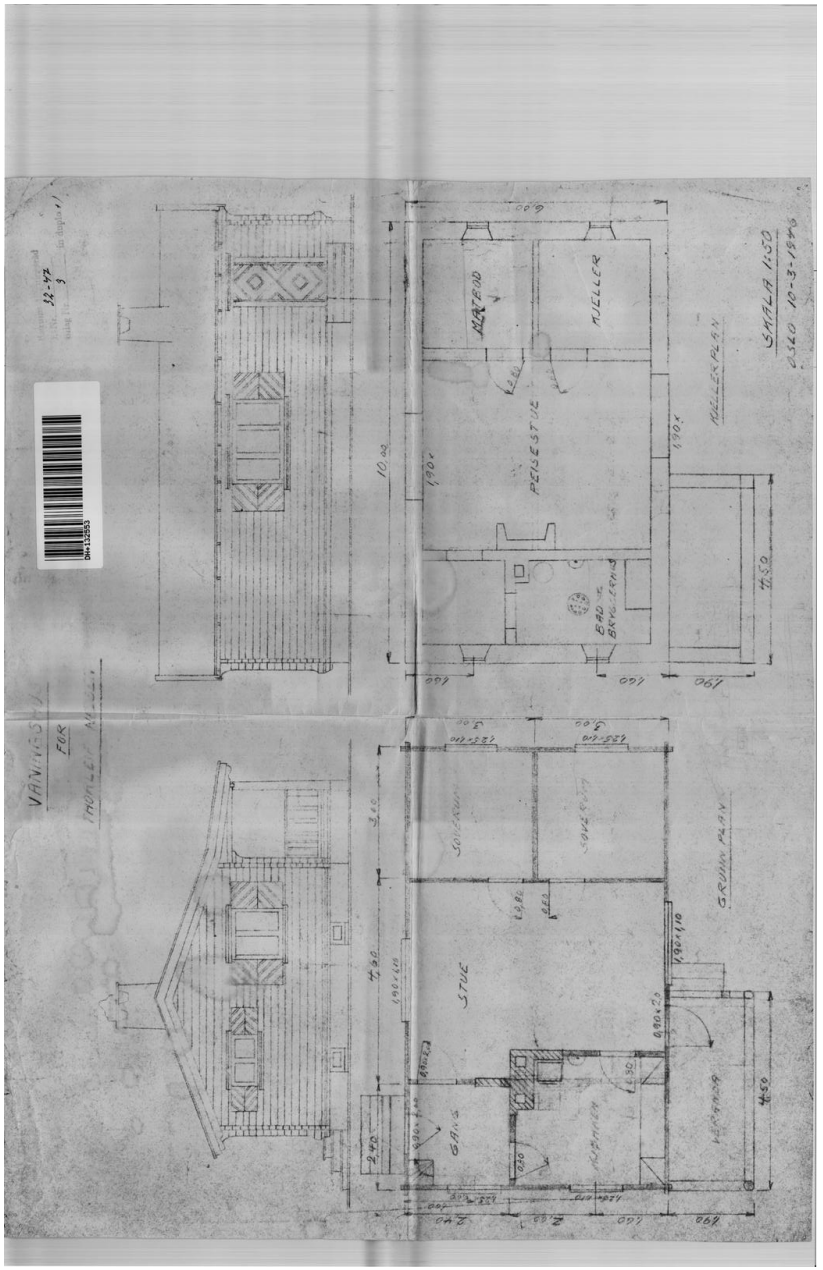

MOT SYD
TILBYGG
MOT NORD
SOVEROM
SKAP
BAD WC
GANG
ENTRE
STUE
KJØKKEN
1. ETASJE
SOLASJONSPLATE
MAT
KJELLER
HOBBYROM
VASKEROM
KJELLER
VEDBOD
MAT
TILBYGG
M 1:50
Nye vegger betong
" " bindingsverk
KJELLER PLAN
Thorleif Nilsen
Snikkerverksted
Lommedalen, 97

