NORDVIK

Jongsåsveien 16

4 soverom | 213 kvm | Enebolig

Velkommen til

Jongsåsveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
85	Om boligen
98	Nabolagsprofil
100	Tilstandsrapport
142	Egenerklæringsskjema
149	Andre vedlegg
183	Vedlegg
253	Kontaktinfo
256	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
259	Forbrukerinformasjon om budgivning
260	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med idyllisk hage, flott utsikt og sen kveldssol | Stor, usjenert tomt i rolig blindvei | Garasje | Oppussing

Prisantydning	**11 990 000,-**
Omkostninger	**301 130,-**
Totalpris	**12 291 130,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig på stor, usjenert tomt med flotte uteområder i rolig blindvei. Eiendommen ligger høyt og tilbaketrukket med flott utsikt og gode solforhold. Boligen har hovedsakelig eldre standard, men er godt ivaretatt. Planløsning, utforming og uteområder gir et fint grunnlag for å skape et hjem etter egne ønsker og behov.

- Stor, frodig tomt på 1371 kvm med flott utsikt
- Idyllisk og solrik hage med fine soner
- Rolig og barnevennlig blindvei
- Garasje og flere p-plasser
- God planløsning over to plan + stort loft
- Fire gode soverom
- To bad + vaskerom
- To stuer og stort kjøkken
- God lagringsplass
- Fasade malt 2025 | Taktekking 2020
- Nærhet til både fjorden og marka
- Gangavstand til Sandvika storsenter, buss og tog
- Bilfri gangvei til Jong skole via snarvei





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 134 kvm
Total BRA: 134 kvm



Jongsåsveien 16

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Jongsåsveien 16

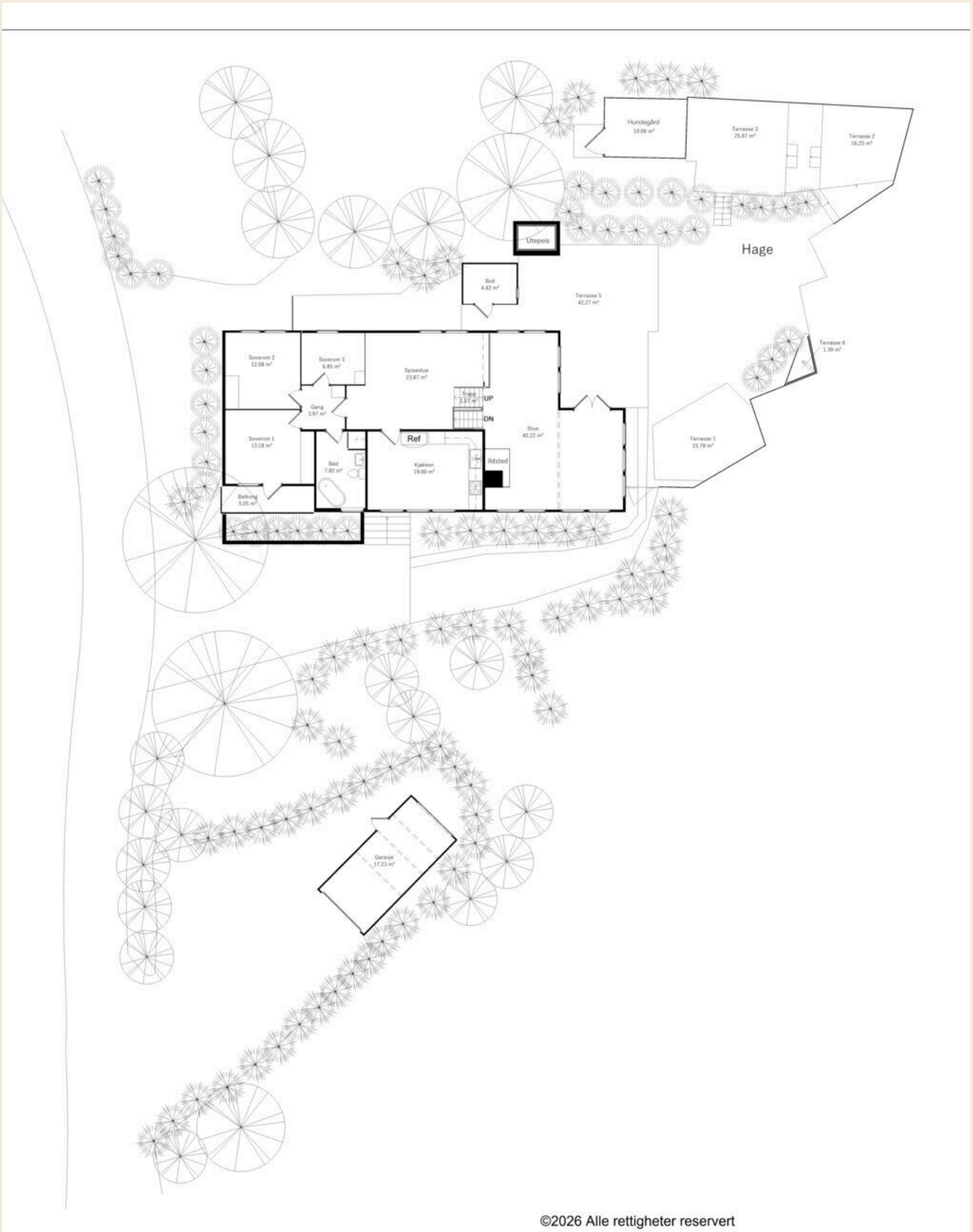
Underetasje

Les mer om arealberegningen

BO3D

Kjeller
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm

Planløsning med uteareal












SMEG
Electrolux






































MARIA












UGLEN
DAVID LAGERCRANTZ








APOTHECARY
VETYVER























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0071/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA
Gnr 51, bnr 87 (ideell andel 1/1) / Gnr 51, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Fredrik Olsen
Laila Marie Elisabeth Viktorsson
Fanny Agnes Marie Strenge

Kjøpesum og omkostninger
11 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
299 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
301 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
320 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 291 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 310 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 234 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 79 kvm. Vindfang (entré), trapperom, rom innredet som stue, to boder, bad, vaskerom og soverom.
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 134 kvm. Stue, spisestue, kjøkken, bad, tre soverom og gang
Total BRA: 134 kvm.
TBA: 47 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Underetasje: Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,34 meter
1 etasje: Takhøyde målt på tilfeldig sted i spisestue: 2,36 meter

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:
Underetasje: Vindfang (entré), trapperom, rom innredet som stue, to boder, bad, vaskerom og kontor
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, tre soverom og gang

Standard
Entré / gang:
Boligen har adkomst fra et hyggelig og pent opparbeidet inngangsparti. En overbygget og lun uteplass med

møbleringsmuligheter for flere sittegrupper.

Entré og gang med flislagt gulv, elektriske varmekabler og lysmalte veggflater. Det er også varmekabler i trapp til dør ute. Gang med integrert garderobeskap og plass for ytterligere oppbevaringsmøblement.

Stue:
Boligen inneholder to romslige stuer i 1. etasje, over to halvplan. Spennende, åpen og luftig planløsning med flere innredningsmuligheter. Begge stuene har store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til stort spisebord – et hyggelig samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale anledninger. Herfra er det trapp ned til en stor og lun stue med peis og utgang til terrasse. Stuen er lys og luftig med god takhøyde, lysinnslipp fra tre sider og flott, langstrakt utsikt. I 2023 ble det montert ny varmepumpe. Under peisen er det installert parafin/oljebrenner. Fra stuen er det enkel tilgang til uteområdene via tofløyet terrassedør.

Fra stuen er det utgang til en lun og hyggelig uteplass med heller, varmelamper, belysning og stikkontakt. Uteplassen er overbygget og utgjør en fin forlengelse av rommet. Herfra er det direkte adkomst til boligens flotte, inngjerdet hage med flere solrike terrasser. Markterrasse på ca. 15,7 og terrasse med utedusj. Stor terrasse på 52 kvm over flere nivåer med hundegård. Usjenert, frodig og idyllisk med utepeis og flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Uteområdene byr på rikelig med plass til sittegrupper, spiseplass, lek og aktiviteter, samtidig som de ulike uteplassene gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Her ligger alt til rette for å nyte rolige morgener, lange sommerdager og hyggelige kvelder i grønne og fredelige omgivelser. Den lune og frodige rammen gjør eiendommen like velegnet til rolige hverdager som til hageselskaper, sommermiddager og sammenkomster med familie og venner.

I underetasje finner man et romslig rom, i dag benyttet som stue. Rommet har parkettgulv, malt panel og gode møbleringsmuligheter. Adkomst til to praktiske boder med gode lagringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at rommet på opprinnelige byggetegninger er godkjent som disponibelt rom. Dette rommet er ikke er godkjent for varig opphold, og det er heller ikke søkt bruksendret.

Kjøkken:
Stort og hyggelig kjøkken med store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Nydelig utsikt over omgivelsene. Kjøkkenet ligger separat i egen avdeling, og i fin forlengelse av spisestuen. Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum. Over benkeplaten er det flislagt. Det er god skap- og benkeplass, samt plass til romslig spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Bad:
Helfliset bad i 1. etasje med varmekabler i gulv og stort vindu. Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning speilskap og flere veggskap. Dusjnisje og hjørnebadekar. Toalett og baderomsinnredning er nytt fra 2023.

Helfliset bad i underetasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med et nyere toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Romslig og klassisk baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter.

Vaskerom:
Vaskerom med belegg på gulv og vegger med plater og tapet. Rommet er utstyrt med utslagsvask, hyller og varmtvannsbereder på 200 liter. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Soverom og kontor:
Boligen inneholder tre gode soverom, samlet i 1. etasje sammen med etasjens bad. En praktisk og familievennlig soneinndeling som gir en rolig og privat avdeling for husets soverom. Alle rommene har egne garderobeløsninger, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommene har parkettgulv og gode møbleringsmuligheter. Fra hovedsoverommet er det utgang til en overbygget balkong på ca. fem kvm med flott, langstrakt utsikt mot bl.a. Kolsåstoppen. I tillegg har boligen et romslig kontor med fleksible bruksmuligheter etter behov – perfekt som hjemmekontor, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom.

Boder og disponibelt rom:
Boligen har svært gode lagringsmuligheter med to innvendige boder og en stor utvendig bod. Den utvendige boden egner seg godt til oppbevaring av blant annet hageutstyr, redskaper, ski og ved.

I tillegg inneholder boligen et stort, disponibelt rom som i dag er innredet og benyttet som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent for varig opphold, og det er heller ikke søkt bruksendret.

Huset har et loft av meget god størrelse. Her har du utrolig god plass til oppbevaring.

Parkering
Parkering i garasje. Eiendommen har i tillegg gode parkeringsmuligheter for opp til seks biler på gårdsplass, foran garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført:
Min far har pusset opp begge badene for mange år siden

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

Eventuell kommentar:
Vet ikke

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byttet tak nylig

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. I følge selger ble taket skiftet i 2020
- Takkonstruksjonen har takstoler i tre
- Nedløp og beslag fra skifte av taktekking i 2020
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning
- I følge selger ble huset malt ved egeninnsats i 2025
- Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1987
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1977
- Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1978
- Inngangsdør i treverk med glassfelt fra byggeår
- Balkong med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i treverkskonstruksjoner
- Uteplass, oppbygget med heller
- Markterrasse, oppbygget med treverkskonstruksjoner
- Terrasse med hundegård, oppbygget med treverkskonstruksjoner
- Terrasse med dusj, oppbygget med treverkskonstruksjoner

Innvendig:
- Gulv med fliser, parkett, ubehndlet betong og teppe
- Vegger med malt panel og plater
- Himling med malt panel, panel og himlinsplater
- Etasjeskille i treverk og betong
- Ildsted og pipeløp fra byggeår
- Malt tretrapp med parkett i trinn
- Innvendige dører med malte dørblader og glassfelt

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
· Det er kun lufting under overliggere, begrenset lufting.
· Det mangler musebånd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Det er stedvise skjolder i undertak. (selger opplyser at taket ble skiftet grunnet en mindre lekkasje, skjolder kommer fra tidligere lekkasje i følge selger) Det var tørt ved befaring.
· Det er stedvis svertesopp på undertak.

Utvendig > Vinduer:
· Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

Utvendig > Balkongdører:
· Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Dørhåndtak er løst og låshåndtak er borte fra balkongdør i stue.

Utvendig > Inngangsdør:
· Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Utvendig > Terrasser:
· Det er registrert skjevheter i hellelagt uteplass.
· Det er registrert skjevheter i markterrasse.
· Det er registrert avflassing og mindre skader i rekkverk

Innvendig > Overflater:
· Det er registrert slitasje og elde som sprekker mellom gulvbord, enkelte riss i veggflater, knirk i gulv, skader på vegger og tak i boder, stedvis manglende belistning, riss i ubehandlet betong, hakk og riper i parkett etc.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Innvendig > Rom Under Terreng:
· Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i konstruksjon, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

· Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Innvendig > Innvendige trapper:
· Det er registrert at parkett i trinn stedvis er løst

Innvendig > Innvendige dører:
· Det er registert at enkelte dører subber i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
· Det er registrert irr på rørføringer og rust på stoppeventil.
· Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger ved oppussing av badene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Det er registrert ufagmessig utførelse av avløpsrør under vask på kjøkken.
· Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger ved oppussing av badene.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.
· Avløpsrør er ikke ført over tak. (avsluttet på kaldtloft).

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Det er registrert manglende ventillokk på kanal i bod.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
· Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmesentral:
· Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
· Funksjon og tilstand er ukjent.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Det er registrert noe høye verdier ved fuktmålig i kjeller, noe som tyder på at drenering har begrenset effekt.
· Det er registrert at det mangler topplist på utvendig tettesjikt.
· Det er registrert at utvendig tettesjikt stedvis er under terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold:
· Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen.
· Dette reduserer risikoen for fuktskader i konstruksjonen og bidrar til å bevare byggets levetid.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er registrert slitasje og elde som skjevheter i fronter, merker i benkeplate, merker i fronter, svelling i bunnplater og riss i fuger mellom fliser.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (1 etasje):
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:
· Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
· Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tomteforhold > Tank:
Det er ukjent hva slags type tank som er nedgravd eller om den er sannert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Vær klar over at kostnadsestimat kan variere ut i fra hvor tanken er nedgravd. Det bør fremskaffes dokumentasjon på type og tilstand for eventuell nedgravd tank, samt om den er sanert. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet om det foreligger miljø- eller forurensningsrisiko, samt mulig ansvar for fremtidig fjerning eller sanering.

· Kombinasjon av alder og manglende dokumentasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser og sluk har passert anbefalt brukstid.
Det er registrert:

- Smøremembran er smurt ned i sluket
- Det er motfall på gulv
- Det er naturlig ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konstruksjoner slik som belegg og sluk har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Det er registrert:
- Manglende klemring
- Naturlig ventilasjon
- Svelling på plater bak varmtvannstank
- Det er ikke oppkant av belegg mot alle gjennomføringer i gulv

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser og sluk har passert anbefalt brukstid.

Det er registrert:
- Klemring ikke er festet
- Det er vindu i våtsonen
- Det er registrert sprekker i enkelte fliser
- Riss og missfarging i fuger
- Det er naturlig ventilasjon

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
· Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen.

Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Komfyr
- Fryser kjøkken (defekt)
- Fryser og kjøleskap i bod underetasje

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner
- Høyttalere fastmontert på vegg i stue

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Safe

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stue
- Varmekabler på begge bad, yttergang, i gang underetasje og trapp til dør ute
- Panelovner
- Peis i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

På eiendommen er det nedgravd tank. Det er ukjent hva slags type tank som er nedgravd eller om den er sannert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Vær klar over at kostnadsestimat kan variere ut i fra hvor tanken er nedgravd. Det bør fremskaffes dokumentasjon på type

og tilstand for eventuell nedgravd tank, samt om den er sanert. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet om det foreligger miljø- eller forurensningsrisiko, samt mulig ansvar for fremtidig fjerning eller sanering.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 853,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Vann
- Renovasjon
- Feiing

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter
- Årlig bygningsforsikring
- Innboforsikring
- Strømutgifter
- Kabel-TV/bredbånd

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 578 951,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 541 358,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 371 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en stor og solrik tomt på hele 1 371,8 kvm. Tomten fremstår usjenert, frodig og idyllisk, pent opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og variert beplantning som skaper en lun og innbydende atmosfære. Den flotte, inngjerdede hagen byr på flere naturlige soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med blant annet uteplass opparbeidet med heller, markterrasse, terrasse med dusj, samt stor terrasse med hundegård.

Her er det rikelig med plass til sittegrupper, spiseplass, lek og aktiviteter, samtidig som de ulike uteplassene gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Eiendommen har svært gode solforhold, med morgensol på den ene siden av tomten og kveldssol helt frem til ca. kl. 22.30 midtsommer på den andre siden. Den lune og frodige rammen gjør eiendommen like velegnet til rolige hverdager som til hageselskaper, sommermiddager og sammenkomster med familie og venner.

Gruslagt innkjørsel/gårdsplass med garasje samt gode parkeringsmuligheter for flere biler.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det er tinglyst fredningsvedtak på deler av eiendommen knyttet til Kampebråten naturminne. Det fredete området utgjør ca. 3 daa og berører deler av eiendommen. Grensene for naturminnet fremgår av vedlagte kart samt forskrift tilgjengelig på:
https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1988-01-15-69

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for

forståelsen av Oslofeltets fossilførende bergarter. Innenfor det fredete området gjelder særskilte restriksjoner, herunder forbud mot inngrep i grunnen, flytting eller påfylling av masser, oppføring av bygninger eller andre innretninger, samt tiltak som boring, sprenging og prøvetaking fra fast fjell eller løse steiner.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i det tinglyste fredningsvedtaket og øvrige vedlagte dokumenter i salgsoppgaven før bud inngis.

Se info om Kampebråten Naturminne her:
https://faktaark.naturbase.no/?id=VV00000480

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en solrik og svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og meget barnevennlig boligområde på Jongsåsen i Sandvika. Beliggenheten er rolig og tilbaketrukket i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, omgitt av hyggelig villabebyggelse og grønne omgivelser. Den store, usjenerte tomten byr på flott utsikt og flere solrike uteplasser hvor solen kan nytes fra morgen til kveld. Her får man følelsen av å bo fredelig og landlig til, samtidig som Sandvika sentrum og alle bymessige fasiliteter ligger kun få minutter unna.

Boligen ligger høyt og luftig til med gode solforhold gjennom hele dagen og kvelden. Området oppleves skjermet og stille, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Det er kort gangavstand via snarvei til Jong barneskole med idrettsanlegg og Bjørnegård ungdomsskole, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier. Videregående skoler som Sandvika videregående og Rud videregående ligger også i nærområdet.

Fra eiendommen er det kort vei til et bredt servicetilbud. Både Kiwi og søndagsåpen Joker finnes i nærområdet, og det er kort gange til Sandvika storsenter og sentrumsgatene innenfor. Sandvika byr på et rikt utvalg av butikker, caféer, restauranter og spennende spesialforretninger, samt et mangfoldig kulturliv med kino, kulturhus og teater. På Billingstadsletta finner man blant annet Ikea, Slependen senter og en rekke større varehus innen bygg, elektronikk, sport og bil.

Eiendommen har meget gode kollektivforbindelser. Det er gangavstand til både Sandvika stasjon og Slependen togstasjon. Sandvika stasjon er et viktig knutepunkt for offentlig kommunikasjon med tog, regiontog, flytog og et omfattende busstilbud til store deler av Bærum, Oslo og omegn. Fra bussterminalen går det hyppige avganger gjennom hele dagen, og området har også gode sykkelveier for dem som ønsker å sykle til jobb eller skole.

For den aktive byr området på fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til Vestmarka med milevis av preparerte skiløyper vinterstid, markahytter og flotte turstier sommerstid. Området rundt Tanum byr på et flott nettverk av turveier og rekreasjonsområder, og det er også kort gangavstand til den populære kyststien som strekker seg fra Sandvika til Fornebu.

På varme sommerdager ligger noen av Oslofjordens mest populære badeområder innen kort avstand. Kadettangen og Kalvøya byr på flotte friområder, sandstrand, brygger og gode bademuligheter – perfekt for både små og store. Her kan man enkelt sykle ned til fjorden og nyte sommerdagene i idylliske omgivelser.

Kombinasjonen av den fredelige og usjenerte beliggenheten, nærhet til sentrum, flotte rekreasjonsmuligheter og svært gode kollektivforbindelser gjør dette til et særdeles attraktivt sted å bo.

Skoler og barnehager
Området sokner til Jong barneskole og Bjørnegård ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. International Montessori Preschool barnehage, Bjørnegårdssvingen barnehage og Jongskollen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.09.1979

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Enebolig:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Underetasje:
Disponibelt rom er i bruk som stue. Dette rommet er ikke er godkjent som rom for varig opphold, og det er heller ikke søkt bruksendret.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Utvendig:
Terrasser er bygget. Deler av terrasse er 50 cm over terreng. Det er ikke kjent om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Bod
· Det foreligger ikke tegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Garasje:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vei, vann og avløp
- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
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/25000/7418655.pdf

Delarealer:
Delareal: 149 m
KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn: H570

Delareal: 1 372 m
KPAngittHensyn: Hensyn landskap
KPHensynsonenavn: H550

Delareal: 1 279 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 263 m
KPHensynsonenavn: H720
KPBåndlegging: Båndlegging etter lov om naturvern

Delareal: 93 m
Arealbruk Turdrag, Framtidig

Reguleringsplaner under bakken:
Id: 2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn: E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2011
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf

Delarealer
Delareal: 1 199 m
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: oVTR10

Delareal: 48 m
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: oVTR9

Delareal: 84 m
Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn: oVTR7

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn: E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Områderegulering

Ramstadsletta Nesbru er etappe 2 av E18 Vestkorridoren. Dagens E18 skal legges i tunnel under Sandvika. Prosjektet skal gi bedre og mer forutsigbar fremkommelighet for nærings- og kollektivtransporten, bedre forhold for sykkel og gange, og legge trafikken under bakken for å legge til rette for stedsutvikling i Sandvika. Arbeidet med reguleringsplan er nå i gang igjen.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:

· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Det medfølger et mindre ubebygd tilleggsareal med eget gårds- og bruksnummer (gnr. 51, bnr. 219). Arealet utgjør ca. 30 kvm og ligger på nedsiden av tomten, ved tomtegrensen, hvor en mindre del også strekker seg over deler av veien syd for eiendommen. Tilleggsarealet følger handelen og vil bli overskjøtet til kjøper(e).