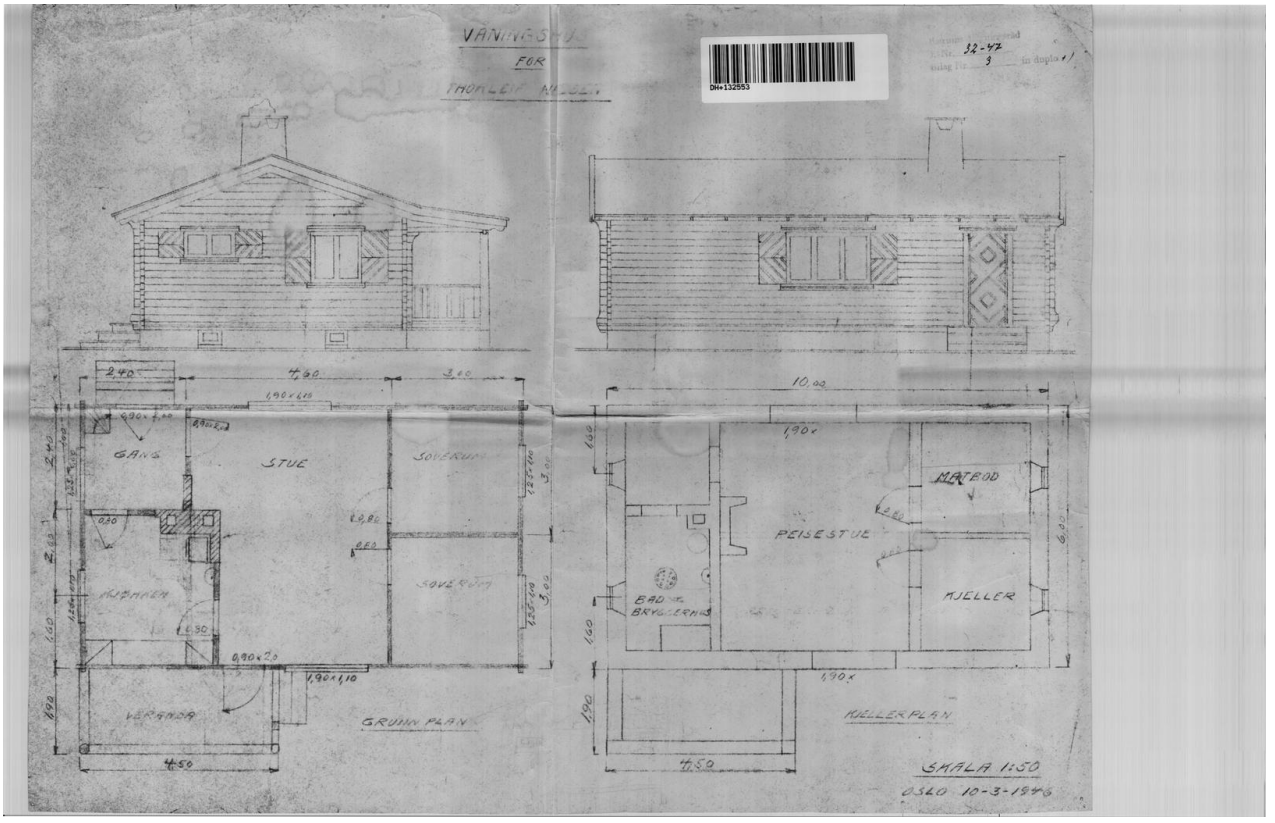

Tilbygg
Mot vest
Mot nord
Mot syd
Mot øst
Soverom
Stue
Kjeller
Vaskerom
Bad
Snitt A-A

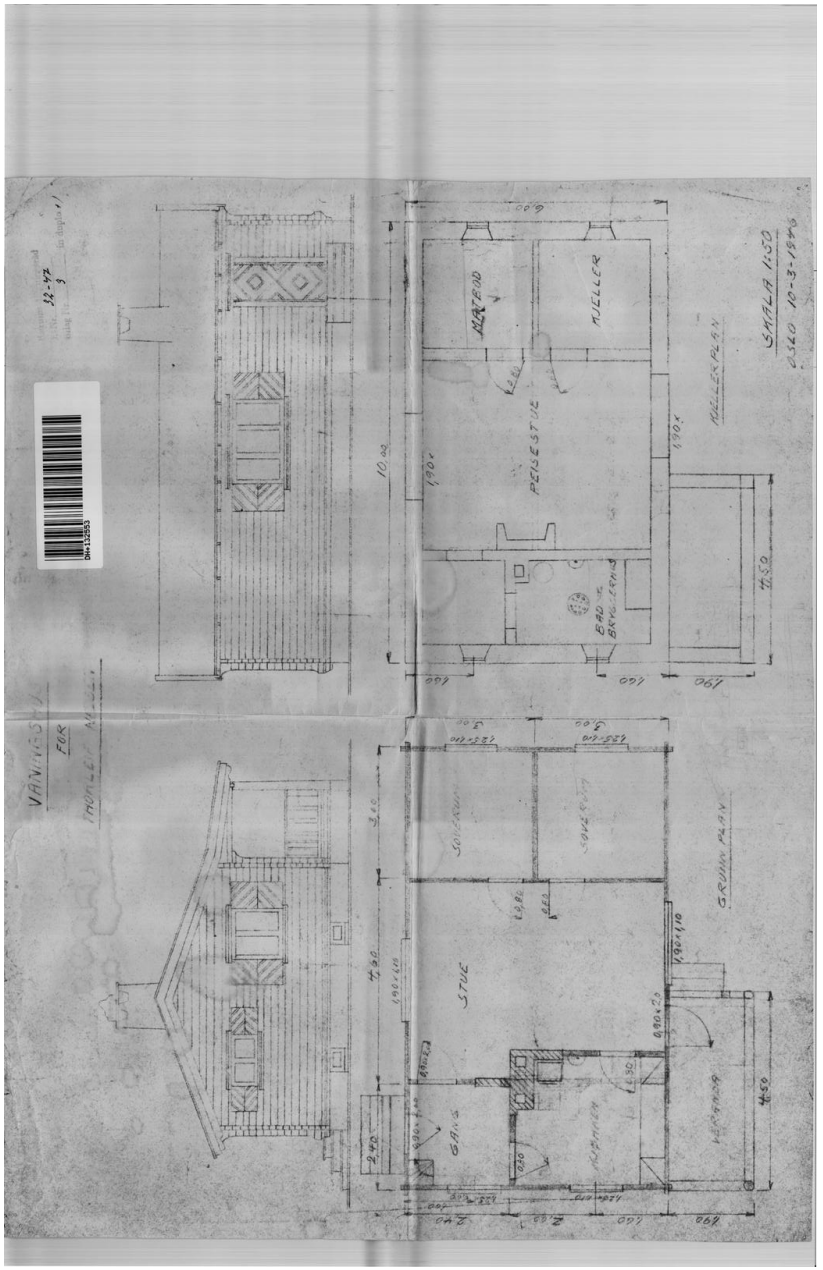

2602
93/58
3290
93/8
2601
93/63
3281
93/6
Sommedalsveien
M 1:1000
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 47659
Bilag nr. 7
Mottatt
3280
3282
TILBYGG TIL VÅNINGSHUS
PÅ GNR: 93, BNR. 63.
93/32