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er tinglyst flere servitutter og avtaler på eiendommen, herunder rettigheter og forpliktelser både på egen eiendom og i annen eiendom. Oversikt over de tinglyste forholdene samt tilhørende dokumenter er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse dokumentene før bud inngis.

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

3201/51/87:
21.01.1945 - Dokumentnr: 324 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

23.10.1970 - Dokumentnr: 8671 - Skjønn
vedr. Jongåsveien.

05.04.1978 - Dokumentnr: 5430 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.10.1979 - Dokumentnr: 19283 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. garasje.

19.02.1988 - Dokumentnr: 5851 - Fredningsvedtak
Fredet som naturminne, under betegnelsen
Kampebråten
Naturminne
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Endring av verneforskriften

10.02.1989 - Dokumentnr: 4599 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:77
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:277
langs grensen til bnr. 119 og 225 uten utvidelse av vegen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Kommunen.

13.12.2000 - Dokumentnr: 34623 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:225
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2000 - Dokumentnr: 34623 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:225
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2009 - Dokumentnr: 682619 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om støyskjerm mot jernbanespor

05.01.1945 - Dokumentnr: 101 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:51 Bnr:45

26.04.1966 - Dokumentnr: 2288 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:51 Bnr:151

01.01.2020 - Dokumentnr: 862097 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:51 Bnr:87

01.01.2024 - Dokumentnr: 64170 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:51 Bnr:87

28.10.1988 - Dokumentnr: 37024 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:77
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.12.2000 - Dokumentnr: 34622 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:51 Bnr:225
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra eier av gnr 51 bnr 87

og 219

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Det er tinglyst fredningsvedtak på deler av eiendommen knyttet til Kampebråten naturminne. Det fredete området utgjør ca. 3 daa og berører deler av eiendommen. Grensene for naturminnet fremgår av vedlagte kart samt forskrift tilgjengelig på: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1988-01-15-69

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelsen av Oslofeltets fossilførende bergarter. Innenfor det fredete området gjelder særskilte restriksjoner, herunder forbud mot inngrep i grunnen, flytting eller påfylling av masser, oppføring av bygninger eller andre innretninger, samt tiltak som boring, sprenging og prøvetaking fra fast fjell eller løse steiner.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i det tinglyste fredningsvedtaket og øvrige vedlagte dokumenter i salgsoppgaven før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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 betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,58% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 400,- 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 19. mai 2026

Megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler 2
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jongsåsveien 16

Nabolaget Jong - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Jong skole (1-7 kl.)	**8 min**
348 elever, 19 klasser	0.6 km
Evje skole (1-7 kl.)	**18 min**
280 elever, 23 klasser	1.4 km
Tanum skole (1-7 kl.)	**5 min**
363 elever, 25 klasser	2.8 km
Bjørnegård skole (8-10 kl.)	**14 min**
301 elever, 17 klasser	1.1 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	**14 min**
192 elever, 14 klasser	1.2 km
Sandvika videregående skole	**6 min**
460 elever	0.5 km
Valler videregående skole	**21 min**
486 elever, 18 klasser	1.7 km

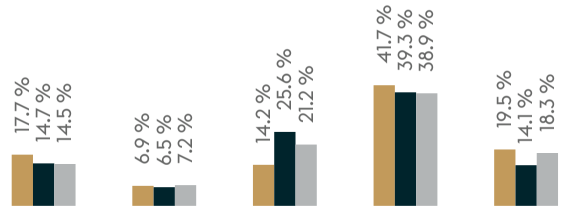
Offentlig transport

Sandvika storsenter i Johan Gr...	**4 min**
Linje 250N, 270	0.3 km
Sandvika stasjon	**11 min**
Totalt 9 ulike linjer	1 km
Gjettum	**11 min**
Linje 3	4.5 km
Oslo S	**20 min**
Totalt 24 ulike linjer	16.4 km
Oslo Gardermoen	**50 min**

Barnehager

International Montessori barne...	**4 min**
24 barn	0.3 km
Bjørnegårdssvingen barnehage (...	**9 min**
95 barn	0.7 km
Jongskollen barnehage (1-5 år)	**10 min**
106 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jong	1 736	771
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jong skole	8 min
Sandvika park aktivitetsanlegg	15 min
Fresh Fitness Sandvika	5 min
FitnessRoom Sandvika	8 min

«Sentralt, stille, nær alt vi treng»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Jongsåsveien 16 , 1338 SANDVIKA BÆRUM kommune

gnr. 51, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2479 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OJ9526

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Jongsåsveien 16. Beliggende med nærhet til barnehage, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1979.

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via offentlig vei.

Tomt er opparbeidet med gressplen, heller, plen og terrasser. Biloppstillingsplasser på bakside, forside og ved garasje. fil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Underetasje:
Disponibelt rom er i bruk som stue.

Utvendig:
Terrasser er bygget. Deler av terrasse er 50 cm over terreng.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Bod

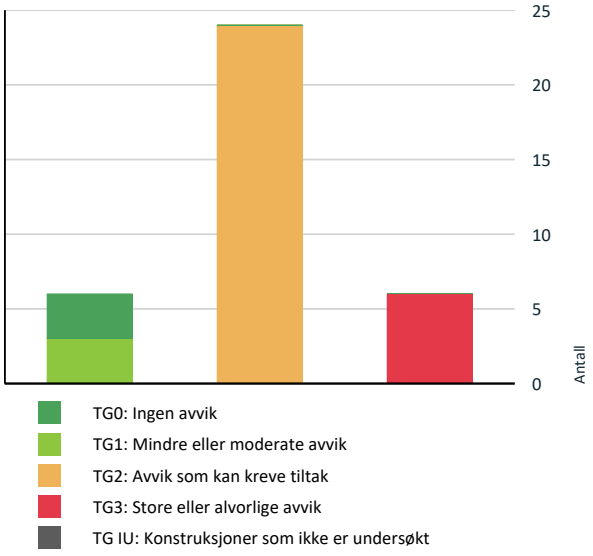
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

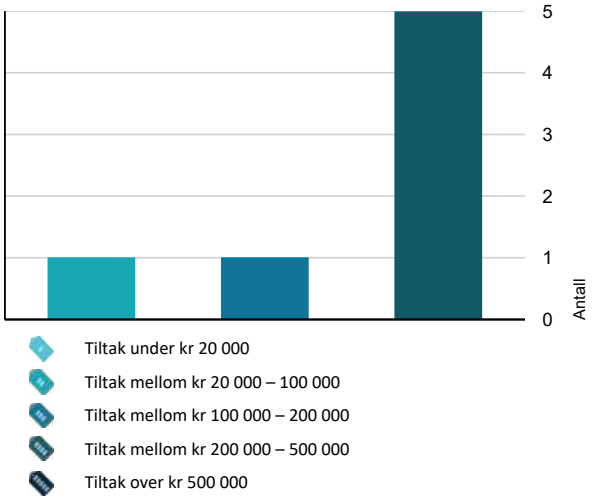
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (1 etasje)	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell	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 > Balkongdører	Gå til side
Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

I følge selger ble taket skiftet i 2020.

Hentet fra faktura:
Kappe opp shingel
Rive av takrenner/nedløp
Lev/mont av underlagspapp
Lev/mont av sløfer 23x48 imp og lekter
lev/mont av nye takplater
levering/montering av mønepanner
lev/mont av takrenner
Lev/mont av forkantblikk std
Lev/mont av nedløpsrør 75mm
Pipebeslag m/plate//heltekking
Lev/mont vindskibord med israftbord

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2020

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Tak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag fra skifte av taktekking i 2020.

Taket har liten takvinkel og ru overflate. Snøfangere er ikke ett krav i dette tilfellet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres grunnet forsvarlig tilgang til pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Da annet ikke er opplyst er byggeår lagt til grunn for vurdering.

I følge selger ble huset malt ved egeninnsats i 2025.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun lufting under overliggere, begrenset lufting.
Det mangler musebånd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting bak kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon, da begrenset lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen. Vær klar over dette ved oppgradering av fasade.

Musebånd bør monteres for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da manglende musebånd øker risikoen for skader forårsaket av gnagere.

Tilstandsrapport



Lufting og manglende musesperre

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

TGIU
Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise skjolder i undertak. (selger opplyser at taket ble skiftet grunnet en mindre lekkasje, skjolder kommer fra tidligere lekkasje i følge selger) Det var tørt ved befaring.
Det er stedvis svertesopp på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskjolder i undertak kan indikere fuktinntrenging i konstruksjonen og kan føre til redusert levetid på undertak og bakenforliggende konstruksjon. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Svertesopp er tegn på forhøyet fuktighet og kan over tid føre til biologisk nedbrytning av trevirket. Årsak bør kartlegges og berørte områder bør behandles.





Fuktm

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Produksjonsår

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1977.
Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 1978.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Dørhåndtak er løst og låshåndtak er borte på balkongdør i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

Forholdet gir redusert funksjon og sikkerhet ved bruk av døren. Dørhåndtak bør festes og manglende låshåndtak monteres for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Produksjonsår

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk med glassfelt fra byggeår.

Tilstandsrapport

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som nærmer seg eller har passert normal brukstid kan ha redusert isolasjonsevne og dårligere tetthet mot trekk. Slitasje på pakninger/karm kan medføre varmetap. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige uten i inngrep. Kjøper bør påregne vedlikehold, reparasjon eller utskiftning på sikt grunnet alder. Normal tid før utskifting av dører er 20 - 60 år.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkong på 5 kvm med utgang fra soverom. Balkong er oppbygget i treverkskonstruksjoner.

Rekkverkshøyde: 90 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

TG 2 Terrasser

Beskrivelse

Uteplass oppbygget med heller på 42 kvm.

Markterrasse oppbygget med treverkskonstruksjoner på 15,7 kvm.

Terrasse med hundegård oppbygget med treverkskonstruksjoner på 52 kvm.

Terrasse med dusj oppbygget med treverkskonstruksjoner på 1,3 kvm.

Understøttinger er ikke mulig å vurdere grunnet tilgang, ytterliggere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i hellelagt uteplass.
Det er registrert skjevheter i markterrasse.
Det er registrert avflassing og mindre skader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget og gi redusert komfort ved bruk samt snublefare. Utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.

Forholdet kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller underlaget og gi redusert komfort ved bruk. Utbedring bør vurderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og bruksegenskaper.

Forholdet kan gi redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning av materialet over tid. Vedlikehold og utbedring bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med fliser, parkett, ubehndlet betong og teppe.
Vegger med malt panel og plater.
Himling med malt panel, panel og himlinsplater.

Tilstandsrapport

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og elde som sprekker mellom gulvbord, enkelte riss i veggflater, knirk i gulv, skader på vegger og tak i boder, stedvis manglende belistning, riss i ubehandlet betong, hakk og riper i parkett etc..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring bør vurderes dersom det er ønskelig med bedre estetisk standard, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn (1 etasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk og betong.

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 20 mm

Målinger er utført i spisestue:
Lokalt avvik er målt til ca: 22 mm
Totalt avvik er målt til ca: 34 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller

- bytte av overflater

- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (spisestue)



Høydeforskjell (spisestue)



Høydeforskjell (stue)



Høydeforskjell (stue)

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn (underetasje)

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i trapperom:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 11 mm

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 5 mm
Totalt avvik er målt til ca: 9 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1979

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted og pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i bod i underetasjen.

Det er utført måling av relativ luftfuktighet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i konstruksjon, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å unngå fuktskader.

Høyt fuktinnhold over tid kan føre til muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert inneklima.

Multimur er en risikonkonstruksjon som er spesielt utsatt for fukt og råte, og at dette er en byggemetode/konstruksjon som ikke lenger benyttes. Jevnlige undersøkelser anbefales.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at parkett i trinn stedvis er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert stabilitet og økt fare for fallskader. Utbedring bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader og glassfelt.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registert at enkelte dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra: Ca 1993/99
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Utført som egeninnsats av eier.

Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, servantinnredning og servant.
Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft over dørblad.

Tettesjikt: Ukjent, synlig smøremembran ned i sluk.
Sluk: Plastsluk fra byggår.

Det er målt høydeforskjell fra flis ved terskel til topp sluk på ca 0 mm.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser og sluk har passert anbefalt brukstid.

Det er registrert:
Smøremembran er smurt ned i sluket.
Det er motfall på gulv.
Det er naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Blandebatteri er mot yttervegg, undersøkelser utført fra bod.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, bad i underetasje.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig i borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Trapperom

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet (vegger med skum), og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

VÆR KLAR OVER:
Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling



Hulltaking

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra: Byggeår
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vegger med plater og tapet. Gulv med belegg.

Rommet er innredet med vegghengt servant, skappinnredning, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft over dørblad.

Tettesjikt: Belegg på gulv.
Sluk: Plastsluk fra byggår.
Fall fra belegg veg terskel til sluk på ca 10 mm. Oppkant av belegg mot vegg på ca 4-5 cm.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konstruksjoner slik som belegg og sluk har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Det er registrert:
Manglende klemring.
Naturlig ventilasjon.
Svelling på plater bak varmtvannstank.
Det er ikke oppkant av belegg mot alle gjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Slukj



Belegg er ikke festet med klemring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Blandebatteri er mot bad.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, vaskerom i underetasje.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig i borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom: Trapperom

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet (vegg med skum), og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Tilstandsrapport

VÆR KLAR OVER:
Vaskerommet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling



Hulltaking

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra: Ca 1993/99
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Utført i egeneregi av eier.

Rommet er innredet med toalett, dusjnisje, servantinnredning, servant og badekar.
Ventilasjon gjennom oppdriftsventil og tilluft over dørblad.

Tettesjikt: Smøremembran.
Sluk: Plastsluk fra byggår.
Det er målt høydeforskjell fra flis ved terskel til topp sluk på ca 10 mm.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran og sluk for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser og sluk har passert anbefalt brukstid.

Det er registrert:
Klemring ikke er festet.
Det er vindu i våtsonen.
Det er registrert sprekker i enkelte fliser.
Riss og missfarging i fuger.
Det er naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk



Løs klemring

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken og soverom.
Himling, visuell kontroll: Utført fra underetasje.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført ved hulltaking.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Kjøkken.
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

VÆR KLAR OVER:
Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.
Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.



Fuktmåling

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje og elde som skjevheter i fronter, merker i benkeplate, merker i fronter, svelling i bunnplater og riss i fuger mellom fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med mindre skader i dag, det bør derimot påregnes utskifting/oppgradering på sikt.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kanal ut over tak.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberrør fra byggeår

Intern stoppeventil plassert på vaskerom, ventil er ikke testet ved befaring grunnet alder/rust.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige kobberrør.
Det er registrert irr på rørføringer og rust på stoppeventil.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger ved oppussing av badene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Forholdet kan indikere begynnende korrosjon og gi redusert driftssikkerhet og økt risiko for lekkasje over tid. Rørføringer og ventiler bør kontrolleres nærmere, og utbedring bør gjennomføres ved behov.

Forholdet kan gi usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet. Utført arbeid bør kontrolleres av autorisert rørlegger.



Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra byggeår.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig utførelse av avløpsrør under vask på kjøkken.
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger ved oppussing av badene.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.
Avløpsrør er ikke ført over tak. (avsluttet på kaldtloft)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at avløpsrør under vask på kjøkken utbedres av autorisert rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller tette rør.

Arbeid utført uten bruk av rørlegger bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å unngå feilmontering og påfølgende skader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør det vurderes utskiftning for å redusere risiko for plutselige rørskader og vannlekkasjer.

Avløpsrør bør føres over tak i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre korrekt lufting og forhindre luktproblemer og feilfunksjon i avløpssystemet.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Stakeluke



Avløpsrør avsluttet på loft

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende ventillokk på kanal i bod.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres nytt ventillokk på kanalen i boden for å hindre trekk, varmetap og inntrenging av støv eller skadedyr.



Manglende ventil

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med inndel plassert i stue.
I følge selger er varmepumpen installert i 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert parafin/oljebrenner under ildsted.

I følge selger er anlegget ikke i bruk,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Funksjon og tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført service og tilstandsvurdering av anlegget av kvalifisert fagperson.

Manglende service og ukjent tilstand medfører risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre feil. Sanering av anlegget må påregnes.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter fra 1978 plassert på vaskerom.

Direkte tilkobling av el: Ikke synlig.
Lekkasjesikring: Ja, i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og vannskader øker etter over 20 års bruk.



Produktinformasjon

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skrusikringer plassert: I underetasje.
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Begge bad, gang nede, yttergang og trapp til dør ute. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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.
   Tror ikke det er gjort siden byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

   Eier var utdannet elektroingeniør og har foretatt arbeider selv i boligen.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Det foreligger faktura fra elektriker ved utbedring av avvik påvist ved tilsyn.

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?
   Nei

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?
   Ja

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?
    Ja

Tilstandsrapport

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

På tross av at det foreligger avsluttet tilsynssak datert 28.01.2026. Anbefales det en utvidet el-kontroll.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Det er registrert løse kabeler/koblingsbokser.

Arbeider i boligen er ikke utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Generell kommentar

Anlegget er fra byggeår, oppgraderinger må forventes.



Sikringsskap



Kursoversikt



Avsluttet tilsynssak

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1979.

Årstall: 1979

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er registrert noe høye verdier ved fuktmålig i kjeller, noe som tyder på at drenering har begrenset effekt.
Det er registrert at det mangler topplist på utvendig tettesjikt.
Det er registrert at utvendig tettesjikt stedvis er under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder på dreneringen og forhøyede fuktverdier i kjeller bør det påregnes utskifting av drenering.
Det bør etableres topplist på utvendig tettesjikt, samt sikres at tettesjiktet ikke ligger under terreng.
Tiltakene bør gjennomføres for å redusere risikoen for fuktinntrenging i kjeller, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringet inneklima.



Manglende list på utvendig tettesjikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong og multimur elementer.

Innvendig er alle vegger dekket, vurdering er kun mulig fra utside.

Årstall: 1979

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.



Sprekk i grunnmur

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Vær klar over at kostnadsestimat kan variere ut i fra utbedringsmetode.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.

Forstøtningsmuren må utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å sikre stabilitet og hindre videre setningsskader og sprekker.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå alvorlige strukturelle problemer og økte kostnader ved ytterligere forverring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Forstøtningsmurer


Forstøtningsmurer



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen.
Dette reduserer risikoen for fuktskader i konstruksjonen og bidrar til å bevare byggets levetid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kun vurdert ut i fra alder.

Årstall: 1979

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige skader, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

TG 3 Tank

Beskrivelse

Det er registrert ventil på bakside av huset.

Det er ukjent hva slags type tank som er nedgravd eller om den er sannert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Vær klar over at kostnadsestimat kan variere ut i fra hvor tanken er nedgravd, dette er helt ukjent for takstingeniøren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kombinasjon av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på type og tilstand for eventuell nedgravd tank, samt om den er sanert.
Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet om det foreligger miljø- eller forurensningsrisiko, samt mulig ansvar for fremtidig fjerning eller sanering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse
Bod

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

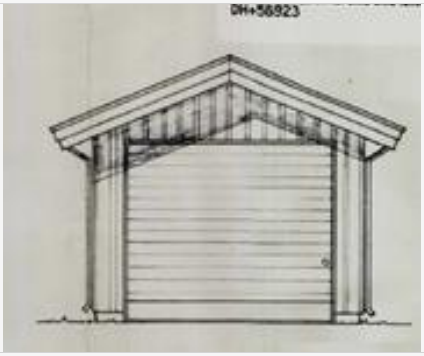
Vedlikehold

Beskrivelse
Bod oppført i enkle treverkskonstruksjoner. Ikke vurdert i denne rapporten.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i treverkskonstruksjoner.

Garasjen bærer preg av alder, skjevheter og høy slitasjegrad. Det må forventes utskifting av hele garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

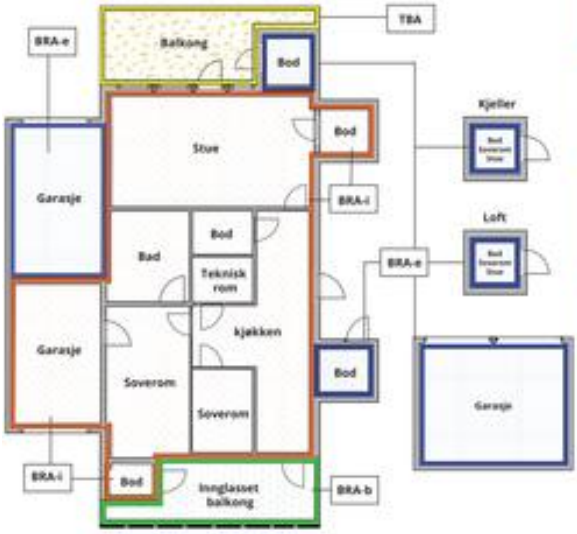
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	79			79	
1 etasje	134			134	47
SUM	**213**				**47**
SUM BRA	**213**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang (entré), trapperom, stue, bod 1, bod 2, bad, vaskerom, kontor		
1 etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang		

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Underetasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i trapperom: 2,34m
1 etasje:
Takhøyde målt på tilfeldig sted i spisestuestue: 2,36m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Underetasje:
Disponibelt rom er i bruk som stue.