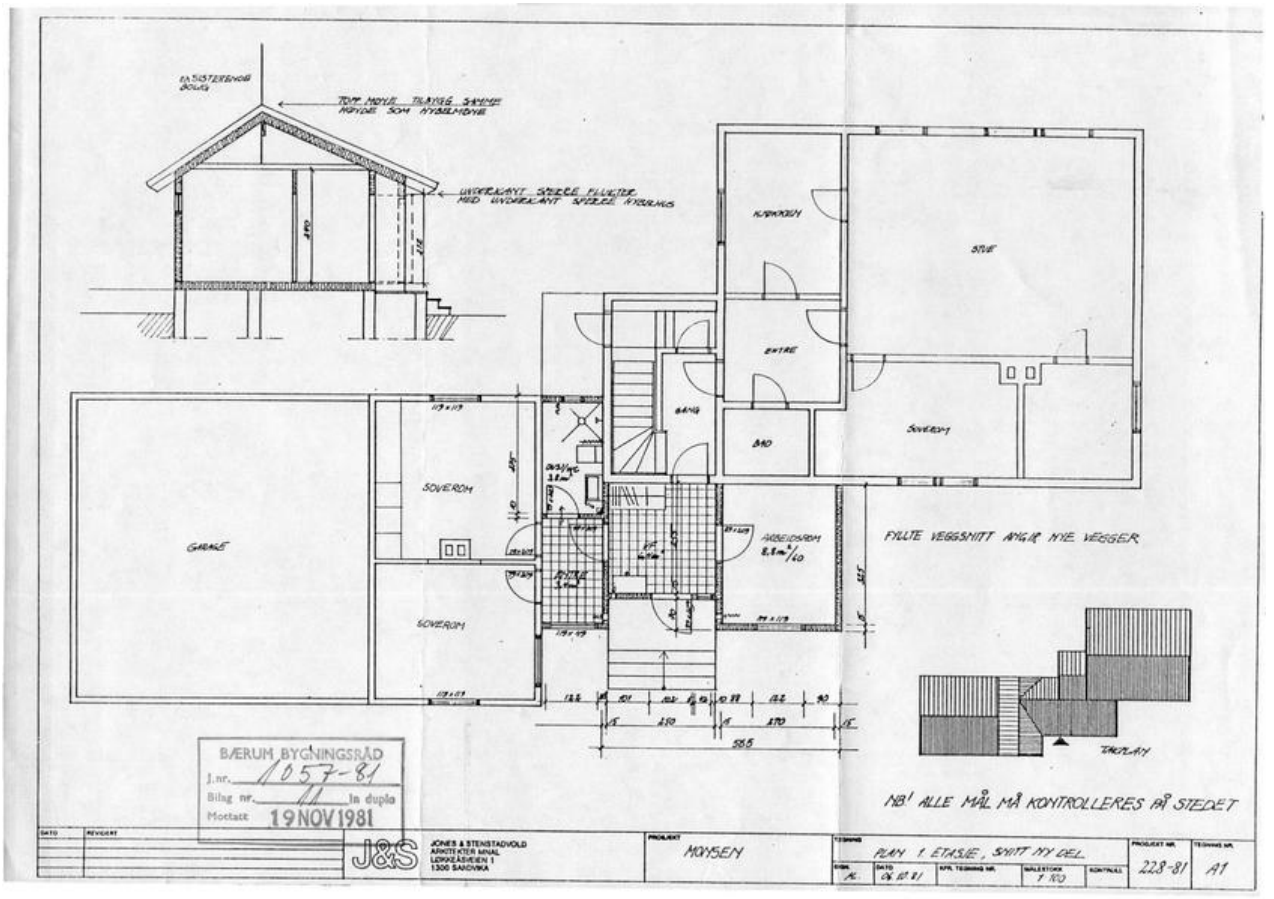

J.nr. 32/47.
SNITT A-B
STUE
SOVERUM
SOVERUM
GANG
KJØKKEN
VERANDA
INNEBYGGET
GRUNNPLAN
VÅNINGSHUS
FOR
THORLEIF NILSEN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 32.47


VÅNINGSHUS FOR THORLEIF NILSEN
38-47
4
DH-132554
4,60
3,00
A
2,40
1,90x1,10
0,90x2,10
0,90
GANG
STUE
SOVERUM
KJØKKEN
SOVERUM
0,80
0,80
0,80
0,70x2,0
1,90x1,10
VERANDA
B
4,50
GRUNNPLAN
SNITT A-B
1,85
2,40
3,70
2,20
1,60
A/S STENBERGHUS
M=1:50
1092