Utvendig:
Terrasser er bygget. Deler av terrasse er 50 cm over terreng.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Buskerud tak og blekk har skiftet tak. Faktura foreligger.
Elektriker har lukket avvik etter tilsyn. Faktura foreligger.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Kommentar

Bodens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	

Kommentar

Garasjens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Fredrik Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	51	87		0	1371.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jongsåsveien 16

Hjemmelshaver
Olsen Asgeir

Kommentar
Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Selger	01.05.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Ja
Tegninger	07.05.2026	Originale tegninger	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

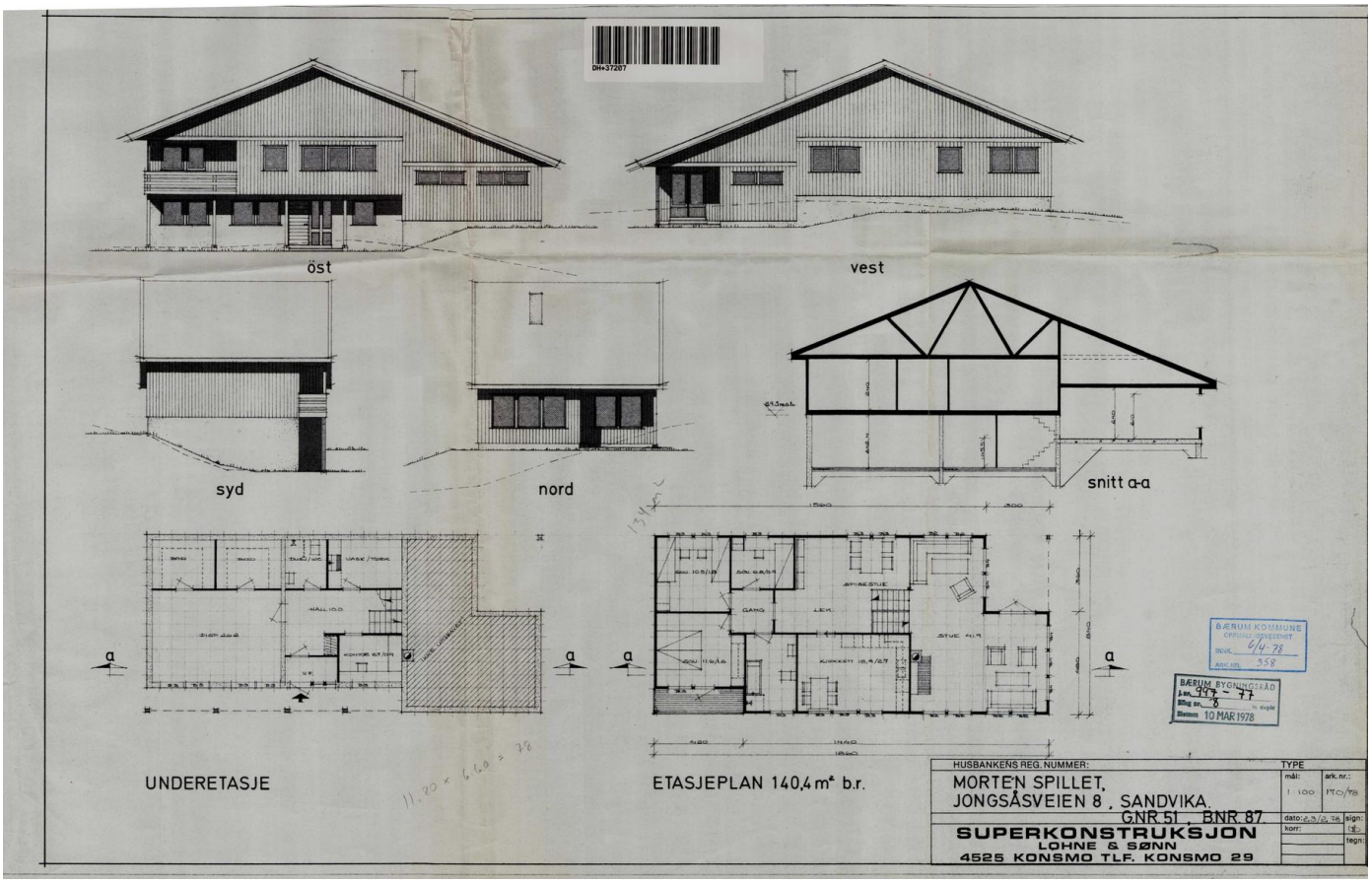
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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.

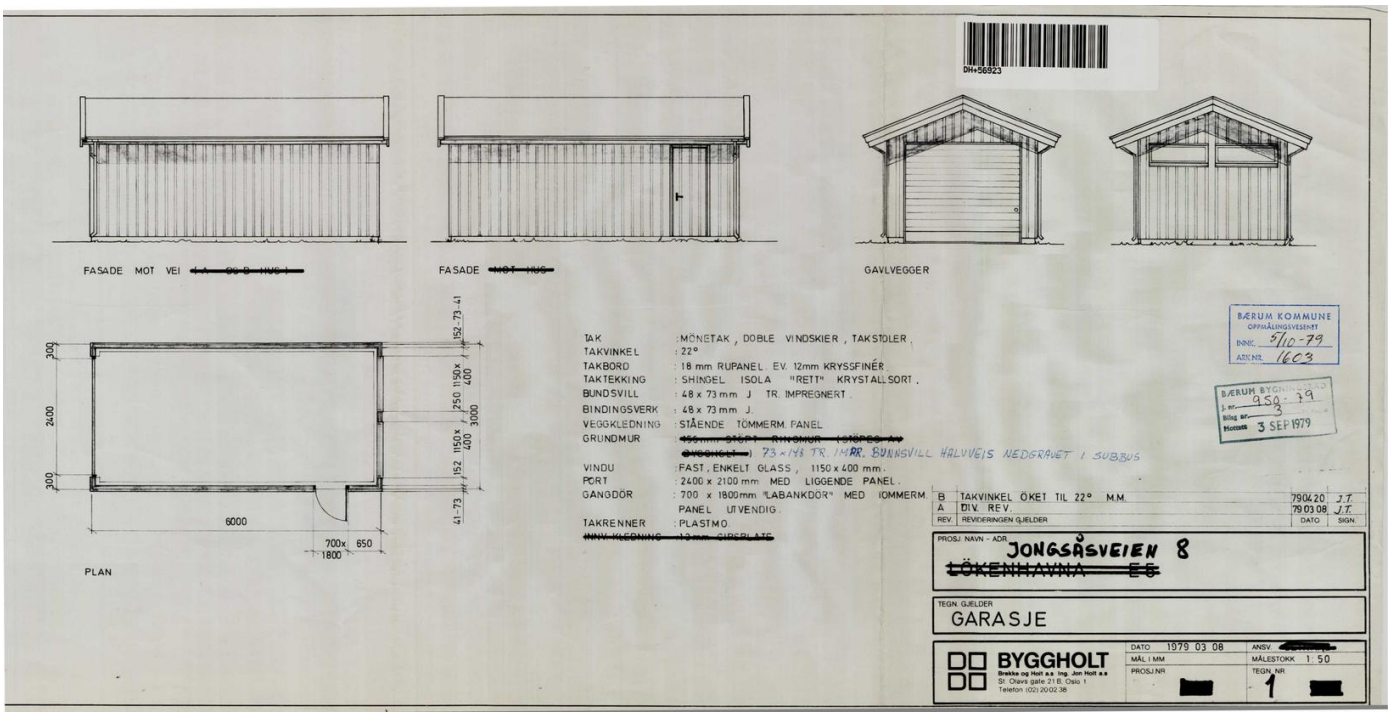
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.


öst
vest
syd
nord
snitt a-a
UNDERETASJE
ETASJEPLAN 140,4 m² b.r.
BÆRUM KOMMUNE
BÆRUM BYGNINGSRÅD
10 MAR 1978
HUSBANKENS REG. NUMMER:
MORTEN SPILLET,
JONGSÅSVEIEN 8 , SANDVIKA.
GNR 51 , BNR 87.
SUPERKONSTRUKSJON
LOHNE & SØNN
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29
TYPE


DH+56923
FASADE MOT VEI
FASADE
GAVLVEGGER
PLAN
6000
700x 650
1800
TAK : MØNETAK , DOBLE VINDSKIER , TAKSTOLER .
TAKVINKEL : 22°
TAKBORD : 18 mm RUPANEL EV. 12mm KRYSSFINÉR .
TAKTEKKING : SHINGEL ISOLA "RETT" KRYSTALLSORT .
BUNDSVILL : 48 x 73 mm J TR. IMPREGNERT .
BINDINGSVERK : 48 x 73 mm J.
VEGGKLEDNING : STÅENDE TØMMERM. PANEL
GRUNDMUR
VINDU : FAST , ENKELT GLASS , 1150 x 400 mm .
PORT : 2400 x 2100 mm MED LIGGENDE PANEL .
GANGDØR : 700 x 1800mm "LABANKDØR" MED TØMMERM. PANEL UTVENDIG .
TAKRENNER : PLASTMO
73 x 148 TR. IMPR. BUNNSVILL HALVVEIS NEDGRAVET I SUBBUS
BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 5/10-79
ARK.NR. 1603
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 958-79
Bilag nr.
Mottatt 3 SEP 1979
B TAKVINKEL ØKET TIL 22° M.M. 7904.20 J.T.
A DIV. REV. 7903.08 J.T.
REV. REVIDERINGEN GJELDER DATO SIGN.
PROSJ. NAVN - ADR. JONGSÅSVEIEN 8
TEGN. GJELDER
GARASJE
BYGGHOLT
Brekke og Holt a.s Ing. Jon Holt a.s
St. Olavs gate 21 B. Oslo 1
Telefon (02) 20 02 38
DATO 1979 03 08
ANSV.
MÅL I MM
MÅLESTOKK 1:50
PROSJ.NR
TEGN. NR. 1

Invoice

Fakt.nr.: **1003539**

Fakturadato:	26.01.2026
Forfallsdato:	05.02.2026
Kundenr.:	27602
Ordrenr.:	46729
Vår ref.:	Leonard Jusufi Lorentzen
Deres ref.:	

Laila Viktorsson
Jongsåsveien 16

1338 SANDVIKA

Arbeidssted:
Jungsåsveien 16

Ordreref: Jungsåsveien 16

Description	Quantity	Price	Disc. %	Amount
Jongsåsveien 16				
Utbedring av tilsynsrapport.				
AP 9 KOBLINGSBOKS IP65	1	60,90		60,90
L339 FESTERAMME	2	31,28		62,56
L572 RS16 KOMBIPLATE 2 HULL PH	2	75,00		150,00
L888 PÅVEGGKAPPE DOBB. 33MM PH	2	95,00		190,00
RS1050PTPH STIKK. DOBB. B.VERN	1	110,00		110,00
Arbeidspenger Montør	3,5	960,00		3 360,00
Servicebil	1	550,00		550,00
Dokumentasjon	1	550,00		550,00
Truncation				0,17

Nettobeløp	5 033,63
Mva. beløp	1 258,37
Sum å betale NOK:	6 292,00

Dokumentasjon er oversendt og kan lastes ned fra www.boligmappa.no

Betalingsinformasjon:	Faktura følges opp av Finexa		
Betalingsfrist:	Kid-kode:	Sum å betale NOK:	Bankkonto:
05.02.2026	**276020035396**	**6 292,00**	**15061599573**

Leverandør:	Storm Elektro Oslo-Akershus AS	Telefon:	22142000	Betalingsmottaker:
Foretaksregister:	885204392	E-post adresse:	oslo@stormelektro.no	Storm Elektro Oslo-Akershus AS
Postadresse:	Sandstuveien 70 G	Swift adresse:	DNBANOKKXXX	Sandstuveien 70 G
Poststed:	0680 Oslo	IBAN:	NO2715061599573	0680 Oslo

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Olsen	9578-5998-4-836720	2026-04-29 10:00:42

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0071/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Fredrik Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 1993

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Asgeir Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ettersendes
Forsikret i: Ettersendes

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Min far har pusset opp begge badene for mange år siden

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet tak nylig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

---

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.

Nei

---

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

---

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: 22-0071/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fredrik Olsen	**2026-04-29**

Identifikasjon

Fredrik Olsen

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

enova

Energiattest



Adresse **Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288420**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16208264**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 047 kWh**



Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	51	**Bnr**	87	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Jongsåsveien 16 , 1338 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1977/997	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1979/950	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 997-77

FERDIGATTEST

Adresse: Jongsåsveien 8

Gnr.: 51 Bnr.: 87 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 16. august 1979

Arbeidets art: Våningshus

Byggherre: Morten Spilleth

Anmelder: Superkonstruksjon, Lohne & Sønn

Ansvarshavende Siv. ing. Svein O. Jacob sen

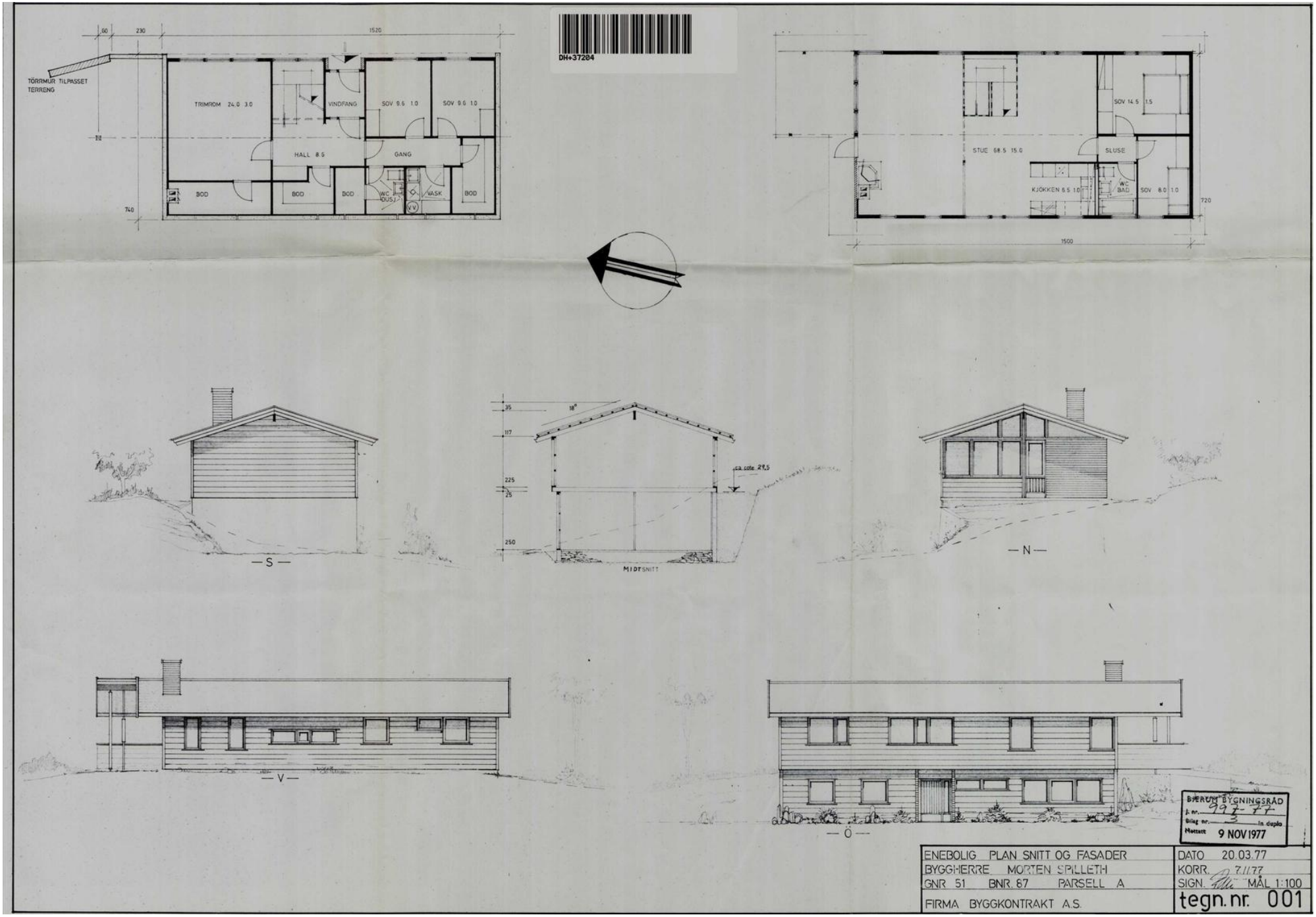
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

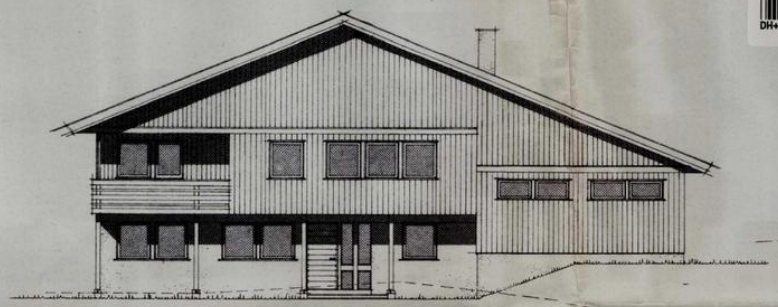
Sandvika, 5.9.1979

For bygningssjefen

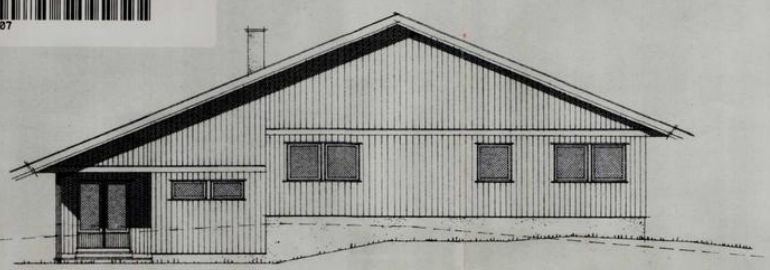
Viktor Øyen
e.f.

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.

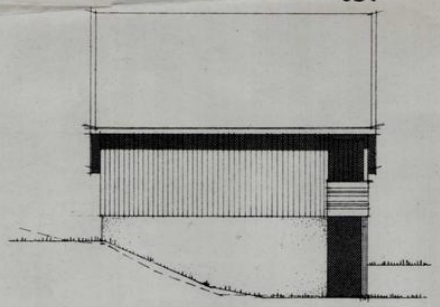

DH+37204
TØRRMUR TILPASSET TERRENG
TRIMROM 24.0 3.0
VINDFANG
SOV 9.6 1.0
SOV 9.6 1.0
HALL 8.5
GANG
BOD
BOD
BOD
WC DUSJ
VASK
BOD
STUE 68.5 15.0
SLUSE
SOV 14.5 1.5
KJØKKEN 6.5 1.0
WC BAD
SOV 8.0 1.0
—S—
MIDTSNITT
ca cote 29,5
—N—
—V—
—Ø—
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 97-77
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 9 NOV 1977
ENEBOLIG PLAN SNITT OG FASADER
BYGGHERRE MORTEN SPILLETH
GNR 51 BNR. 87 PARSELL A
FIRMA BYGGKONTRAKT A.S.
DATO 20.03.77
KORR. 7.11.77
SIGN. MÅL 1:100
tegn.nr. 001



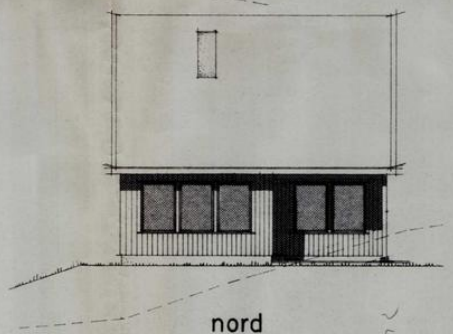
öst



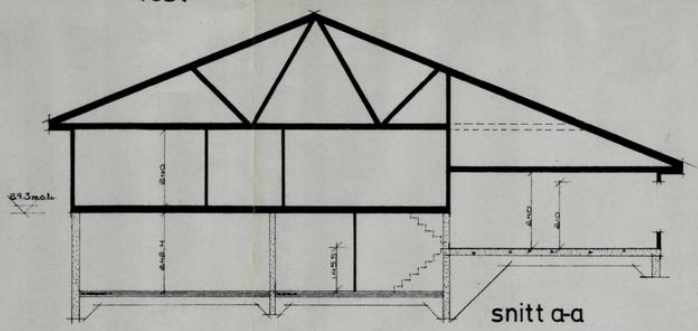
vest



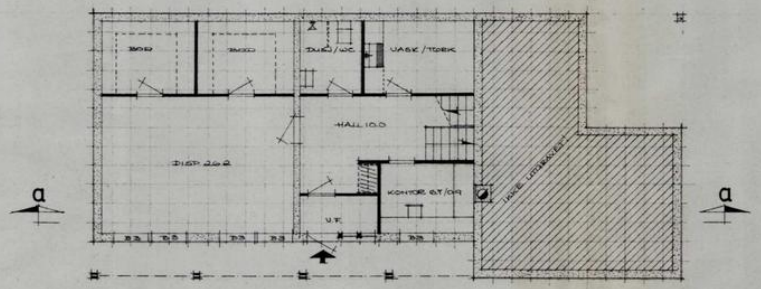
syd



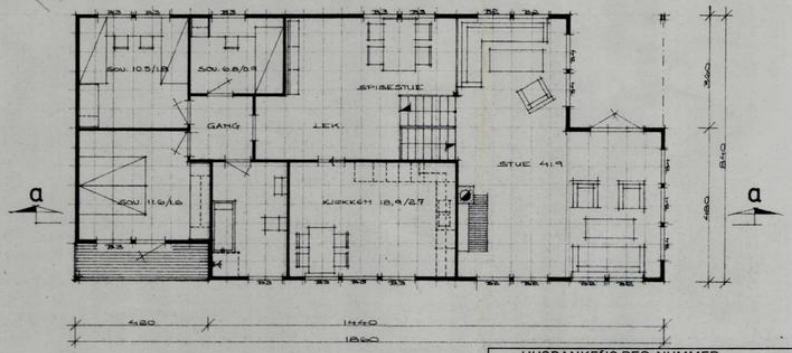
nord



snitt a-a



UNDERETASJE



ETASJEPLAN 140,4 m² b.r.