SMÅLA 1:50
ØSLO 10-3-1948
MØLLER PLAN
GRUNN PLAN
STUE
SOVEROM
SOVEROM
GANG
BAD
BAD
MØLLER
MØLLER
PETISESTUE
10.00
1900
1900
1900

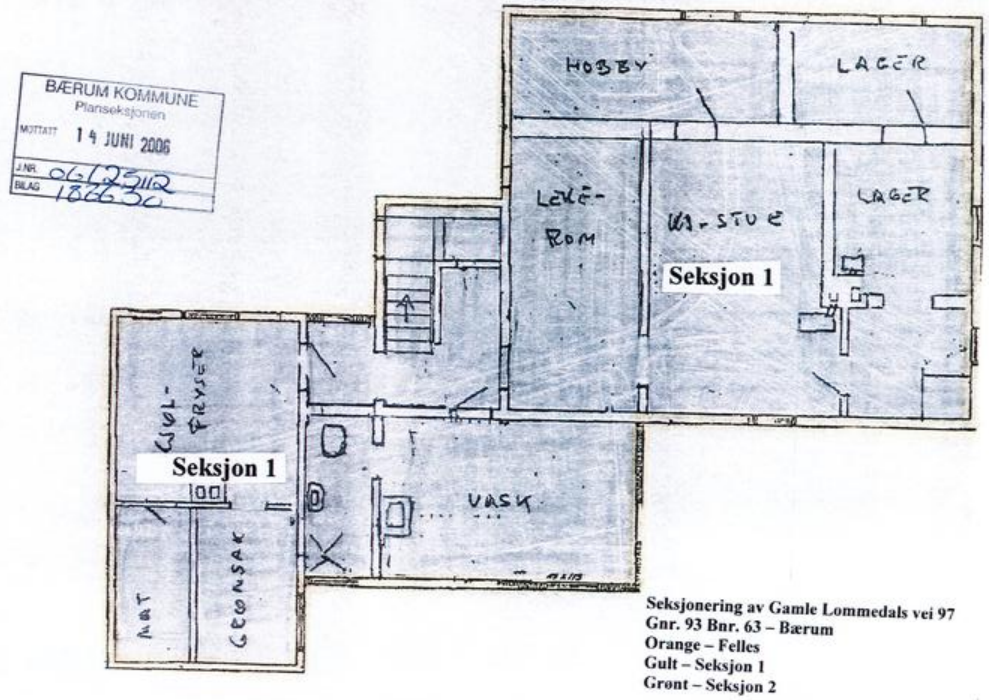

VANLIGSHU
FOR
GANG
STUE
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
VERANDA
GRUNN PLAN
MATBOD
PEISESTUE
BAD
BRYGGERHUS
KJELLER
KJELLERPLAN
SKALA 1:50
OSLO 10-3-1946


SNITT A-B
SNITT C-D
SNITT E-F
SNITT G-H
SNITT I-J
SNITT K-L
SNITT M-N
SNITT O-P
SNITT Q-R
SNITT S-T
SNITT U-V
SNITT W-X
SNITT Y-Z
SNITT Æ-Ø
SNITT Å-A
SNITT B-C
SNITT D-E
SNITT F-G
SNITT H-I
SNITT J-K
SNITT L-M
SNITT N-O
SNITT P-Q
SNITT R-S
SNITT T-U
SNITT V-W
SNITT X-Y
SNITT Z-Æ
SNITT Ø-Å


GARASJEBYGG
TOTT MØNE TILPASSE SAMME MØNE SOM HYSBLMØNE
UNDERKANT SPERRE FULLISTER MED UNDERKANT SPERRE HYSBLMØNE
KJØKKEN
STUE
ENTRE
GANG
BAD
SOVEROM
GARASJE
SOVEROM
SOVEROM
ARBEIDSROM
FYLLTE VEGGSNITT ANGIR NYE VEGGER
TAKPLAN
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 1057-81
Bilag nr. 11 in dupla
Mottatt 19 NOV 1981
J&S
JONES & STENSTADVOLD
ARKITEKTER MNAL
LØKKÅSHEIEN 1
1300 SANDVIKA
PROSJEKT
MOYSEN
PLAN 1 ETASJE, SNITT NY GEL
PROSJEKT NR. 228-81
A1
NB! ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET

Gamle Lommedals vei 97

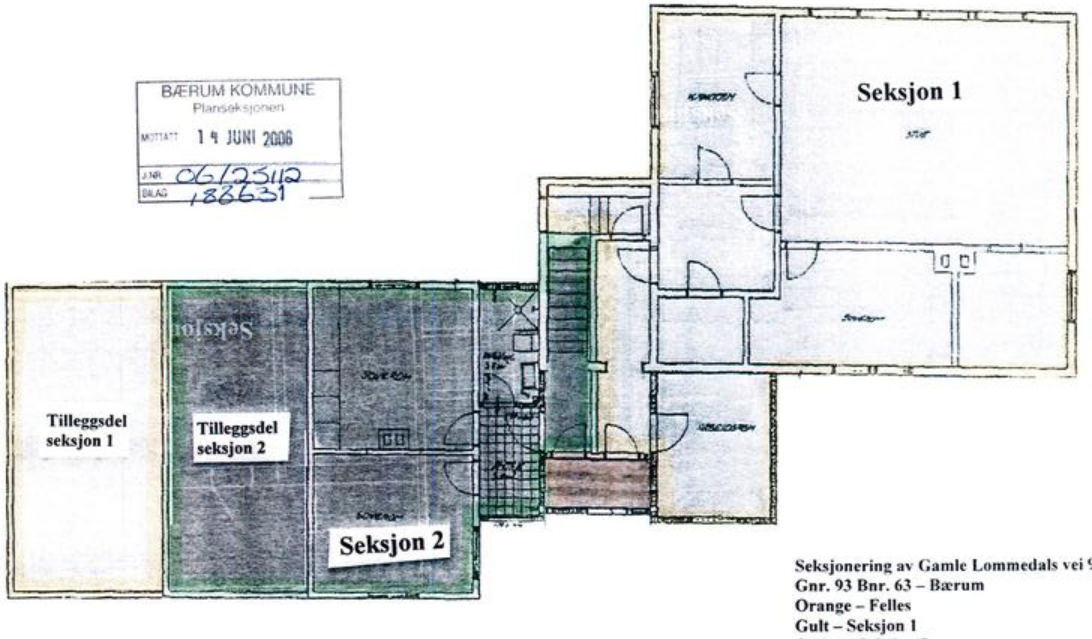
Underetasje



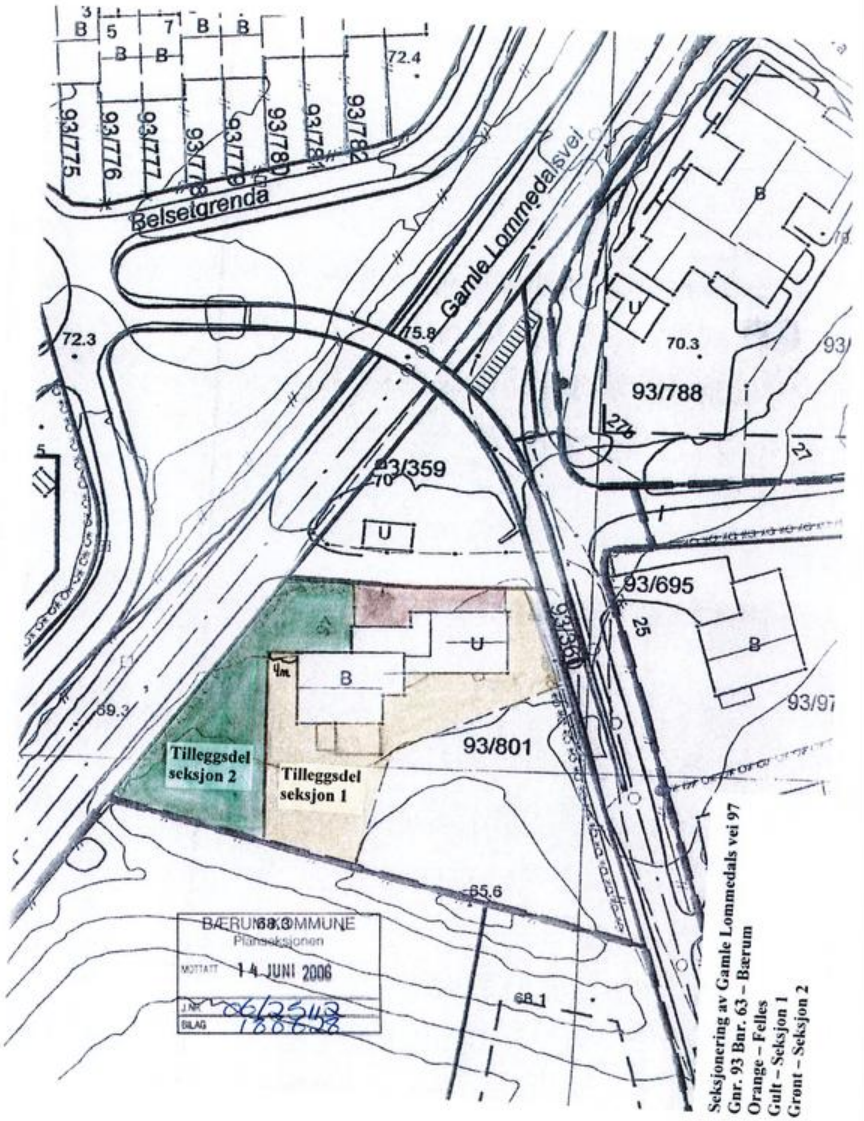
Seksjonering av Gamle Lommedals vei 97
Gnr. 93 Bnr. 63 – Bærum
Orange – Felles
Gult – Seksjon 1