DH+37207

BÆRUM KOMMUNE
OFFENTLIGHETSENET
INNK. 6/4-78
ARK.NR. 358

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løp.nr. 997 - 77
Bygg nr. 8 Ny etasje
Mottatt 10 MAR 1978

HUSBANKENS REG. NUMMER:

TYPE

MORTEN SPILLET,
JONGSÅSVEIEN 8 , SANDVIKA.
GNR. 51 , BNR. 87.

mål: 1:100

ark. nr.: 170/78

dato: 2.3/2.78 sign:

korr: tegn:

SUPERKONSTRUKSJON
LØHNE & SØNN
4525 KONSMO TLF. KONSMO 29

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 950-79

0910070008BKO662647

FERDIGATTEST

Adresse: Jongsåsveien 8

Gnr.: 51 Bnr.: 87 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19. februar 1980

Arbeidets art: Garasje

Byggherre: Morten Spilleth

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Selv

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

Sandvika, 22.2.1980

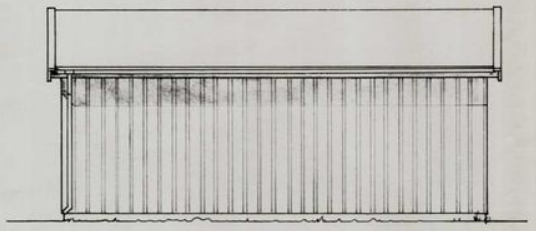
For bygningssjefen

S. A. Sörli

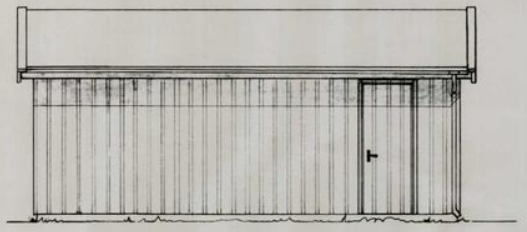
Svein A. Sörli
e.f.

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.

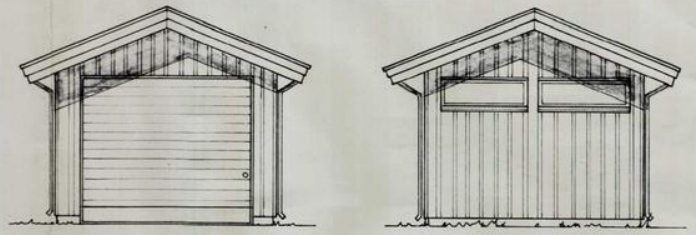
DH+56923



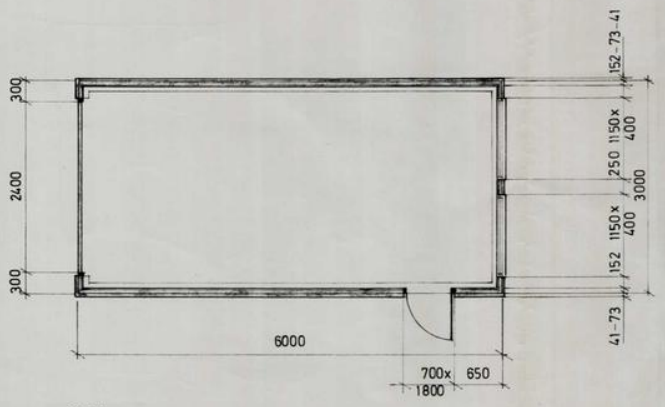
FASADE MOT VEI ~~I A OG B HUS I~~



FASADE ~~MOT HUS~~



GAVLVEGGER



PLAN

TAK	: MØNETAK, DOBLE VINDSKIER, TAKSTOLER.
TAKVINKEL	: 22°
TAKBORD	: 18 mm RUPANEL. EV. 12mm KRYSSFINÉR.
TAKTEKKING	: SHINGEL ISOLA "RETT" KRYSTALLSORT.
BUNDSVILL	: 48 x 73 mm J TR. IMPREGNERT.
BINDINGSVERK	: 48 x 73 mm J.
VEGGKLEDNING	: STÅENDE TØMMERM. PANEL
GRUNDMUR	: ~~150mm STØPT RUNDMUR (STØPES A~~ ~~SVOGHOLT~~) 73 x 148 TR. IMPR. BUNNSVILL HALVVEIS NEDGRAVET I SUBBUS
VINDU	: FAST, ENKELT GLASS, 1150 x 400 mm.
PORT	: 2400 x 2100 mm MED LIGGENDE PANEL.
GANGDØR	: 700 x 1800mm "LABANKDØR" MED TØMMERM. PANEL UTVENDIG.
TAKRENNER	: PLASTMO
~~INNV. KLEDNING~~	~~: 13 mm GIPSPLATE~~

BÆRUM KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
INNK. 5/10-79
ARK.NR. 1603

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 959-79
Bilag nr. 3
Mottatt 3 SEP 1979

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
B	TAKVINKEL ØKET TIL 22° M.M.	790420	J.T.
A	DIV. REV.	790308	J.T.

PROSJ. NAVN - ADR.
JONGSÅSVEIEN 8
~~LØKENHAVNA E 6~~

TEGN. GJELDER
GARASJE

BYGGHOLT
Brekke og Holt a.s Ing. Jon Holt a.s
St. Olavs gate 21 B, Oslo 1
Telefon (02) 20 02 38

DATO 1979 03 08
ANSV. [redacted]
MÅL I MM
MÅLESTOKK 1:50
PROSJ.NR [redacted]
TEGN. NR. 1 [redacted]

Utskriftsdato: 28.04.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	8 709,53 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	7 367,23 kr
Sum	**21 853,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fradrag akonto vann 2025	15%	-96 m3	27.84	1/1	0 %	-2 672,78 kr	-2 672,78 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-96 m3	32.44	1/1	0 %	-3 114,38 kr	-3 114,38 kr
Forbruk vann 2025	15%	79.5 m3	27.84	1/1	0 %	2 213,40 kr	2 213,39 kr
Forbruk avløp 2025	15%	79.5 m3	32.44	1/1	0 %	2 579,10 kr	2 579,10 kr
Forbruk vann 2025	25%	79.5 m3	30.26	1/1	0 %	2 405,88 kr	2 405,86 kr
Forbruk avløp 2025	25%	79.5 m3	35.26	1/1	0 %	2 803,38 kr	2 803,38 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-96 m3	30.26	1/1	0 %	-2 905,20 kr	-2 905,20 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-96 m3	35.26	1/1	0 %	-3 385,20 kr	-3 385,20 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 346,06 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleie 1/2"-3/4"	15%	1 stk	566.35	1/1	0 %	566,35 kr	54,96 kr
Forskudd vann 2026	15%	149 m3	30.61	1/1	0 %	4 561,34 kr	1 140,33 kr
Forskudd avløp 2026	15%	149 m3	34.82	1/1	0 %	5 188,48 kr	1 297,13 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	36,51 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	74,76 kr
					Sum	**14 069,56 kr**	**1 873,92 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
2306904	6361	24.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	159	24.02.2026
09171568	0	24.02.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	159	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 28.04.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA								

Avtale 90215236 (Avgiftsadresse: Jongsåsveien 16)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	A1	21.08.2019	09.05.2022	Utført	Utført
1 etasje	A1	21.08.2019	09.05.2022	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	**Avvik**	**Kommentar**	**Registrert**
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Utgått	27.08.2019

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 87	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Jongsåsveien 16, gatenr 1667 1338 Sandvika	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1512 12	Jong 12 Tanum og Jong
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060801 801	Tanum Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	05.01.1945	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 371,8 kvm	**Skyld:**	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/51/87	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/51/87	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	26.06.2009	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.06.2023	Berørt	3201/51/45	0,0
			Berørt	3201/51/46	0,0
			Berørt	3201/51/49	0,0
			Berørt	3201/51/50	0,0
			Berørt	3201/51/51	0,0
			Berørt	3201/51/52	0,0
			Berørt	3201/51/73	0,0
			Berørt	3201/51/74	0,0
			Berørt	3201/51/77	0,0
			Berørt	3201/51/87	0,0
			Berørt	3201/51/89	0,0
			Berørt	3201/51/108	0,0
			Berørt	3201/51/119	0,0
			Berørt	3201/51/130	0,0
			Berørt	3201/51/131	0,0
			Berørt	3201/51/153	0,0
			Berørt	3201/51/171	0,0
			Berørt	3201/51/174	0,0
			Berørt	3201/51/175	0,0
			Berørt	3201/51/187	0,0
			Berørt	3201/51/219	0,0
			Berørt	3201/51/225	0,0
			Berørt	3201/51/255	0,0
			Berørt	3201/51/257	0,0
			Berørt	3201/51/277	0,0
			Berørt	3201/52/32	0,0
			Berørt	3201/52/34	0,0
			Berørt	3201/52/35	0,0
			Berørt	3201/52/43	0,0
			Berørt	3201/52/46	0,0
			Berørt	3201/52/59	0,0
			Berørt	3201/52/60	0,0
			Berørt	3201/52/79	0,0
			Berørt	3201/52/159	0,0
			Berørt	3201/52/160	0,0
			Berørt	3201/300/1662	0,0
			Berørt	3201/300/1667	0,0
Arealmåling	Forretning:	27.04.1966	Mottaker	3201/51/87	1 356,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	26.04.1966	Avgiver	3201/51/87	-371,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/51/151	371,0
Skylddeling	Forretning:	05.01.1945	Avgiver	3201/51/45	-1 727,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/51/87	1 727,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jongsåsveien 16	Bolig	212,0	Kjøkken	5	3	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	212,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	212,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.02.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16208264			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		78,0		78,0				
H01			134,0		134,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17403680			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

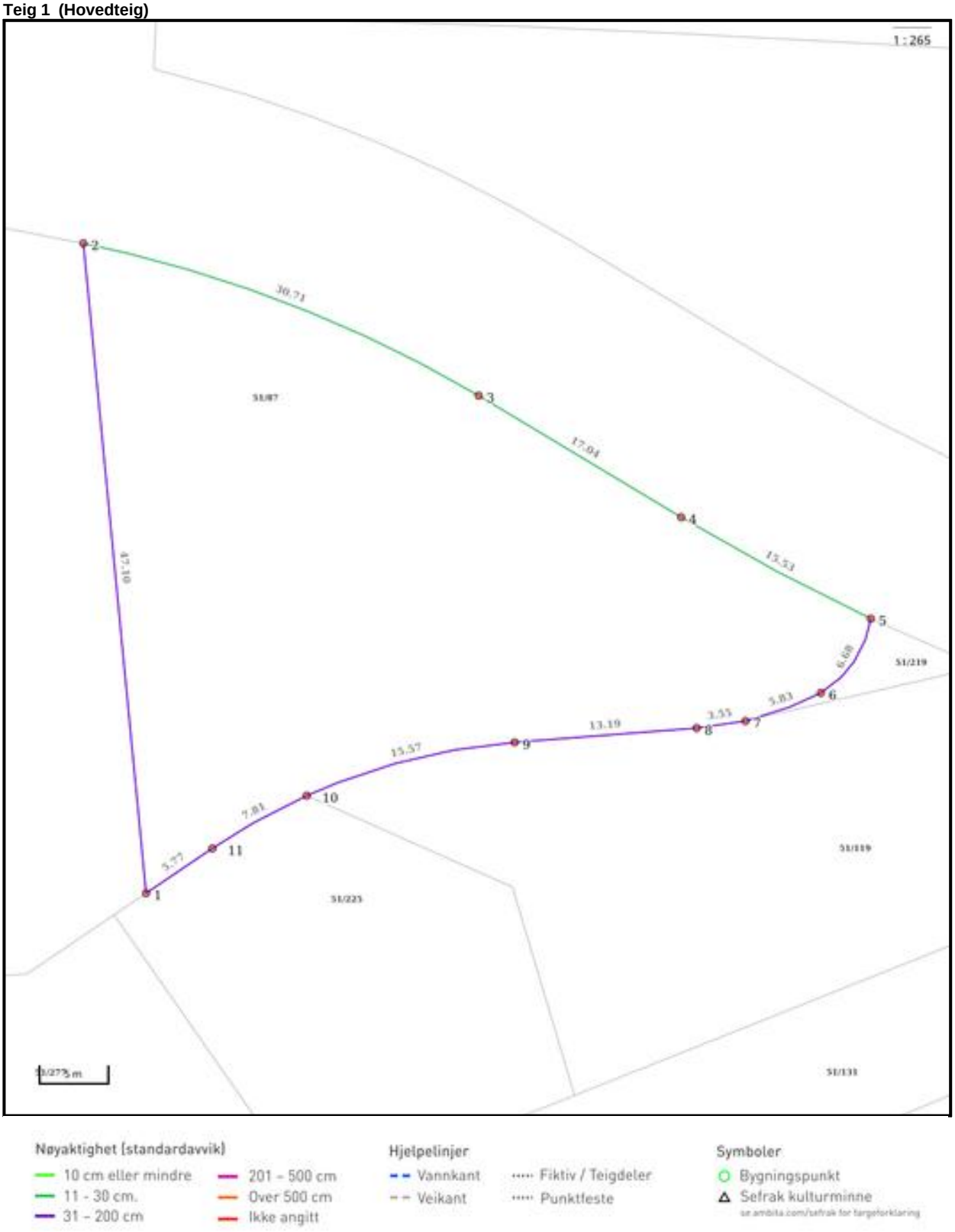
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 371,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 151,36	584 616,53	47,10m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 197,64	584 607,78	30,71m	Terrengmålt	13	93,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 189,28	584 637,19	17,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 181,87	584 652,54	15,53m	Terrengmålt	13	-156,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 175,82	584 666,84	6,68m	Terrengmålt	13	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 170,16	584 663,73	5,83m	Terrengmålt	200	22,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 167,65	584 658,49	3,55m	Terrengmålt	200	22,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 166,82	584 655,04	13,19m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 164,61	584 642,04	15,57m	Terrengmålt	200	-45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 159,42	584 627,44	7,81m	Terrengmålt	36	-44,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 155,01	584 621,00	5,77m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Avtale mellom

Jørn Roar Moe og Nagina Malla
(eier av Jongsåsveien 14, gnr 51/ bnr 77)
(heretter omtalt som «eier»)

Og

Asgeir Olsen
(Eier av Jongsåsveien 16, gnr 51/ bnr 87 og 51/ 219)
(heretter omtalt som «nabo»)

(I felleskap omtalt som «Partene»)

Om utskilling av tomt i Jongsåsveien 14.

Partene er enige om følgende

1. Eier kan skille ut en tomt på minimum 800 m2 fra gnr 51/ bnr 77 som godkjennes av Bærum kommune (fra nå kalt «utskilt tomt»).
2. All bebyggelse på utskilt tomt skal følge følgende krav:
    a. Minste avstand for alle terrasser og bygg (hus, garasje, drivhus o.l.) er **minimum** 8 meter fra dagens grense til nabo. Evt takutstikk samt trapper på terreng (inkluderer ikke trapp til tak) kan plasseres nærmere felles grense så lenge evt konstruksjon på bakken ikke stikker opp mer enn 50 cm over terreng. Det kan plasseres en støttemur/ fundament til gjerde i ny grense med maksimal høyde 50 cm over fremtidig terreng. Mellom 1 og 4 meter fra ny grense kan en støttemur mot nabo ikke stikke opp mer enn 1,25 meter over fremtidig terreng, i tillegg til evt ny støttemur/ fundament på 0.5 m høyde i grensen. Trapper på terreng kan ikke være nærmere enn 4 meter fra dagens grense. Kostnadene til evt terrengjustering på nabos eiendom og evt støttemur/ fundament med gjerde i ny tomtegrense skal bekostes av eier.
    b. Maks høyde på ny bebyggelse (mønehøyde) skal maksimalt være underkant vindu i første etasje i eksisterende bygg i Jongsåsveien 14. (anslått til kote 38) Såfremt nærmeste vegg er nærmere enn 15 meter fra dagens grense, kan det ikke installeres vinduer i 2. etasje vendt mot øst. Lenger bort enn 15 meter skal evt vinduer i andre etasje med direkte innsyn mot nabos hage i nord utformes/ plasseres/ vinkles slik at evt innsyn ved normalt bruk i praksis ikke vil bli mulig. Som eksempel kan dagens løsning med vinduer høyt på østveggen hos nabo være et akseptabelt alternativ.

c. Under forutsetning av skriftlig godkjenning fra eier i Jongsåsveien 14 kan maks høyde endres i forhold til punkt 2 b) på følgende måte:
   - 15 meter fra dagens grense til nabo kan maks høyde være 1,5 meter høyere enn underkant vindu i første etasje i eksisterende bygg i Jongsåsveien 14.
   - 22,5 meter fra dagens grense til nabo kan maks høyde være 3 meter høyere enn underkant vindu i første etasje i eksisterende bygg i Jongsåsveien 14.
   - Mellom 15 og 22,5 meter fra dagens grense til nabo kan maks høyde være under en rett linje mellom maks høyde ved 15 meter og maks høyde ved 22,5 meter. Det gir eksempelvis en maks høyde ved 17,5 meter fra dagens grense på 2 meter.

d. Nytt bygg kan ikke ha terrasse med hovedretning mot øst. Fra 8 til 15 meter fra dagens grense til nabo kan kun markterrasse med min 1,5 meter høy skjerm mot nabo anlegges. Hvis en terrasse lenger bort har direkte innsyn mot nabos uteterrasse på nordsiden, skal det settes opp en skjerm på minimum 1,5 meter.

e. Trær og beplanting i en avstand på 15 meter fra dagens eiendomsgrense skal begrenses i høyde slik som vedlagt kart viser (vedlegg 1). All beplanting nord for nordveggen på nytt hus (gitt i rett linje øst- vest) skal være lavere enn toppen av åsene i nordvest, sett fra 1,5 meters høyde fra naboens uteplass på nordsiden av nabos hus. Dette omfatter også nabos uteområde/spiseplass under tak. Ved undertegnelse av avtalen kan nabo etter avtale med eier beskjære trær som bryter med rammene i dette punkt.

f. Mindre enn 15 meter fra dagens grense til nabo skal minste avstand fra eksisterende bygg i Jongsåsveien 14 til nytt boligbygg være minst 12 meter. Avstand regnes som en rett linje parallelt med «hovedkassen» til bygget. (se vedlegg 3)

3. Heftelsen knyttet til Jongsåsveien 14 (vedlegg 2) bl.a knyttet til deling og utbygging slettes ved endelig oppgjør i sin helhet (jfr punkt nr 4, evt pkt nr 9)
4. Ved salg av utskilt tomt skal dagens eier av gnr 51/ bnr 87, Asgeir Olsen, få kr 1.100.000, som forfaller til utbetaling 2 uker etter endelig godkjenning (i.e endelig godkjent rammesøknad ved to-trinns søknad eller godkjent byggesøknad ved bruk av entrinns-søknad). Hvis dagens eier ønsker det eller er gått bort skal beløpet utbetales til hans arvinger.
5. Eier vil ikke protestere på en utvidelse av dagens bygg i Jongsåsveien 16 østover eller etablering av et nytt bygg øst for dagens bygg under forutsetning av at mønehøyden på nytt bygg blir lavere enn dagens gesimshøyde.
6. Som følge av dagens forhold og byggeplaner er partene enige om at tomtegrensen skal justeres. Se vedlagt skisse med arealtall og beskrivelse påført. Løsningen medfører at ca 10 m2 overføres fra nabo til eier og ca 40 m2 overføres fra eier til nabo. Kostnadene til grensejustering dekkes av eier.(vedlegg 3)
7. Punktene 2 og 5 skal tinglyses som en heftelse på utskilt tomt. Punkt nr 2 e) og 5 skal tinglyses som heftelse både utskilt og gjenværende tomt.

NM

8. Punktene 5 og 6 i denne avtalen trer i kraft når utskilt tomt er endelig godkjent av Bærum kommune (dvs to uker etter klagefrist), ref punkt nr 1. De øvrige punktene i denne avtalen forutsetter at eier får tillatelse til å skille ut og bebygge utskilt tomt, eventuelt at forholdet nevnt i punkt nr 9 slår inn.
9. Hvis eier velger å selge tomta til en tredjepart før tillatelse til å bebygge tomten foreligger, skal denne avtalen tinglyses. Avtalt kompensasjon (jfr punkt nr 4) skal da utbetales av eier når tomten er solgt ut og salget er oppgjort. I tilfelle utskilt tomt selges til tredjepart annet en nær familie (barn eller søsken av signaturparter), får Nabo forkjøpsrett ved at han kan velge å trå inn i høyeste bud.
10. Hvis det ikke foreligger endelig godkjenning (jfr punkt 4) eller tomt er solgt (jfr punkt 9) innen 31.12.2026 kan avtalen termineres hvis en av partene krever det.

Da et konkret prosjekt med tegninger ikke foreligger, er begge parter enige om at dette er rammer som det er vanskelig å vurdere i hvilken grad de vil ha innflytelse og konsekvenser på det endelige resultatet. Det er ved avtaleinngåelsen nærmest umulig å få et komplett og helhetlig bilde av det nye bygget, dets plassering og konsekvensene for nabo. Eier vil i planleggingsprosessen ha nær kontakt og dialog med nabo med mål om å kunne utarbeide et prosjekt som vil begrense negativ påvirkning for nabo. Det tenkes her i første rekke på innsyn, solforhold og byggets generelle dominans.

Sandvika 20/7-2020

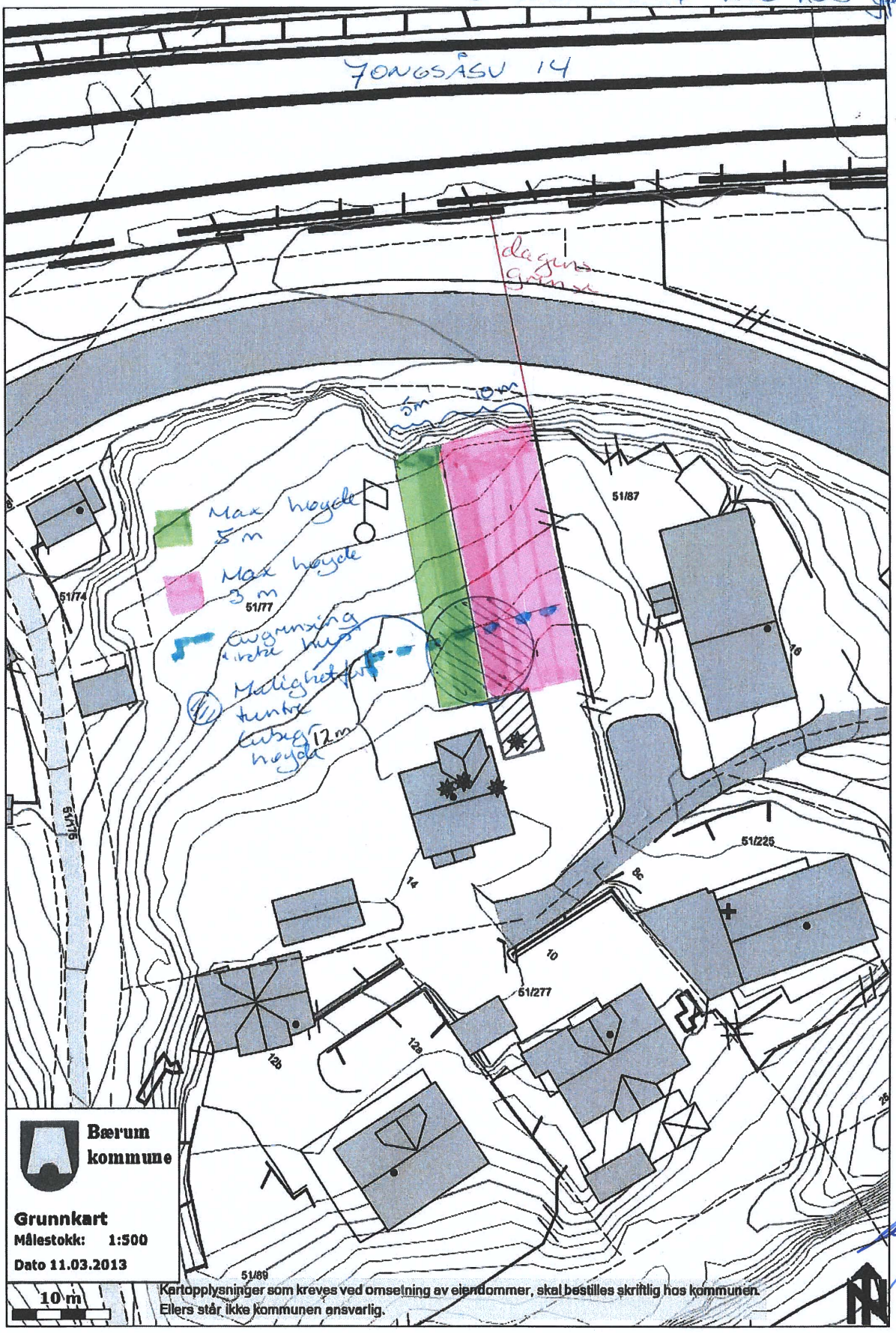
Jørn Roar Moe
Jongsåsveien 14

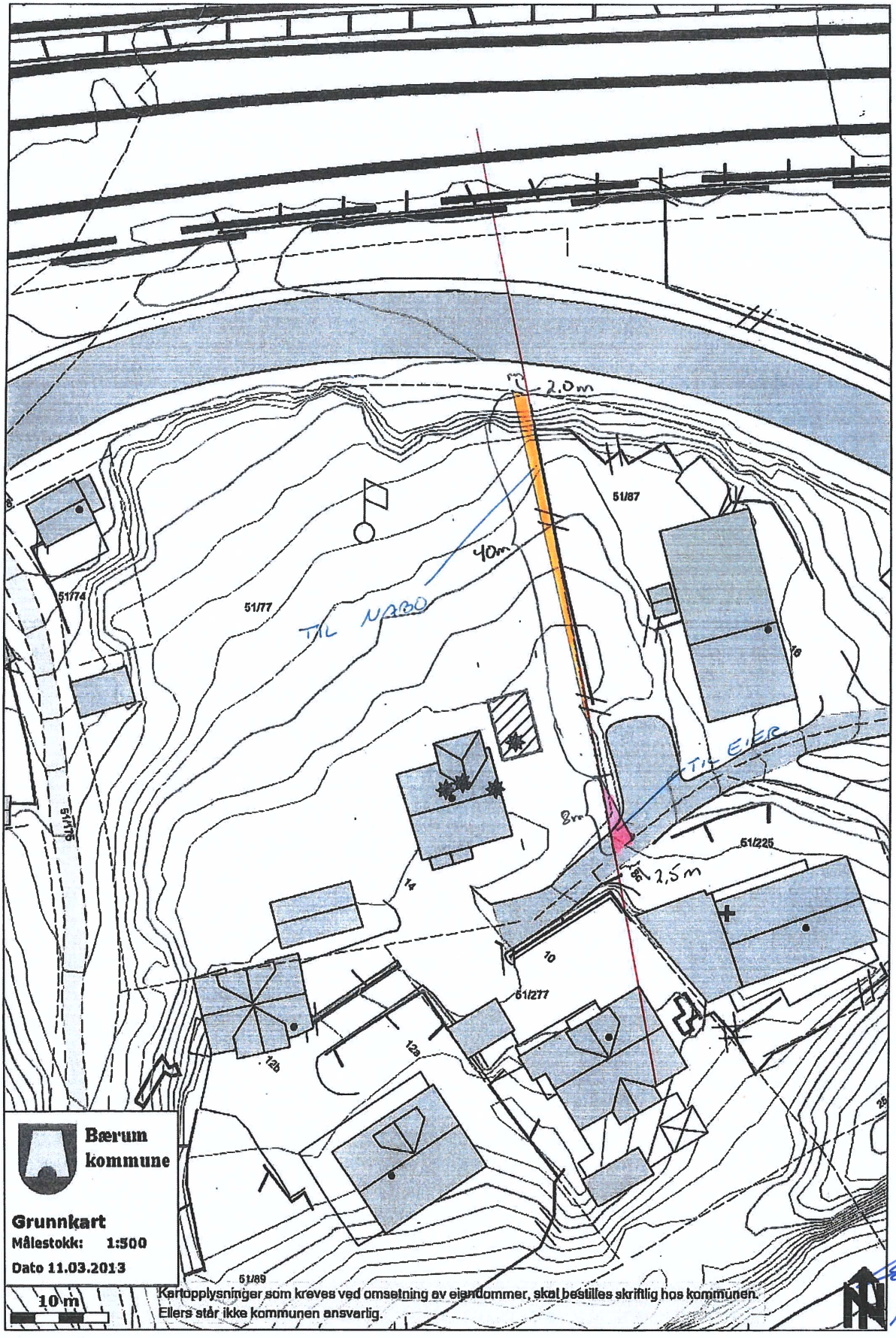
Nagina Malla

Asgeir Olsen
Jongsåsveien 16

Vedlegg

1. Begrensning beplanting
2. Heftelsen på Jongsåsveien 14
3. Grensejustering mellom Jongsåsveien 14 og 16


TONGSÅSV 14
Max høyde 5 m
Max høyde 3 m
Avgrensing ikke hus
Mulighet for tunbyggs høyde 12 m
51/87
51/77
51/74
51/225
51/277
51/69
14
10
12a
12b
Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 11.03.2013
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.


2,0m
40m
TIL NABO
TIL EIER
2,5m
8m
51/87
51/77
51/774
51/775
51/225
51/277
51/89
Bærum kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 11.03.2013
10 m
Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.
Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

HERREDSSKRIVEREN I
AKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 51, br.nr. 77 i Bærum erklærer herved som bindende for meg og senere eiere at eiendommen ikke kan deles eller på annen måte utbygges slik at trafikkbelastningen fra denne eiendommen økes utover dagens nivå på felles adkomstvei.

Eier av 51/87 gis anledning til å bygge garasje inntil 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

Det gis videre adgang til gangadkomst over min eiendom (51/77) mellom g.nr. 51, br.nr.87 og gangveien i sjakten vest for br.nr. 77.

Denne erklæringen kan tinglyses på min eiendom og kan ikke avleses uten etter samtykke fra eier av g.nr. 51, br.nr.87.

Sandvika den 23/10-88

Terje Werner.
Terje Werner

Ref. kopi bekr. fra

STATENS KARTVERK

NM

Jernbaneverket
Rett kopi bekreftes
Dato 13/8-08 Sign. KR

Utbygging
11 AUG 2008
Saksb. ROKA

Erklæring

Hjemmelsinnehaver til gnr. 51, bnr. 87 Bærum kommune, Asgeir Olsen, erklærer herved at det ikke ønskes oppføring av lokal støyskjerming for bebyggelse på vedkommende eiendom i forbindelse med utbygging av nytt jernbanedobbeltspor fra Sandvika til Asker.

Det aksepteres derfor at tiltak ikke utføres slik som fastsatt i rundskriv T-1442 etter reguleringsplanen for Sandvika stasjon – Lars Jongs vei, vedtatt av Bærum kommune 15.12.2000. De prosjekterte tiltakene som avstås innebærer montering av lokal støyskjerm. Tiltakene er utredet av Brekke og Strand Akustikk AS på oppdrag fra Jernbaneverket.

Selv om støyskjermingstiltak avstås per undertegnet dato, så er Jernbaneverket likevel forpliktet til å gjennomføre de prosjekterte arbeidene dersom eiendommens eier senere fremsetter slikt krav. Jernbaneverket har ingen varslingsplikt ved fremtidig hjemmelsovergang.

Jernbaneverket kan tinglyse denne erklæringen på eiendommens grunnboksblad.

Sandvika, 7/8 2008

Asgeir Olsen

Pers.nr. 160155 [redacted]

Doknr: 682619 Tinglyst: 15.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

10.FEB.89 004599

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ÆRKLÆRING

Undertegnede eier av gnr 51 bnr 87 ærklærer herved som bindende for seg og senere eiere av eiendommen at eier av gnr 51 bnr 77, gnr 51 bnr. 277 (østre parsell) og gnr 51 bnr. 289 (vestre parsell) har varig rett til kjøre- og gangadkomst over min eiendom langs felles grense med gnr 51 bnr 119 og gnr 51 bnr 225, uten at veien utvides.

Det gis videre anledning til å bedre stigningsforholdet på den del av veien som har felles grense med gnr 51 bnr 225 slik veivesenet har foreslått.

Denne ærklæring kan tinglyses på min eiendom og kan ikke avleses uten etter samtykke fra Bærum bygningsråd eller reguleringsvesenet i Bærum.

Sandvika den, 15/2-89

Morten Spilleth

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 DES 2000
DAGBOKNR: 34623

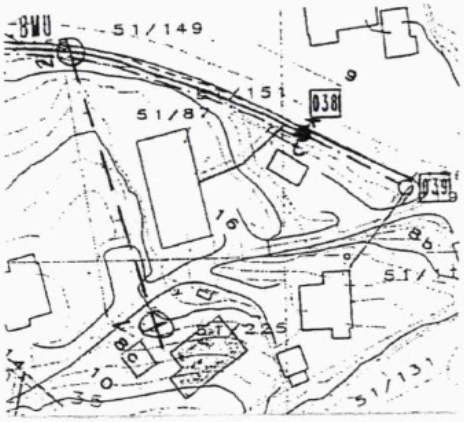
ERKLÆRING

VEIRETT

Undertegnede eier av gnr. 51 bnr. 87 og 219 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at gnr. 51 bnr. 225 skal ha rett til kjørbar adkomst over min eiendom i den i dag allerede etablerte adkomst.

PRIVAT VANN OG AVLØPSLEDNING

Gnr. 51 bnr. 225 gis rett til å legge privat vann- og avløpsledning fra gnr. 51 bnr. 225 over min eiendom, forlagt som vist på nedenstående kartutsnitt.



Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på gnr. 51 bnr. 87 og 219, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum Kommune.

Sandvika den 06.12.00

Asgeir Olsen

Doknr: 34623 Tinglyst: 13.12.2000 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at underskriver er over 18 år og har underskrevet på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Gro Elisabeth Sæten
Solhaugveien 106, 1337 Sandvika

Magnar Sæten
Solhaugveien 106, 1337 Sandvika

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
13 DES 2000
DAGBOKNR: 34622

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 51 bnr. 225 erklærer som bindende for seg og senere eiere, at eier av gnr. 51 bnr. 87 og 219 skal ha rett til kostnadsfri tilkobling og bruk av privat vann- og avløpsledning hvis dette er ønskelig i forbindelse med f. eks. eventuelle byggeprosjekter på eiendommen gnr. 51 bnr. 87 og 219.

Ved eventuelt senere søknad om lovlige byggearbeider på gnr. 51 bnr. 87 og 219, har ikke eier av gnr. 51 bnr. 225 innvendinger til dette. Dette er bindende for seg og senere eiere.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen gnr. 51 bnr. 225, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av eier av gnr. 51 bnr. 87 og 219.

Sandvika den 12.desember 2000

Gro Sæten

Doknr: 34622 Tinglyst: 13.12.2000 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vi bekrefter at underskriver er over 18 år og har underskrevet på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Ivar Schjelderup
Fagertun 5 C, 1518 Moss

Magnar Sæten
Solhaugveien 106, 1337 Sandvika

E1

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
04.OKT79 19283
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

«Undertegnede eier/~~fester~~ av gnr. 51 bnr. 87 av Bjørnegård i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den ~~/det~~ garasje som Bærum bygningsråd i møte den 20. sept. 1979 godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg vil hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt. Garasjen fjernes uten utgift for Bærum Kommune, når bygningsrådet forlanger det. Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Morten Spilleth
(Underskrift)

MORTEN SPILLETH

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB - 1000 - 12-73

DAGBOK ART
19.FEB88 05851
HERR... ...RIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

FREDNINGSFORSKRIFTER FOR KAMPEBRÅTEN NATURMINNE I BÆRUM KOMMUNE, AKERSHUS FYLKE.

i

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, §11, jf §12 og §§21,22 og 23, er et område i Bærum kommune, Akershus fylke, fredet som naturminne ved kgl res av 15.01.1988 under betegnelsen Kampebråten naturminne.

ii

Det fredete området berører følgende gnr/bnr: 51/45,74,77,87,89,119, 131,150, 151,154,155,168,167,225. Naturminnet dekker et areal på ca 3 daa. Grensene for naturminnet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:1000, datert Miljøverndepartementet sept. 1987. Kartet og fredningsforskriftene oppbevares i Bærum kommune, hos fylkesmannen i Akershus , Direktoratet for Naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene for naturminnet skal avmerkes i marka der de går over land og knekkpunktene bør koordinatfestes.

iii

Formålet med fredningen er å verne en viktig lokalitet for forståelse av Oslofeltets fossilførende bergarter.

iv

For naturminnet gjelder følgende bestemmelser (jf dog punktene v og vi):

1. Alle inngrep i grunnen er forbudt, herunder alle former for flytting eller påfylling av masse , stein og steinblokker, anlegg av veg, oppføring av bygninger eller andre faste eller midlertidige innretninger, fremføring av jordkabler og kloakkledninger o.l. Opplistingen er ikke uttømmende.

2. Hammerbruk, kiling, boring, sprenging og innsamling av prøver fra fast fjell eller løse steiner tillates ikke. Likeledes er det forbudt å risse eller male inn tegn eller figurer o.l på fjell eller steinblokker. Oppgjøring av varme og henleggelse av avfall er ikke tillatt.

v

Bestemmelsene i punkt iv er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i sikrings-, ambulanse-, politi-, brannvern-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.

vi

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak i samsvar med fredningsformålet. Det kan utarbeides skjøtselsplan, som skal inneholde nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

vii

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra fredningsforskriftene når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i andre særlige tilfeller, når disse ikke strider mot formålet med fredningen.

viii

Forvaltningen av fredningsforskriftene tillegges fylkesmannen i Akershus.

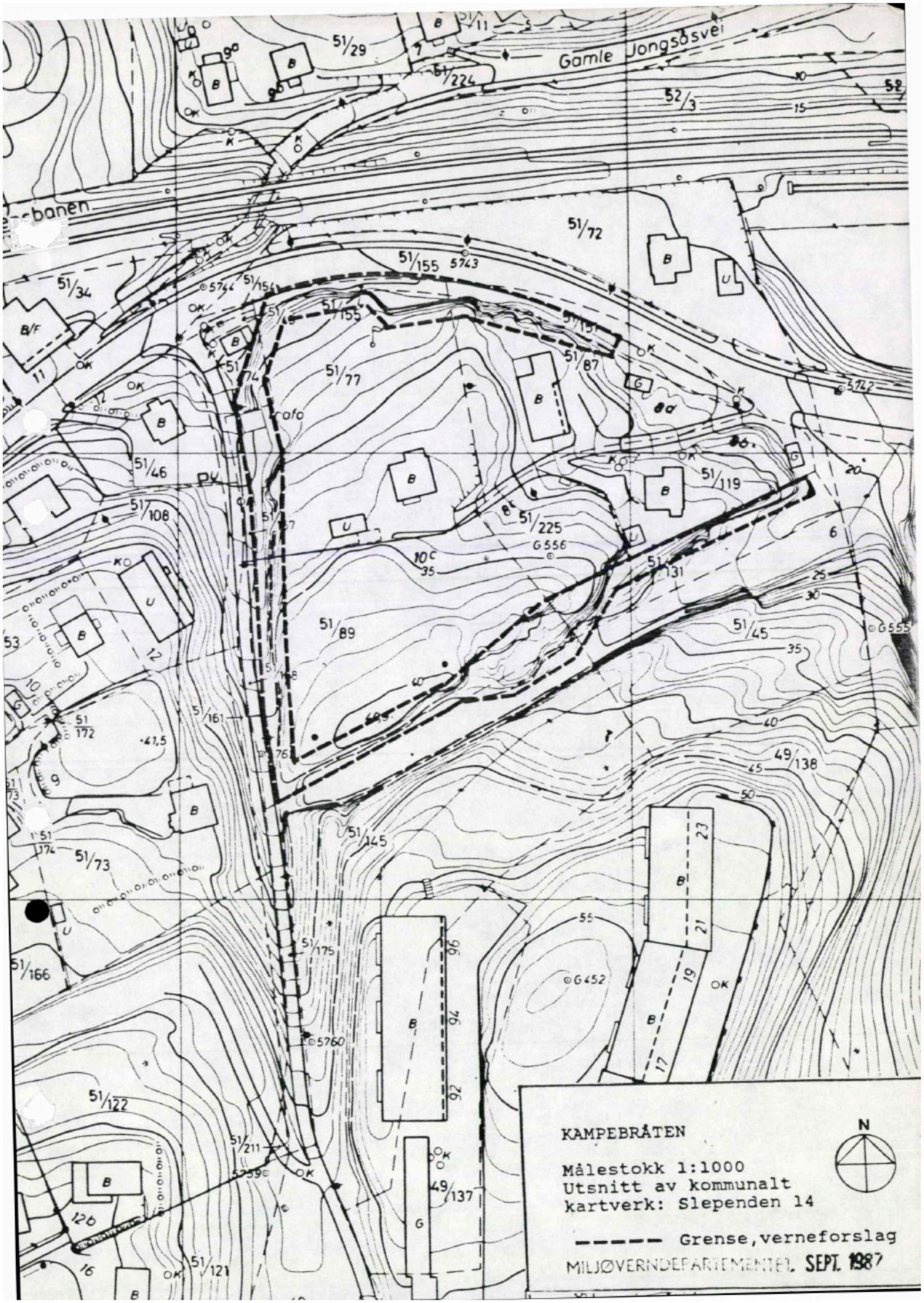
ix

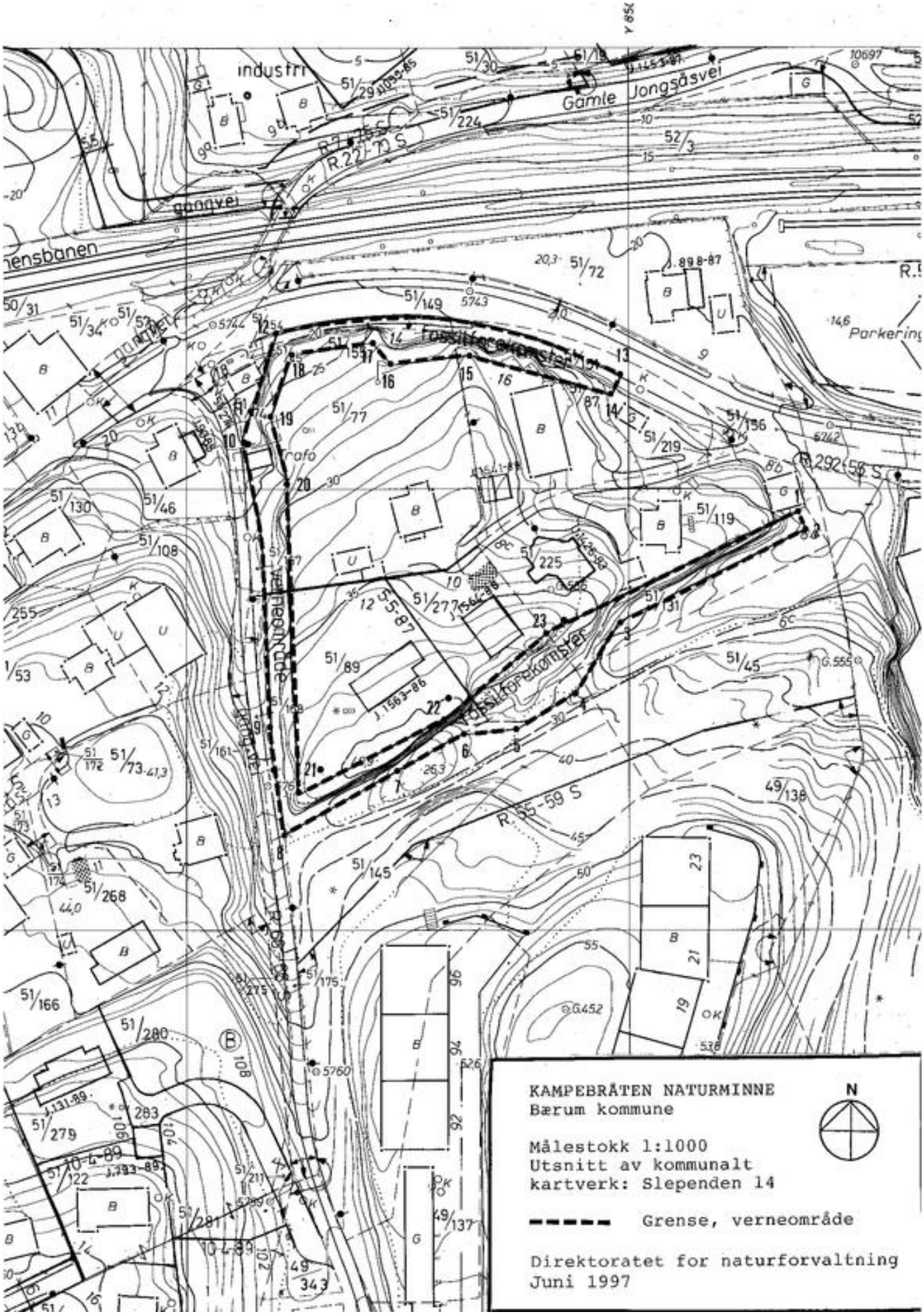
Disse forskriftene trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.