Grønt – Seksjon 2

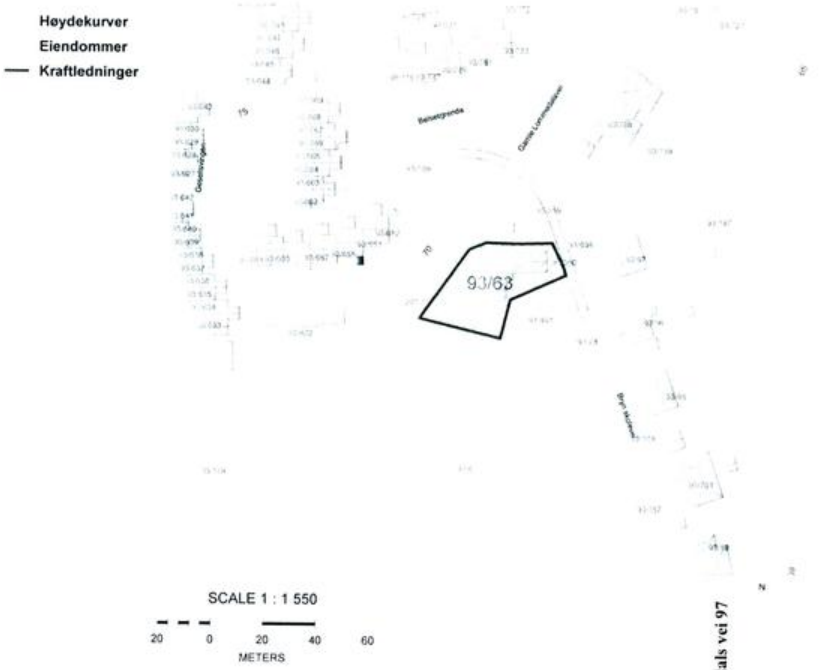
Gamle Lommedals vei 97

1. etasje



Seksjonering av Gamle Lommedals vei 97
Gnr. 93 Bnr. 63 – Bærum
Orange – Felles
Gult – Seksjon 1
Grønt – Seksjon 2