3/2 88 [signature]

MILJØVERNDEPARTEMENTET


Gamle Jongsåsvei
KAMPEBRÅTEN
Målestokk 1:1000
Utsnitt av kommunalt kartverk: Slependen 14
Grense, verneforslag
MILJØVERNDEPARTEMENTET SEPT. 1987
N


KAMPEBRÅTEN NATURMINNE
Bærum kommune
N
Målestokk 1:1000
Utsnitt av kommunalt
kartverk: Slependen 14
Grense, verneområde
Direktoratet for naturforvaltning
Juni 1997
Gamle Jongsåsvei
Fossilforekomster
Trafo
Parkering

13.09.90. KHH

GRENSEBESKRIVELSE FOR KAMPEBRÅTEN NATURMINNE

Mellom punktene 12 og 13 følger grensen veikanten.

Punkt	
1.	Bolt i fjell
2.	Punkt 4 m i retning SSØ fra punkt 1.
3.	
4.	Bolt i blokk
5.	Bolt i fjell
6.	Bolt i fjell
7.	Bolt i fjell
8.	Bolt i fjell
9.	Bolt i fjell
10.	Stolpe
11.	Bolt i fjell
12.	Bolt i fjell
13.	Bolt i fjell
14.	Jordspyd
15.	Bolt i fjell
16.	Jordspyd bak lønn
17.	Jordspyd i busk
18.	Punkt 10 m i forlengelse av møne
19.	Jordspyd
20.	Bolt i fjell
21.	Bolt/bardun til stolpe
22.	Bolt i fjell
23.	Bolt i fjell

(17)

Innmålte grensepunkt i Kampebråten naturminne

NR	X	Y	
102	7533.753	8475.435	
100	7537.430	8441.485	
101	7535.750	8428.220	
12	7529.733	8417.594	
11	7515.738	8414.594	
10	7510.071	8413.861	
20	7496.928	8423.066	
19	7513.567	8419.376	
17	7530.951	8432.591	
16	7528.956	8446.177	
15	7526.610	8465.019	
9	7457.373	8415.974	28.509
8	7425.687	8422.322	31.284
7	7432.774	8440.090	28.905
6	7442.831	8457.039	28.717
5	7446.235	8473.396	30.518
21	7434.857	8427.430	40.809
22	7447.777	8457.201	42.447
23	7467.523	8481.469	38.243
13	7524.040	8496.525	20.761
14	7519.229	8491.865	24.222
4	7458.007	8491.689	25.930
3	7466.744	8496.880	24.330
1	7493.821	8535.571	20.556

28. OKT. 88 037024

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

ERKLÆRING

Undertegnede eier av g.nr. 51, br.nr. 77 i Bærum erklærer herved som bindende for meg og senere eiere at eiendommen ikke kan deles eller på annen måte utbygges slik at trafikkbelastningen fra denne eiendommen økes utover dagens nivå på felles adkomstvei.

Eier av 51/87 gis anledning til å bygge garasje inntil 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

Det gis videre adgang til gangadkomst over min eiendom (51/77) mellom g.nr. 51, br.nr.87 og gangveien i sjakten vest for br.nr. 77.

Denne erklæringen kan tinglyses på min eiendom og kan ikke avleses uten etter samtykke fra eier av g.nr. 51, br.nr.87.

Sandvika den 23/10-88

Terje Werner
Terje Werner

Dbnr. 8671
den 23/10 1970

År 1968 den 22. august kl. 13.30 ble en tvangsforretning holdt på Bærum lensmannskontor, Sandvika.

Namsmann: Lensmannsbetjent Hans Kr. Hals.

Vitne: Rolf Stubdal.

Saksöker: Bærum kommune.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Kjell Haavind.

Saksökt:

Eier av gnr. 51, bnr. 87, Sigrid Marie Werner, Jongsåsvn. 8, Sandvika.

Forretningen gjelder: Fullbyrdelse av Bærum Skjönnsretts skjönn av 28/5 1968 med fravikelseskjennelse av samme dag i anledning utvidelse og forlengelse av Jongsåsveien.

Tilstede: Saksöker, v/ advokat Finn Arnesen jr.

Namsmannen fremla begjæring av 9/7 1968 med bilag. Bærum Skjönnsretts skjönn av 28/5 1968 med fravikelseskjennelse. Rettskraftsattest av 8/7 1968. Namsmannen opplyste at det fra kommunekassereren i Bærum er deponert kr. 2.515,- hos namsmannen.

Saksökeren, v/ advokat Finn Arnesen jr. fikk ordet og bad forretningen fremmet overensstemmende med begjæringen.

Etter det som er protokollert tok namsmannen begjæringen tilfölge overfor den saksökte.

Det ble deretter avsagt fölgende

Beslutning:

Forutsetningene for å fullbyrde skjönnet for den nedennevnte saksökte antas å være tilstede. Erstatning kr. 2.515,- er deponert hos namsmannen.

Slutning:

Bærum Skjönnsretts fravikelseskjennelse av 28/5 1968 i forbindelse med ekspropriasjonsskjönn i anledning utvidelse og forlengelse av Jongsåsveien fullbyrdes herved i henhold til skjönnet overfor den saksökte således:
Eier av gnr. 51, bnr. 87, Sigrid Marie Werner, Jongsåsvn. 8, Sandvika.

Saksökeren Bærum kommune innsettes herved i besittelse av den eksproprierte eiendom og rettigheter som foran nevnt, overensstemmende med skjönnet.
Partene gjöres kjent med tv.f.l. § 49.
Ingen hadde noe å bemerke.
Forretningen sluttet.

Rett avskrift bekreftes
Bærum lensmannskontor
Hans Kr. Hals
aut.

Hans Kr. Hals
aut.

Rolf Stubdal

BÆRUM SKJØNNSRETT FOR BYGNINGSSAKER

ADR.: HØYESTERETTSADVOKAT J. EDWARDSEN
H. HEYERDAHLSGATE 1,
OSLO 1

Utskrift av rettsbok for Bærum Skjønnsrett for Bygningssaker:

Sak nr. 16/1967. Tilleggsskjønn til sak nr. 3/1962. Jongsåsveien.

Saksøker: Bærum Kommune, Sandvika.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Kjell Haavind, Oslo.

Saksøkt: Sigrid Marie Werner, Sandvika.

År 1968 den 28. mai avsa Bærum Skjønnsrett for Bygningssaker etter rådslagning i enrom sådant

s k j ø n n:

I sak nr. 3 for 1962 avsa Bærum Skjønnskommisjon skjønn den 16. mai 1963. Saken gjaldt avståelse til regulert Jongsåsvei. Saksøkt var blant andre fru Sigrid Marie Werner, Jongsåsveien 8. I skjønnsstevning av 23. oktober 1967 har høyesterettsadvokat Kjell Haavind bl.a. anført:

"Ved Bærum skjønnskommisjons skjønn av 16. mai 1963 ble det fastsatt hvilke erstatninger Bærum Kommune skulle betale i forbindelse med ekspropriasjonen til gjennomføring av reguleringsplan for Jongsåsveiens østre del.

Under anleggsarbeidene viste det seg at det av sikkerhetsmessige grunner var nødvendig å ta noe mer av fru Werners eiendom enn forutsatt ved skjønnet av 1963.

Da partene ikke har kunnet komme til enighet om i hvilken utstrekning kommunen som følge av inngrepet skal betale erstatning, tillater jeg meg herved å begjære skjønn avsagt til fastsettelse av den erstatning fru Werner måtte ha krav på."

Hovedforhandling med åstedsbefaring ble avholdt 9. mai 1968. Av dokumentene i sak 3/1962, som retten hadde tilstede ved rådslagningen, fremgår det at saksøkte Sigrid Marie Werner av sin eiendom gnr. 51, bnr. 87 opprinnelig skulle avstå 374 m^2, som ble taksert til kr. 15,- pr. m^2 i skjønnet av 16. mai 1963.

Det ble også gitt ulempeerstatning "for bratt skjæring (ikke mur) på takst nr. 8, samt nærhet m.v., vedrørende takst nr. 3 kr. 8.000,-." Takst nr. 8 var ovennevnte eiendom, gnr. 51, bnr. 87. Avståelsen her gjaldt delvis en temmelig bratt fjellskråning, med en del av ovenforliggende forholdsvis flatt platå.

Kommunen har opplyst at det ved utføringen av veiarbeidet på grunn av fjellets beskaffenhet gikk med mere grunn enn opprinnelig forutsatt, beregnet til 49 m^2. Partene har ikke kunnet bli enige om erstatning for denne grunn.

Utsprengningen har ført til at det høyereliggende forholdsvis flate platå på saksøktes eiendom har fått en meget hakket avgrensning mot skjæringen, som det vil fremgå av det med skjønnsbegjæringen fremlagte kart.

Det er saksøktes standpunkt at det areal som kreves avstått og som saksøkte ikke protesterer mot avståelse av, var en del av en utmerket byggetomt og må takseres til dagens tomteverdi. Saksøkte krever erstatning for gjerde som saksøkte mener må settes innenfor innbuktningene i avgrensningen mot skjæringen. De utenfor liggende arealer i trekantene vil miste sin bruksverdi og det vesentligste av omsetningsverdien for saksøkte og det kreves erstatning forsåvidt.

Videre har saksøkte hevdet at tilleggsavståelsen medfører en verdireduksjon av resterende eiendom fordi det blir nødvendig å trekke bebyggelsen lengre tilbake enn tilfellet ellers ville ha vært.

Retten kan ikke finne at sistnevnte mulige tilbaketrekning medfører noen verdireduksjon av resterende eiendom.

Selv om Kommunen jo faktisk har tatt tilleggsarealet i besittelse på et tidligere tidspunkt, antar retten at erstatning for grunnavståelse må gis etter dagens tomtepriser, for byggeklar tomt. Det opplyses i denne forbindelse at saksøkte er pålagt refusjon, ca. kr. 9.500,-, for den regulerte opparbeidede nye vei, hvor det er vann og kloakk. Eiendommen har tilfredsstillende adkomst fra Jongsåsveien.

Hensyn til sikkerheten mot den temmelig høye og bratte skjæring betinger nok gjerde mot skjæringen etter den trasse som saksøkte har hevdet. Imidlertid er i skjønnet av 1963 tilkjent ulempeerstatning på grunn av denne skjæring og hensyn antas herunder å være tatt til nødvendige utgifter til gjerde eller annen sikring. Saksøkte antas nå kun å ha krav på utgiftsstigning for oppsetting av slikt gjerde.

Retten er imidlertid enig med saksøkte i at de arealer som blir liggende utenfor den foran nevnte gjerdetrassé har tapt en vesentlig del av sin bruksverdi og adskillig av sin omsetnings-verdi. Det tilkjennes erstatning forsåvidt.

Saksøktes eiendom har en pen beliggenhet, men med noe sjenerende støy fra jernbanen.

Takst:

For grunnavståelse, 49 m^2, kr. 35,- pr. m^2. z 17/5 -

Ulempeerstatning, - tilleggsutgifter for gjerding, samt redusert verdi av foran nevnte arealer, kr. 800,-.

Forøvrig ingen erstatning.

Fravikelseskjennelse:

Begjæringen om fravikelseskjennelse taes tilfølge.

S l u t n i n g:

Bærum Kommune kjennes berettiget til 14 dager etter forkynnelsen av skjønnet å ta i besittelse de i skjønnet takserte arealer mot å betale, eventuelt deponere, de i skjønnet fastsatte erstatninger.

Skjønnet er enstemmig.

Retten hevet.

Trygve Bronebakk J. Edwardsen Ketil Vogt

Fred. A. Clason Jens Ovenstad

Rett avskrift:

J. Edwardsen
h.r. advokat

BÆRUM SKJØNNSRETT FOR BYGNINGSSAKER

ADR.: HØYESTERETTSADVOKAT J. EDWARDSEN
H. HEYERDAHLSGATE 1.
OSLO 1

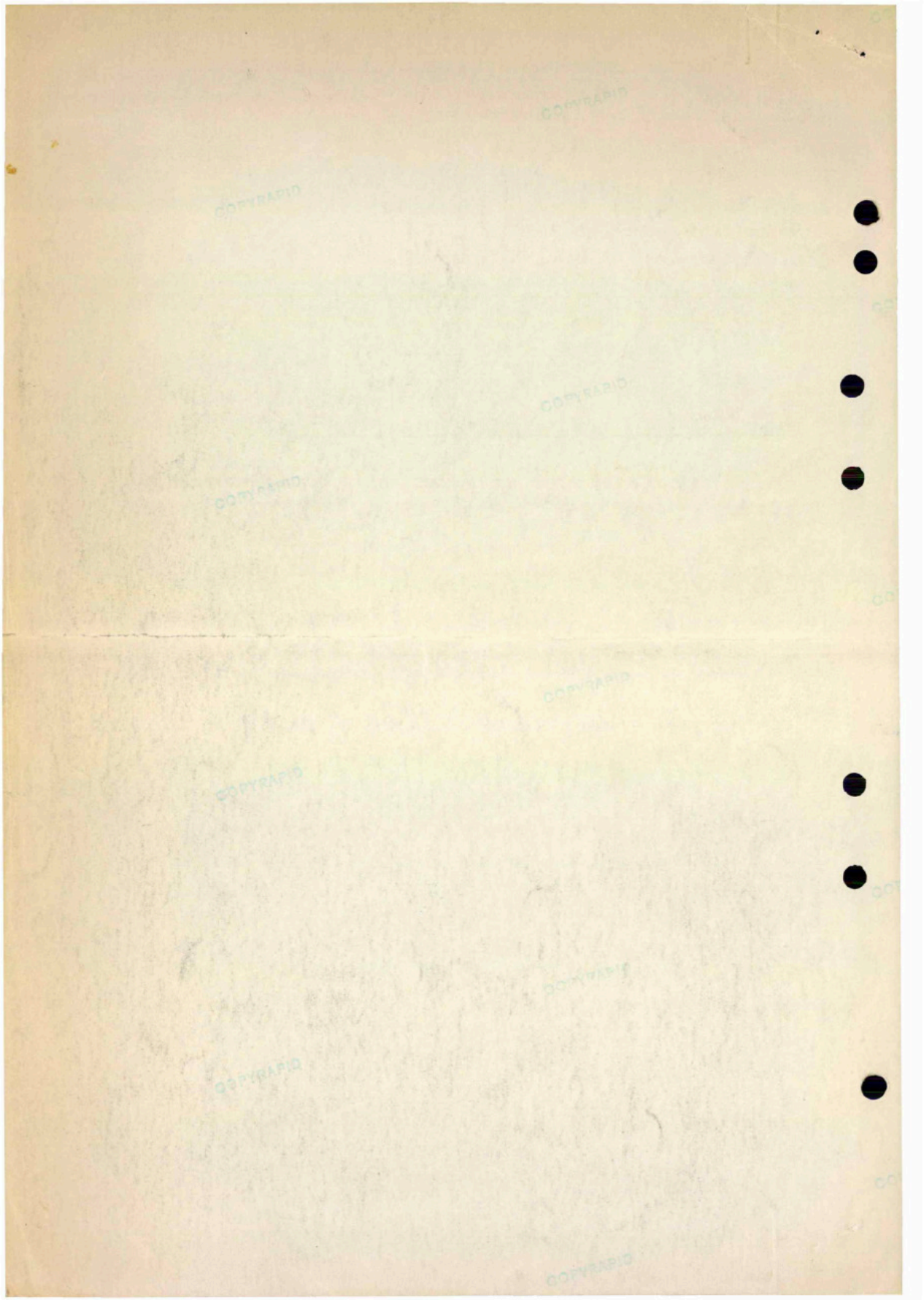
JE/LO

Høyesterettsadvokat Kjell Haavind
Ø. Slottsgate 8
O s l o 1

Sak nr. 16/1967. Jongsåsveien. Tilleggsskjønn.

På foranledning bekreftes at det ikke innenfor fristen for å begjære overskjønn er kommet inn slik begjæring.

Oslo, den 8. juli 1968.
H i l s e n
Bærum Skjønnsrett for Bygningsaker
J. Edwardsen



45

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
05 APR 78 05430
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 51 br.nr. 87 parsell nr. .....

Adresse Jongsåsvn. 8, Sandvika

vedtar som bindende for meg og senere eiere det kommunale vannforsynings- og kloakkreglement m/ forskrifter som til enhver tid gjelder.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse på vedkommende eiendom og kan ikke avlyses uten Bærum Vann- og kloakkvesens samtykke.

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

Eier av sanitæranlegg eller autorisert rørleggermester som berøres av vannverkets avgjørelse i henhold til reglementet og dets forskrifter, kan påklage avgjørelsen til ingeniørutvalget. Fristen er 3 uker regnet fra det tidspunkt da underretning om avgjørelsen er kommet fram til vedkommende. Forvaltningslovens regler om klage kommer til anvendelse.

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

Arbeid i forbindelse med sanitæranlegg bortsett fra pakking av tappeventiler, staking av vasker, sluk og lignende skal utføres av autoriserte rørleggermestre. Anmeldelse må skje ved autorisert rørleggermester i henhold til punkt 1.5 i sanitærreglementet.

Besiktigelser.

Vannverket har rett til når som helst og uten forutgående varsel å besiktige ethvert sanitæranlegg, gammelt som nytt, i eiendommen. (Jfr. punkt 1.8 i reglementet.)

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

Kloakkavgift beregnes og betales etter takst og regler som til enhver tid fastsettes av kommunestyret.

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

Hus/grunneier er ansvarlig for vann- og kloakkavgifters betaling.

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

Alle omkostninger i forbindelse med montering og drift av private sanitæranlegg bæres av eieren.

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.
Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.
Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.
Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.
Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 **Salg av vann.**

Ingen som har vann fra vannverket kan overlate vann kontinuerlig til tredjemann, gratis eller mot betaling uten etter vannverkets samtykke.

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

Vannverket overtar med sin kontroll av anlegget ikke noe ansvar overfor eier, rørleggermester eller tredjemann.
For avbrudd i vannforsyningen, svikt i

vanntilførselen eller mangelfullt vanntrykk og eventuelle skader eller ulemper p.g.a. dette, gis ingen erstatning.

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeide på hovedledningsnettet forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes forsømmelige forhold fra vannverkets side.
For frostskader på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.
For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.
For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforsvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.
For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftsmessig stand.
At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringslinjer som kommunen krever fulgt.
At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.
At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 **Privat renseanlegg.**

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømming og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.
Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private renseanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.
Eieren er forpliktet til å fjerne det private renseanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.
Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrenseanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 **Fellesledninger.**

Har flere eiendommer felles ledninger, er eierne solidarisk ansvarlig for de forpliktelser som dette forhold medfører.

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

Ved riving eller rømming av bygninger skal stikkledning for vann og avløp plugges ved tilknyttingen på hovedledning. Utsettelse med plugging vil ikke bli innvilget uten i rent spesielle tilfeller. Når utsettelse tillates, må stikkledning for vann og avløp plugges ved den utvendige hovedstengeventil, og det må stilles depositum for senere utførelse av plugging på hovedledningene.

1.21 **NKF norm nr. 8.**

Bestemmelsene i NKF Norm nr. 8 — Vann- og avløpsinstallasjoner inngår som en del av dette reglement.

1.22 **Endringer.**

Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende sanitærreglement, samt forskrifter og andre bestemmelser som er eller blir gitt i medhold av reglementet.
Kommunen forbeholder seg rett til å foreta de endringer i reglement og forskrifter som til enhver tid måtte være nødvendig.
Forskriftene gis av vannverket.

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

Ved overtredelse av dette reglement med forskrifter og de bestemmelser og vedtak som ligger til grunn for dette, herunder unnlatelse av å betale vannavgift i rett tid m. v., kan vannverket stenge eiendommens vanntilførsel og holde den stengt til forholdet er rettet.

Nærmere opplysninger om det reglement som til enhver tid gjelder og forskriftene kan fåes ved henvendelse til Bærum kommune, vann- og kloakkvesenet.

Bærum den 4/4 1978

Morten Spilleth

Eiers egenhendige underskrift.

MORTEN SPILLETH

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

30,-
5/4

F. 1000 1-76

Bærum kommune

VAledninger

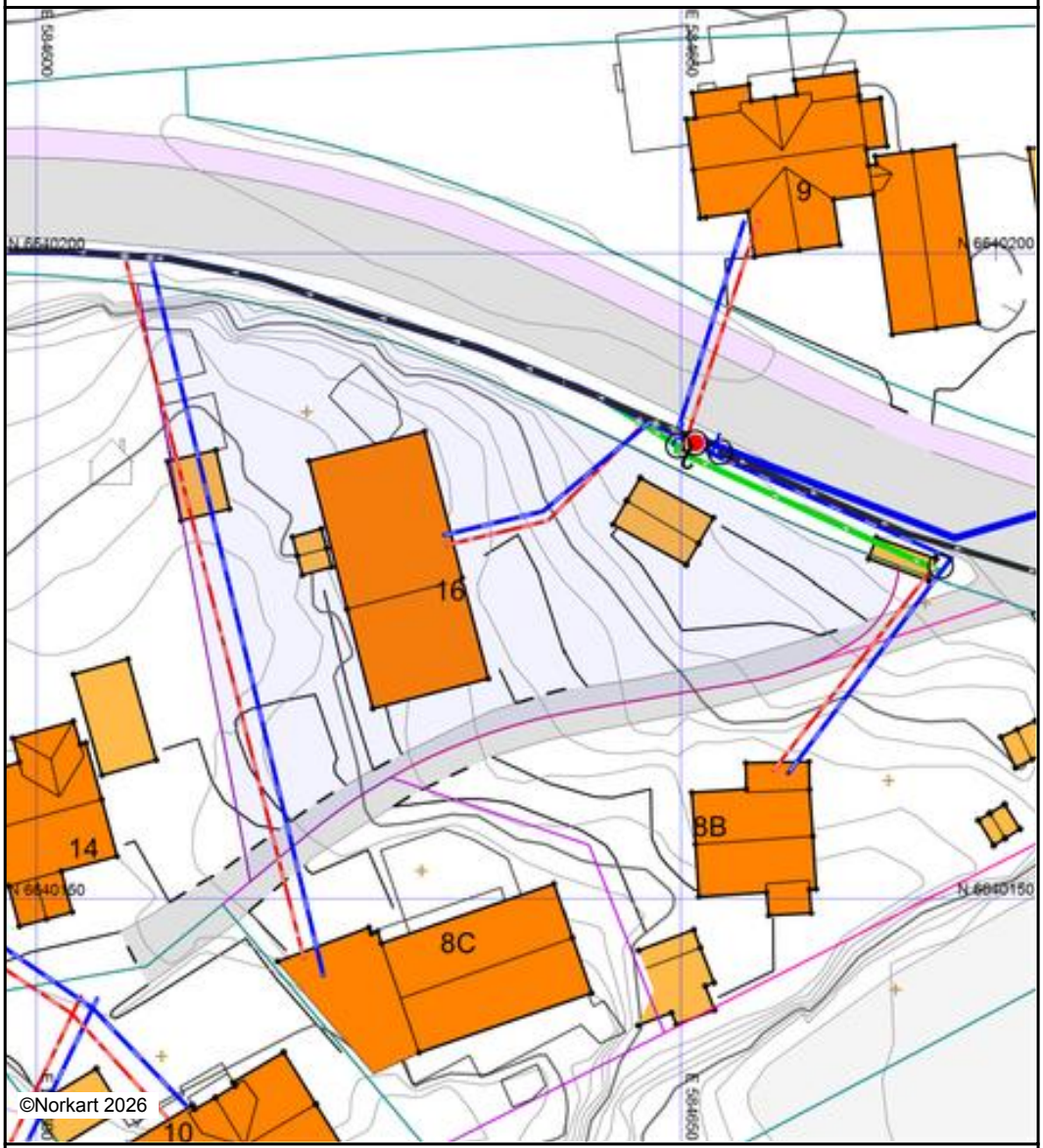
Eiendom: 51/87
Adresse: Jongsåsveien 16
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:500

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.

Utskriftsdato: 28.04.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	51	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA								

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 under bakken

Plantyper uten treff

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

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 149 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 372 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 1 279 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	263 m^2
	KPHensynsonenavn	H720
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern
	Delareal	93 m^2
	Arealbruk	Turdrag,Framtidig

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2008027 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2008027)
Navn	E16 KJØRBO - WØYEN
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22105/5433457.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 199 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR10
	Delareal 48 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR9
	Delareal 84 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** oVTR7

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 51/87
Adresse: Jongsåsveien 16
Dato: 28.04.2026
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



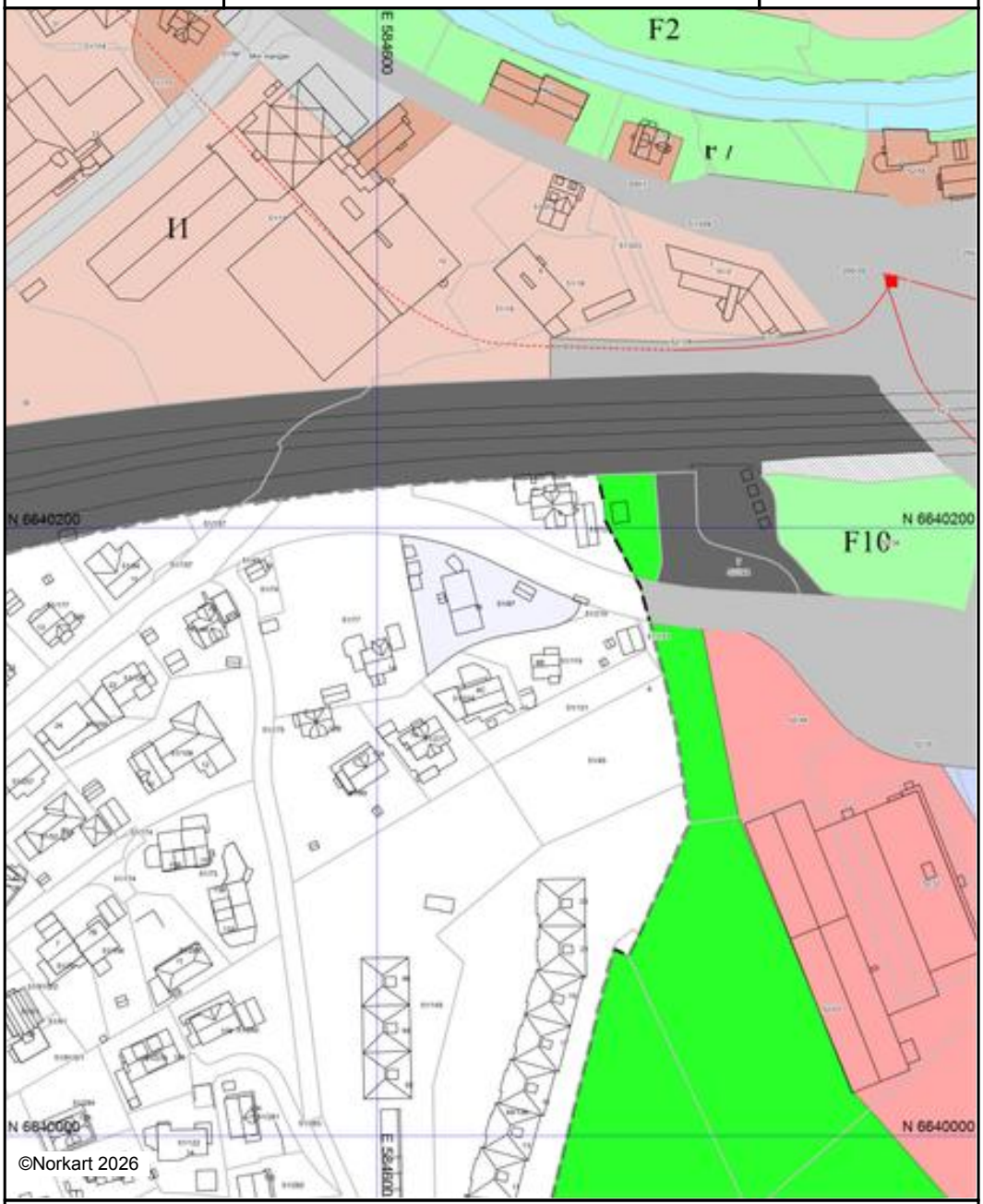
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 51/87
Adresse: Jongsåsveien 16
Utskriftsdato: 28.04.2026
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



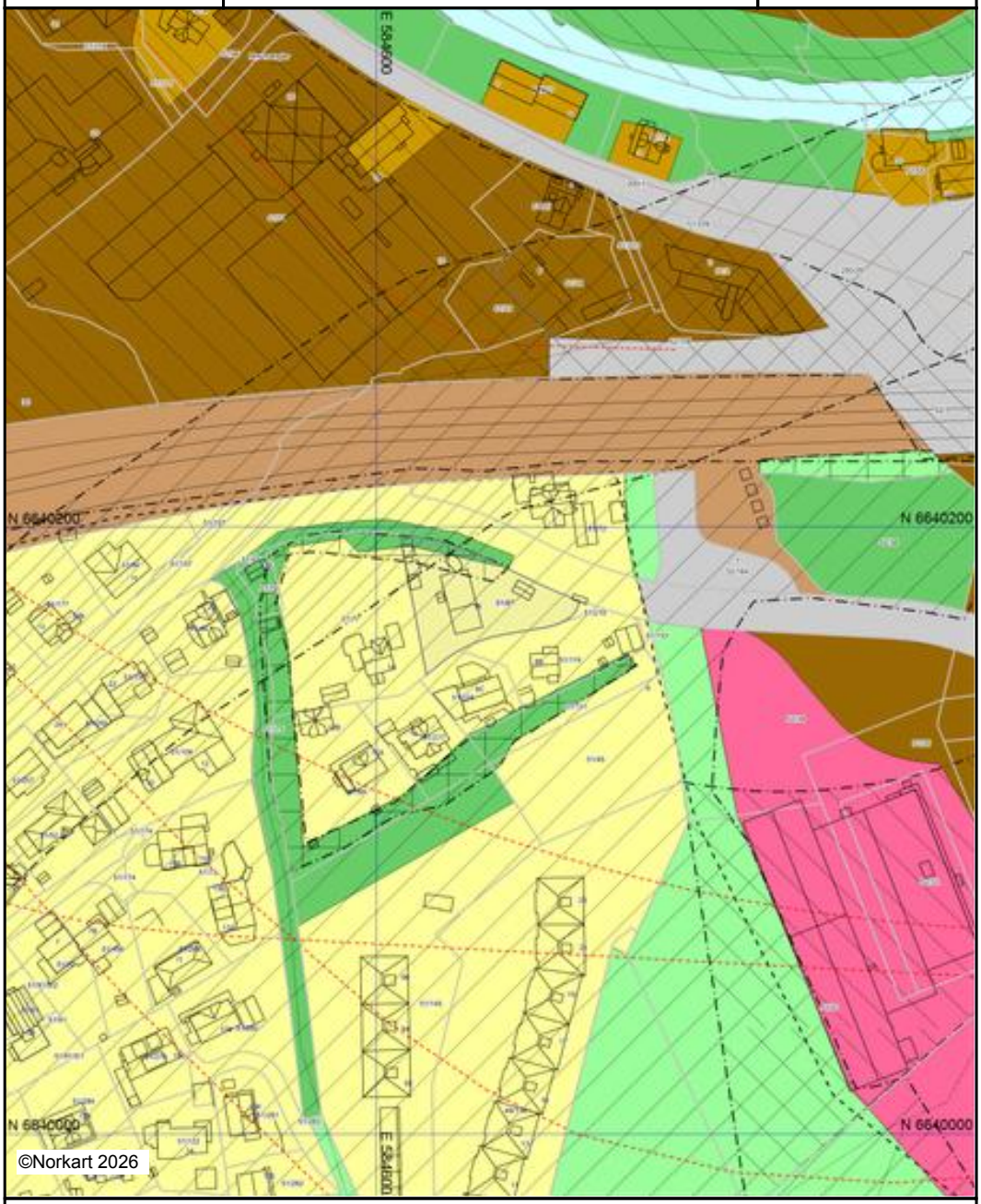
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 51/87
Adresse: Jongsåsveien 16
Utskriftsdato: 28.04.2026
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



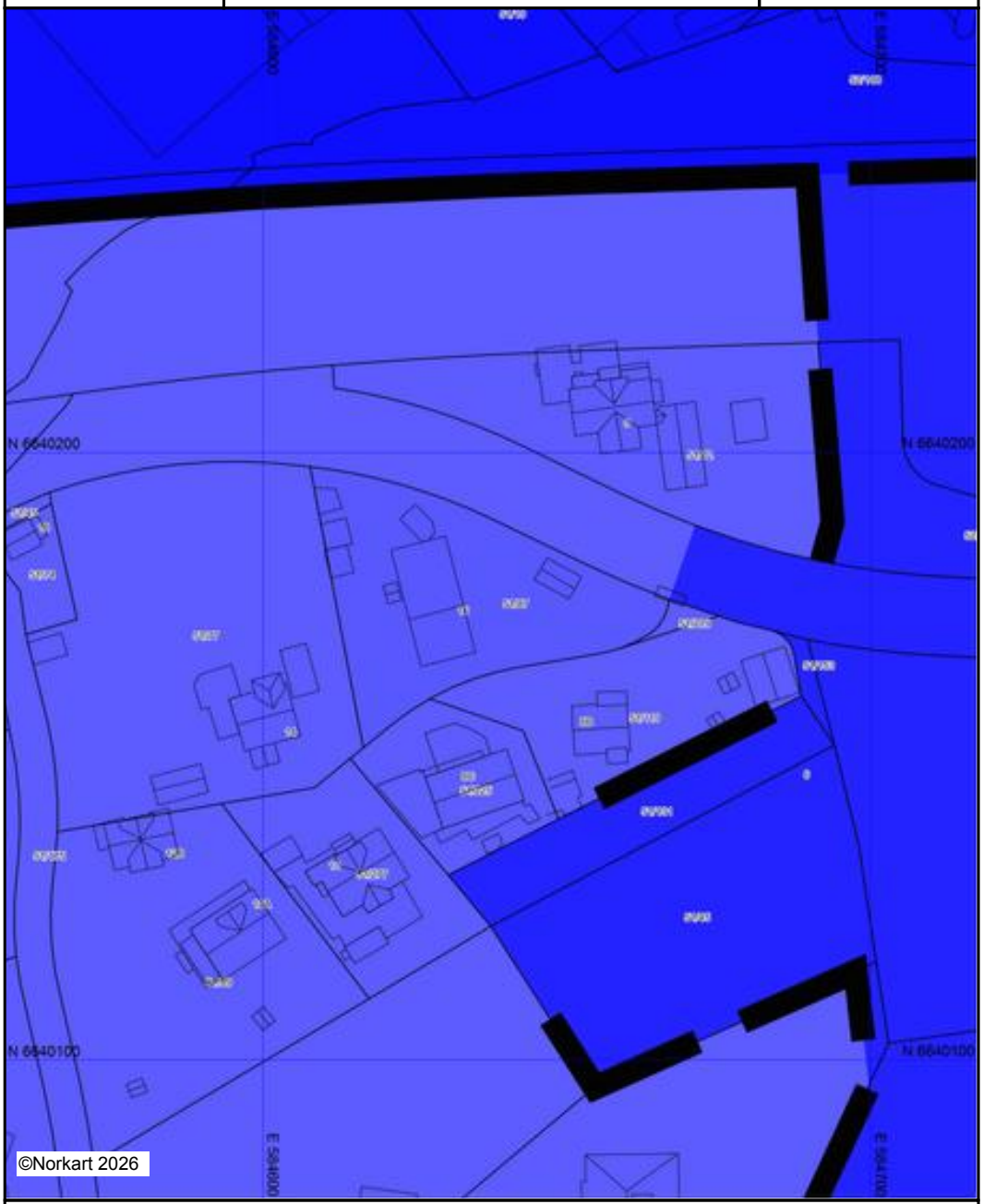
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 51/87
Adresse: Jongsåsveien 16
Utskriftsdato: 28.04.2026
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

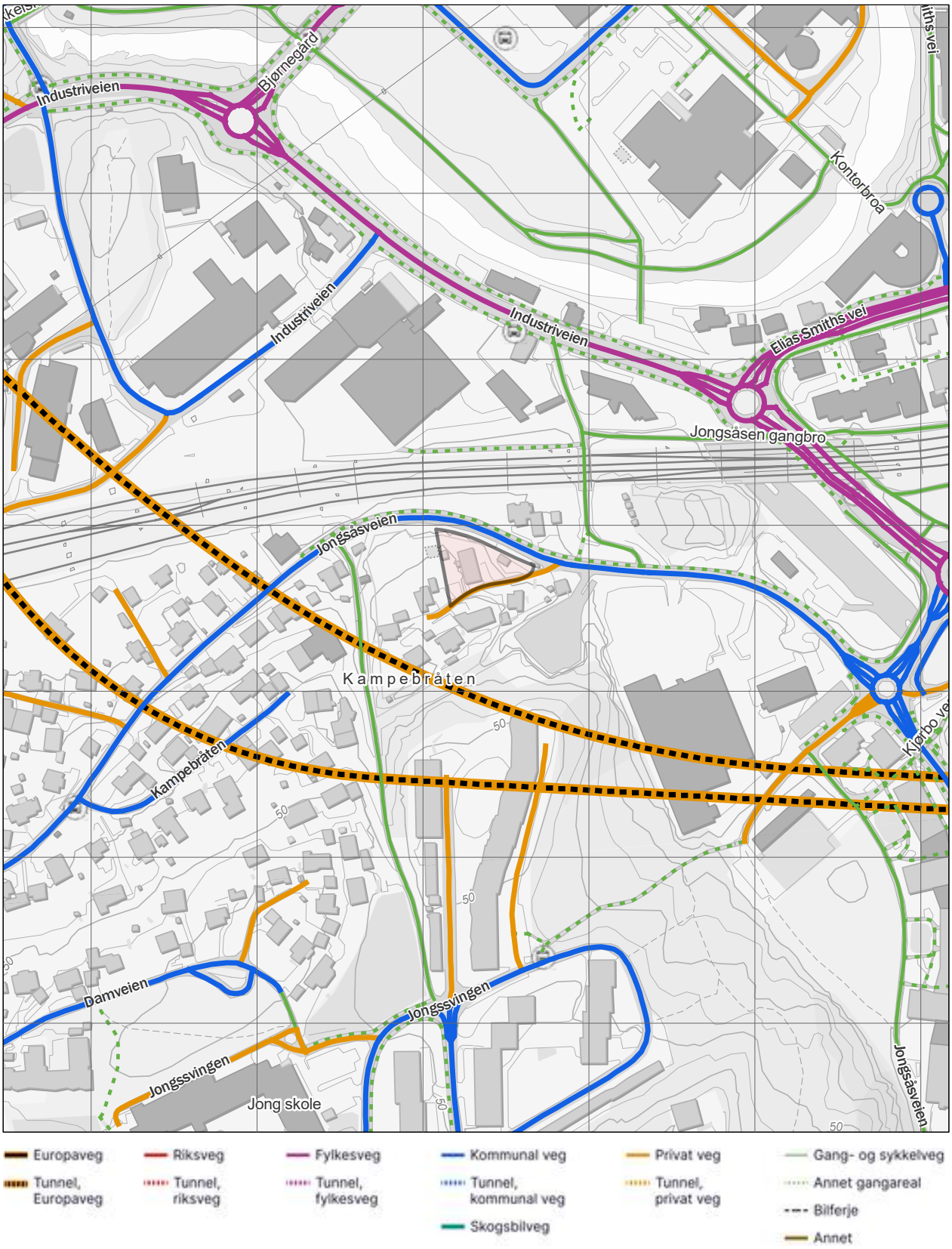
Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 51/87/0/0
Adresse: Jongsåsveien 16, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 28/04/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

BÆRUM KOMMUNE

PlanID: 2008027

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR E16 KJØRBO – WØYEN

§1 HENSIKT

1.1 Planen skal legge til rette for ny E16 mellom Kjørbo og Wøyen med tilhørende lokalveisystem, med særlig vekt på trafikksikkerhet, fremkommelighet og landskapstilpasning.

§2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Ved planlegging og opparbeidelse av tiltak innen området skal det legges vekt på løsninger preget av helhetlig miljø- og ressurstenkning. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan som redegjør konkret for tiltakets løsninger m.h.t. energi, massehåndtering, transport, avfallshåndtering, materialbruk m.m.

2.2 Universell utforming skal gjennomføres så langt det er mulig for nye anlegg, bygninger og uteområder.

2.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, skal legges til grunn for behandling av veitrafikkstøy ved planlegging etter plan- og bygningsloven og skal legges til grunn for gjennomføringen av planen. For driftsfasen skal tabell 2 i T-1442 være gjeldende. Anleggsstøyen skal begrenses i hht T1442, kap.4 "Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet". I de tilfeller hvor utendørs støynivå ved fasade overstiger grenseverdiene, skal det redegjøres for tilfredsstillende støyskjermet uteoppholdsareal samt et innendørs lydnivå som tilfredsstiller klasse C-kravene i NS 8175, tabell 5.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er detaljert avklart i illustrasjonsplan, er fritatt fra byggemelding.

AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr. 1)

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER BEBYGGELSE OG ANLEGG

Med rammesøknad skal det innleveres plan for plassering av riggområder, masseregnskap, midlertidige massedeponier, lagerplasser, eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering, og kjøremønster for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for sikring av bevaringsverdig vegetasjon og terreng i anleggsperioden.

§4 FRITTLIGGENDE BOLIGBEBYGGELSE, FELT BFR1

For felt BFR1 gjelder følgende:
Det tillates frittliggende småhus i 2 etasjer.
Grad av utnytting skal ikke overstige % - BYA= 20%. Biloppstillingsplasser inngår ikke i BYA og kan ikke overbygges.

Det skal settes av 2 parkeringsplasser pr boenhet.

For eiendommene gnr/bnr 46/248, 46/249 og 47/355 er eksisterende bygg regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke. Boder og liknende som må rives/flyttes, kan likevel oppføres annet sted innen tomtene.

Deler av felt BFR1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§5 BLOKKBEBYGGELSE, FELT BBL1
For felt BBL1 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

Del av felt BBL1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§6 SENTRUMSFORMÅL, FELT SENTR01-SENTR12
Detalj-/områderegulering skal utarbeides for områdene.

Del av SENTRUM11 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Del av SENTR01, SENTR03, SENTR04 og SENTR09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

Feltene SENTR01, SENTR02, SENTR03, SENTR05, SENTR06, SENTR07, SENTR09, SENTR10 og deler av SENTR04, SENTR08, SENTR11 og SENTR12 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§7 OFFENTLIG TJENESTEYTING, FELT oTY1
Offentlig bygg.
Bestemmelser for reg. plan nr. 2001033 Kjørbo Magasinleir skal gjelde, eller planer som erstatter denne. Felt oTY1 tilsvarer felt B i reg.plan nr. 2001033.

Del av oTY1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§8 INSTITUSJON - OFFENTLIG, FELT oINST1
Offentlig institusjon.
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§9 KONTOR, FELT K1 – K2
Området K1 tillates ikke bebygget.
Deler av felt K1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

For K2 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert med nåværende plassering, utforming og høyde, og ytterligere utbygging tillates ikke.

§10 BOLIG/FORRETNING/KONTOR, FELT BOFOK1
Området BOFOK1 tillates ikke bebygget
Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§11 FORRETNING/KONTOR/TJENESTEYTING, FELT FOKOT1- FOKOT3
For feltene FOKOT1, FOKOT2 og FOKOT3 gjelder følgende:
Eksisterende bygg er regulert til bevaring med nåværende plassering, utforming og høyde og ytterligere utbygging tillates ikke.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m. Parkeringsplasser utover dette skal opparbeides i fellesanlegg.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36.

FOKOT1, FOKOT2 og deler av FOKOT3 er regulert med hensynssone kulturmiljø jfr.§38.