Belsetgrenda
Gamle Lommedalsvei
93/788
93/359
93/695
93/801
93/97
Tilleggsdel seksjon 2
Tilleggsdel seksjon 1
BÆRUM KOMMUNE
Plankontoret
MOTTATT 14 JUNI 2006
Seksjonering av Gamle Lommedals vei 97
Gnr. 93 Bnr. 63 – Bærum
Orange – Felles
Gult – Seksjon 1
Grønt – Seksjon 2


Høydekurver
Eiendommer
Kraftledninger
93/63
SCALE 1 : 1 550
20 0 20 40 60
METERS
http://baerumskart.norkart.no/teknisk_internett.mwf
Seksjonering av Gamle Lommedals vei 97
Gnr. 93 Bnr. 63 – Bærum
Orange – Felles
Gult – Seksjon 1
Grønt – Seksjon 2

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Krogsveen Sandvika
Sarvajuthan Mahalingam

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/36540/ LUNN	22.02.2021

Svar på eiendomsforespørsel - Gamle Lommedalsvei 97 - gbnr 93/63

Henvendelsen er besvart ut men epost etter henvendelse i byggesaksvakten (telefon). En kort gjengivelse følger her.

I forespørselen spørres det om bolig på eiendom gnr/bnr 93/63 er godkjent som enebolig eller tomannsbolig.

Tegninger fra historisk arkiv kan tilsendes ved henvendelse til: plad@baerum.kommune.no.

I historisk arkiv finner vi følgende:

Sak 59/476
- Rammetillatelse: tilbygg til enebolig i en etasje
- Endringstillatelse: tilbygg (egentlig påbygg) tegningene viser en horisontaldelt tomannsbolig. Vedtak eller søknadsdokumentasjon sier ikke noe om at dette er en tomannsbolig, men tegningene viser dette.

Sak 65/465
- Garasje med verksted/arbeidsrom

Sak 81/1057
- Tilbygg til enebolig: godkjent tilbygg mellom hovedhus og garasje. Tidligere godkjent verksted/arbeidsom tilknyttet garasje er nå godkjent som soverom. Tegningene viser ingen kjeller.

Sak 6/6078
- Seksjoneringssak: tegningene viser at deler av boligen er tatt i bruk og/eller endret uten godkjennelse. Seksjonering godkjennes etter eierseksjonsloven og tegningene som ligger der er dermed ikke godkjent etter plan- og bygningsloven.

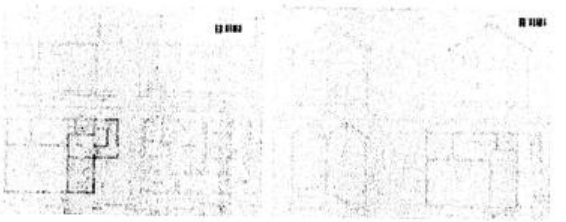
Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 10

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

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

Tegninger fra endringstillatelse i sak 59/476:



Tegningen fra endringstillatelsen i 1959 sak 59/476, viser en horisontaldelt tomannsbolig. I matrikkelen er boligen også registrert som tomannsbolig. Vi kan derfor anta at boligen er godkjent som tomannsbolig. Bygningssjefen er enig i denne forståelsen av saken.

Det betyr ikke at alle rom i boligen slik den er vist i tegningene i seksjoneringssaken er godkjent etter plan- og bygningsloven. Tegningene viser at loft og underetasje er tatt i bruk som hoveddel uten søknad til kommunen og er ikke godkjent. Det er forhold som er søknadspliktig etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Inghild Skramstad Lunn
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig 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.

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.

Oppdragsnummer: 56-0113/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gamle Lommedalsvei 97 1348 RYKKINN

Betegnelse: Gnr 93, bnr 63, snr 1 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no