Deler av felt FOKOT3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§12 FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, FELT FOKIN1- FOKIN3.
Arealet mellom byggegrense og regulert veikant kan ikke brukes til søknadspliktige tiltak, herunder parkering.

Deler av felt FOKIN1 er regulert med hensynssone landskap, jfr.§39.

Deler av feltene FOKIN1 – FOKIN3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§13 INDUSTRI/LAGER, FELT IL1- IL4.
Småindustri, lager og håndverksvirksomhet tillates.
I området tillates ikke virksomhet som kan virke sjenerende for tilgrensende områder ved lukt, røyk eller støy.

For støy fra industri gjelder retningslinje T-1442, tabell 2, samt kap. 4 for støy fra Bygge- og anleggsvirksomhet.

Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=40%.
Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BYA.

Maksimal tillatt gesimshøyde/mønehøyde er 15m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.
For toppetasje, som er inntrukket minimum 3m, tillates gesims/mønehøyde på inntil 18 m.
Nødvendige takoppbygg (tekniske installasjoner, maskinrom for ventilasjon, trapperom, heissjakt, piper), skal i størst mulig grad samles, og ikke overskride 10 % av en bygnings takflate. Høyden på takoppbygg kan være inntil 2,5m over gesims.

Minimum 15 % av den enkelte tomt sitt netto areal skal avsettes til grøntområde og opparbeides med høy kvalitet og egnet beplantning. Grøntareal bør opparbeides samlet og fortrinnsvis legges langs offentlig vei.

Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser etter følgende norm:
Industri/Lager:Maksimalt 1 plass pr. 90m2 BRA

Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngang på terreng, fortrinnsvis overdekket, og/eller i garasjeanlegg under terreng etter følgende norm:
Industri/Lager:Minimalt 1 plass pr. 90m2 BRA

Før byggetillatelse gis i saker som berører utearealene, skal det foreligge plan i målestokk 1:500 eller 1:200 for ubebygd del av tomt (utomhusplan). Planen skal minimum vise grøntarealer, oppstillingsplasser for sykler, parkering, areal for av- og pålossing, snuareal for større kjøretøyer, samt annet relevant for tomtens opparbeidelse og utnyttelse.

Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområde innen feltene være ferdigstilt.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates atkomst til baksiden av regulert støyskjerm i felt oAVG05 via felt fV2, IL3 og IL4, samt til støyskjerm i felt oAVG06 via IL2, for vedlikehold av støyskjerm.

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.

Deler av feltene IL1 og IL2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Ny bebyggelse innen feltene IL1 til IL4 skal sikres mot flom.

Før utbygging av felt IL4 må terrenget justeres/heves for å sikre bebyggelse mot flom.
Terrenghøyden må ligge på minimum kote +25,1.

For IL1 til IL4 gjelder følgende:
Øverste del av nedkjøringsramper til garasjekjeller eller garasje under bakken skal ikke ligge lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m, og gulv i garasje som legges lavere enn kote for 200 års flom + 0,5m skal utformes slik at de kan tåle oversvømming. Utover dette tillates det ikke kjeller.

Kote for 200 års flom +0,5m er:

For IL1: kt. 24,4
For IL2: kt. 23,9
For IL3: kt. 24,1
For IL4: kt. 25,1

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

IL4 og deler av feltene IL1, IL2 og IL3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§14 UTEOPPHOLDSAREAL, FELT fBUTE1
Området er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§15 ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oKTA1-oKTA2
Offentlig kommunalteknisk anlegg.

Felt oKTA2 og del av oKTA1 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

§16 FELLESBESTEMMELSER FOR FELT UNDER SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram. Tiltak beskrevet i plan for ytre miljø (YM-planen dok.nr 1156539) skal legges til grunn for byggeplan, utbygging og drift av veganlegget. Denne skal revideres og suppleres med alle krav som er framkommet fra de berørte myndigheter inkl. plan for håndtering, prøvetaking og deponering av masser. YM - planen skal foreligge før oppstart av anleggsarbeidet og oppdateres ved behov.

Før anleggsarbeidene starter skal fare for kvikkleire i området sjekkes i forhold til NGI's kartlegging for Bærum, i tråd med retningslinjer NVE 1/2008.

Tiltaket skal ikke medføre forurensning til Sandvikselva. Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å redusere risikoen for forurensning i anleggsperioden, herunder gjennomføres miljørisikoanalyse for utslipp av vann fra tunneldrift og overvåking av resipienter. Det skal i samråd med Fylkesmannen settes utslippskrav til vann fra driving av tunneler.

Midlertidige tiltak og anlegg som vil berøre vassdrag må utredes tilstrekkelig ved detaljplanlegging med hensyn på konsekvenser for hydrauliske forhold (oppstuving, erosjon/stabilitet, vannføring, flomforhold) og avklares i forhold til vannressursbestemmelser og konsesjonsplikt, §8.

Ved gjenåpning av Dælibekken må det gjøres nøye vurderinger av hydrauliske forhold med hensyn på oppstuving og erosjon/stabilitet i vannløpet samt vannføring og flomforhold. Bekkeløpet må utformes og dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom i henhold til retningslinjer fra NVE 1/2008 med vedlegg 1.

Kollektivtrafikk skal sikres god fremkommelighet i anleggsperioden.

§17 KJØREVEG, FELT fV1 – fV4
Felles avkjørsel.
Felt fV1: Del av felles avkjørsel, fellesområde F1 i reg. plan for Vøyenenga gnr 78 bnr 10, gnr 47 bnr 3 m.fl.
Felt fV2: Felles avkjørsel for IL1 og IL4
Felt fV3: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/21, 47/19 og 47/4
Felt fV4: Felles avkjørsel for gnr/bnr 47/175

Veiholder av felt oV03 (Statens vegvesen) tillates kjøreatkomst til rensedam i felt oAVTA2 via felt fV2.

Felt fV1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt fV1 og del av fV2, fV3 og fV4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§18 KJØREVEG - OFFENTLIG, FELT oV01- oV17 og oVB01- oVB13
Det skal legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Før omlagt kjørevei i felt oV13 tas i bruk, skal det foreligge godkjent plan for forskjønning av langsgående fjellskrent innenfor felt oINE2, enten ved bruk av vegetasjon, kunst eller i kombinasjon.

Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oV17 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av veien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen.

Utformingen av støyskjerm på bru i felt oVB13 må ta hensyn til omgivelsene og integreres i brurekkverket.

Deler av felt oV09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oV07 og oV08 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oV10 og del av felt oV17 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

I forlengelsen av gangbro over Sandvikselven mellom Hamang og Industriveien ved gnr./bnr. 51/13 skal det legges til rette for trafikksikker gangkryssing over Industriveien, felt oV15.

§19 KJØREVEG UNDER BAKKEN (TUNNEL) - OFFENTLIG, FELT oVT1- oVT2 og oVTR1- oVTR10.
a) For arealer over tunnel og sikringssoner, som ikke omfattes av denne reguleringsplanen, opprettholdes gjeldende reguleringsplan.

b) Feltene oVT1-2 omfatter volum for tunnel og er regulert til trafikkområde.

c) Feltene oVTR1-3 og oVTR6-9 er annen veigrunn - tekniske anlegg; sikringssoner, havarilommer etc., i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart, der det blant annet kan utføres tetningsarbeider for tunnelen.
oVTR8 er rømningstunnel fra felt oVT1 til SENTR11.
Sikringssonene har særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonene har en bredde på 15m i alle retninger rundt tunnelen.
Det er ikke tillatt med tiltak i grunnen i sikrings-/restriksjonsområder, som f. eks. sprengning, peleramming, boring m.m. som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen.

d) Feltene oVTR4-5 og oVTR10 er sikringssoner/restriksjonsområder i avstand fra tunnel slik det fremgår av plankart. Sikringssonene har en bredde på inntil 50m i alle retninger rundt tunnelen.

Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før slike arbeider utføres må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

e) **Strukturlyd.**
Maksimalt strukturlydnivå fra tunnel og kulvert skal ikke overstige L_{AFmax} = 32 dB i oppholdsrom i boliger.

f) **Vibrasjoner**
For vibrasjoner i rom for varig opphold skal grenseverdiene for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet ikke overskride vw_{95} = 0,3 – 0,6 mm/s. Det er den laveste av de parvise verdiene som skal tilfredsstilles.

§20 GANG- /SYKKELVEG - OFFENTLIG, FELT oGS01-16, oGSB1-9, oGSK1
Innenfor feltene skal det opparbeides gang-/sykkelveier på, over og under bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Bruer og kulverter skal dimensjoneres til å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin på 0,5m.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

oGS14 tillates benyttet som kjøreatkomst for landbruksområdet i felt LJORD1, gnr/bnr. 78/89 og felt oAVTA1 via oAVG02.

Felt oGS02 krysser hensynssone for flomfare og ved etablering av gang-/sykkelveien må det sikres fritt løp for flomvann i hensynssonen mellom feltene oAVG02 og oAVG03.

Deler av felt oGS11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGS14 er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38

Felt oGS09, oGS13, oGS16 og del av felt oGS12, og er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§21 GANGVEG/FORTAU - OFFENTLIG, FELT oG01-oG17
Innenfor feltene skal det opparbeides gangveier/fortau på bakken.
Veianlegget er, inklusive bruer, kulverter, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m.

Deler av felt oG17 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Del av felt oG16 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§22 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, FELT AVTA1
Anlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser.

Området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§23 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG - OFFENTLIG, FELT oAVTA1-5
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Innen feltene oAVTA1- oAVTA2 tillates etablert rensebasseng for overvann.
Kjøreatkomst til oAVTA1 skal skje via felt oGS14 og oAVG02
Kjøreatkomst til oAVTA2 skal skje via felt fV2, IL1, IL4, oGPARK1 og oAVG05.
Kjøreatkomst til teknisk rom i oAVTA3 tillates via felt oAVG09 og AVG1

I felt oAVTA5 tillates bygget en trappeatkomst til teknisk rom for tunnel.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oAVTA1 og deler av felt oAVTA2 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oAVTA3, oAVTA5 og del av felt oAVTA4 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§24 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, FELT AVG1- AVG2
Deler av felt AVG1 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Detalj-/områderegulering skal utarbeides for felt AVG1 og AVG2. Feltene er midlertidig regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde og forutsettes regulert til byggeområde når veianlegget er ferdigstilt.

Deler av felt AVG1 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt AVG1 og AVG2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§25 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oAVG01- oAVG12
Veianlegget, inklusive bruer, forstøtningsmurer, støyskjermer mv., er detaljert avklart i illustrasjonsplan.

Støyskjerm kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Det tillates kjøreatkomst til teknisk rom for tunnel/kulvert i felt oAVTA3 via felt oAVG09 og AVG1.

Felt oAVG01, oAVG03 og deler av oAVG02, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oAVG08 og oAVG11 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Deler av felt oAVG07 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

§26 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL - OFFENTLIG, FELT oABG1

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§27 PARKERINGSPLASSER, FELT fP1
Felles parkering.
Felt fP1: Felles parkering for gnr/bnr 47/175

Feltet er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§28 ENERGINETT - OFFENTLIG, FELT oINE1- oINE3
Felt oINE1 og oINE2 ligger over regulert tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Her tillates ikke utført sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning. Før eventuelt slike arbeider kan utføres i ytterste restriksjonssone må det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

Utbygging av felt oINE1 tillates ikke før, E16–kulvert under bakken, er ferdig bygget.

Felt oINE1 og deler av felt oINE2 og oINE3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde, jfr.§41

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

§29 NATUROMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGNA01-oGNA12
Kantsoner i felt oGNA01 – oGNA09 skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune.

Felt oGNA12 og deler av oGNA04 og oGNA06 ligger over tunnelvolum/kulvert samt sikringssone/restriksjonssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng.

Innen felt oGNA04 kan det opparbeides tursti langs elven tilpasset bevaring av kantsoner. Trasé og utforming må byggesaksbehandles med innhenting av tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen felt oGNA03 tillates tursti reetablert der denne blir endret på grunn av veianlegget.

Fra oGS08 tillates kjøreatkomst til pumpekum ved Dælibekken i felt oGNA03.

Feltene FOKOT1-3, oG14 og oGNA08 frem til planlagt rundkjøring v/Brynsveien er ikke tilstrekkelig detaljert avklart i illustrasjonsplan og det kreves byggesøknad med utomhusplan for dette området samlet, detaljert med parkering, atkomst, beleggtyper, beplantning m.m.

Feltene oGNA01, oGNA02, og deler av oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07, oGNA08, og oGNA09 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Del av felt oGNA04 er regulert med hensynssone annen fare, luftforurensning jfr.§37

Felt oGNA11 og oGNA12 er båndlagt etter lov om naturvern/naturmangfoldloven jfr.§40

Felt oGNA05, oGNA08 og deler av oGNA01, oGNA03, oGNA04, oGNA06, oGNA07 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§30 TURVEI - OFFENTLIG, FELT oGTUR1- oGTUR4
Offentlig turvei.
Turvei kan plasseres med mindre avvik fra planens viste plassering.

Felt oGTUR1, oGTUR2 og deler av felt oGTUR3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGTUR4 og deler av felt oGTUR1 og oGTUR3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§31 PARK, FELT GPARK1-GPARK3
Felt GPARK1 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36
Feltet skal være del av et sammenhengende flomløp med fall fra nordøstre del av Vøyenengtunet og ned mot Sandvikselva i øst.

Felt GPARK2 inneholder nyere tids kulturminner. Disse skal søkes bevart.

Felt GPARK1, GPARK2 og del av GPARK3 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§32 PARK - OFFENTLIG, FELT oGPARK1- oGPARK3
Deler av felt oGPARK1, oGPARK2 og oGPARK3 er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Felt oGPARK3 og deler av felt oGPARK1 og oGPARK2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

§33 FRIOMRÅDE - OFFENTLIG, FELT oGFRI1
Offentlig friområde, anlegg for lek.

Området er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

LANDBRUKSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

§34 JORDBRUK, FELT LJORD1 – LJORD2
Innen områdene tillates landbruk.

For felt LJORD1 gjelder følgende:
Området skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård.

Deler av området er regulert med hensynssone flomfare jfr.§36

Området er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø jfr.§38.

Felt LJORD1 og LJORD2 er regulert med bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

§35 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG - OFFENTLIG, FELT oNAELV1-oNAELV4
Riving/bygging av bruer skal utføres i henhold til illustrasjonsplan.
Anleggsvirksomhet skal gjøres med aktsomhet.
Bekker og kantvegetasjon skal reetableres.

Deler av områdene er regulert til bestemmelsesområde rigg- og anleggsområde jfr.§41

HENSYNSSONER
SIKRINGS-, STØY- OG FARESONE (PBL § 11-8a)
§36 FLOMFARE, FELT HFF01-HFF31
HFF01 omfatter felt oAVTA1, oAVG02, oGNA01, LJORD1, oGTUR1, oV02
HFF02 omfatter felt BOFOK1, oAVG01, fV1
HFF03 omfatter felt oAVG03, GPARK1, AVTA1
HFF04 omfatter felt oGNA02, oGTUR2
HFF05 omfatter felt IL1, IL2, oAVTA2, oAVG04, oAVG05, oAVG06, oGNA03, oGPARK1, oGPARK2, oGTUR3
HFF06-12 omfatter felt oGNA06
HFF13-14 omfatter felt oGNA06, oAVG08
HFF15 omfatter felt oGNA04, oGNA03
HFF16-22 omfatter felt oGNA04
HFF23 omfatter felt oGNA06
HFF24 omfatter felt SENTR01, oGS11, oAVG13, oGNA07, oGPARK3
HFF25-26 omfatter felt oGNA08
HFF27 omfatter felt FOKOT1, FOKOT2, oGNA08
HFF28 omfatter felt SENTR04
HFF29 omfatter felt SENTR03
HFF30 omfatter felt FOKOT3, oGNA09
HFF31 omfatter felt SENTR09, oGS11, oGNA07

Ny bebyggelse innen fareområdet skal sikres mot flom. 200 års flom + 0,5m skal legges til grunn ved dimensjonering av bygg og anlegg.

Eventuelle garasjekjellere i felt IL1-4 skal utformes slik at de kan tåle oversvømmelse.

Før tillatelse til tiltak innenfor felt IL1-4 kan gis skal det utarbeides en plan for flomsikringstiltak. Plan for flomsikringstiltak skal godkjennes av Bærum kommune og NVE. Planen skal følge søknad om tiltak.

§37 ANNEN FARE – LUFTFORURENSNING, FELT HLF1
HLF1 omfatter felt oV07, oV08, oAVG07, AVG1 og oGNA4.

Innenfor feltet HLF1 kan anbefalte luftkvalitetskriterier bli overskredet.
Det tillates ikke områder, eller bebyggelse, beregnet for varig opphold.

SÆRLIGE HENSYN TIL LNF, GRØNNSTRUKTUR, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATURMILJØ ELLER KULTURMILJØ (PBL § 11-8c)
§38 BEVARING KULTURMILJØ, FELT HKM1-HKM7
HKM1 omfatter felt LJORD1
HKM2 omfatter felt oGS14
HKM3 omfatter felt FOKOT1
HKM4 omfatter felt FOKOT2
HKM5 omfatter felt FOKOT3
HKM6-7 omfatter felt SENTR04

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Ved vedlikehold, utbedring og reparasjon skal bygningens dimensjon, takform, fasader, dør- og vindusutforming, øvrige bygningsdetaljer, materialvalg og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig utførelse.

Felt LJORD1 og oGS14 skal bevares som en del av naturlandskapet til Wøyen gård. Anleggsvirksomhet i felt oGS14 skal gjøres med aktsomhet, slik at eiketrærne med rotsystem i den bevaringsverdige alleen ikke skades.

§39 HENSYN LANDSKAP, FELT HLS1-HLS2
Feltene omfatter deler av felt FOKIN1
Innen området skal terreng og vegetasjon bevares. Tynning og nyplanting tillates.
Områdene medregnes ved beregning av utnyttelsesgrad.

BÅNDLEGGING (PBL § 11-8d)
§40 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN / NATURMANGFOLDLOVEN, FELT HBN1-HBN2
HBN1 omfatter oGNA11
HBN2 omfatter del av oGNA12

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL § 12-7)
§41 RIGG- OG ANLEGGSOMRÅDE
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene på tilstøtende trafikkområder pågår. Det offentlige skal ha rådighet over arealet i anleggsfasen.

Bestemmelsesområdet rigg- og anleggsområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Når anleggsarbeidene er utført skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon/beplantning med stedegne arter innen 1 år. Landbruksarealet på Wøyen skal tilbakeføres til dyrket mark.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§42 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Utbygging av E16 tunnel/kulvert må være ferdigstilt før bygging av felt oINE1 kan påbegynnes.

- Arealbruk og utbygging av feltene SENTR01- SENTR12 skal skje med hjemmel i egen detaljregulering/områderegulering.

- Ferdigstillelse av gang- og sykkelanlegg må skje senest samtidig med ferdigstillelse av øvrig veianlegg.

- Før anleggsarbeidene starter opp skal det foreligge en plan for hvordan kollektivtrafikken blir ivaretatt under anleggsperioden, og i den fremtidige driftsfasen, som har som mål å ivareta best mulig kollektivtrafikk langs E16.

- Forskjønning av fjellskrent langs kjørevei, felt oV13, skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- **For felt IL1til IL4 gjelder følgende:**
  Nødvendige utbedringer av veisystemet tillates bygd ut i to trinn:
  Trinn 1 omfatter ombygging av krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende og nødvendige oppstillingsfelt i Johs. Haugeruds vei.

  Trinn 2 omfatter ombygging av krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei til rundkjøring, inklusiv tilhørende oppstillingsfelt og fortau langs nordsiden av Olav Ingstads vei fra rundkjøringen til felles avkjørsel gnr/bnr 80/51.

  Når biltrafikken (ÅDT) i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei forventes å overskride 20.000 kj/døgn, skal trinn 1 opparbeides. Når biltrafikken i samme kryss forventes å overskride 25.000 kj/døgn, skal trinn 2 opparbeides. Dersom krysset Johs. Haugeruds vei – Olav Ingstads vei gjøres 4-armet med en ny veitilknytning mot øst, skal trinn 2 opparbeides uavhengig av forventet biltrafikk.
  Rammesøknaden skal inneholde dokumentasjon på forventet biltrafikk i krysset Bærumsveien – Johs. Haugeruds vei. Når et tiltak innenfor felt IL1til IL4 utløser trinn 1 eller trinn 2 skal byggeplaner for opparbeidelse av det aktuelle trinn være godkjent av Statens vegvesen før rammetillatelse kan gis.
  Opparbeidelse av det aktuelle trinnet skal være ferdig før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis.
  Før det gis rammetillatelse for videre utbygging innen IL1-4 skal opparbeiding av trinn 1 og 2, som beskrevet, være gjennomført eller sikret.

  Før brukstillatelse for felt IL1-4 kan gis skal grøntområder innen feltene være ferdigstilt.

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
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) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
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) 25
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) 29
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) 30

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.

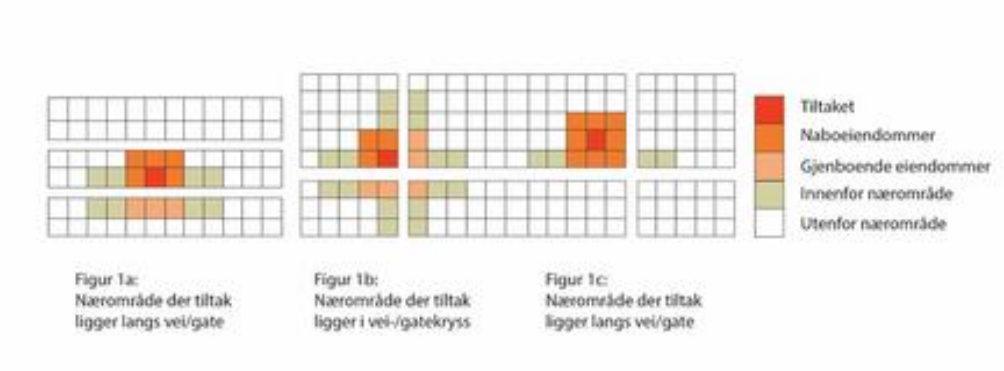
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser 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)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

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

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

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

[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.

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.
19.2.2. Områdesenter skal ha 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.
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 Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

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

34. 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:

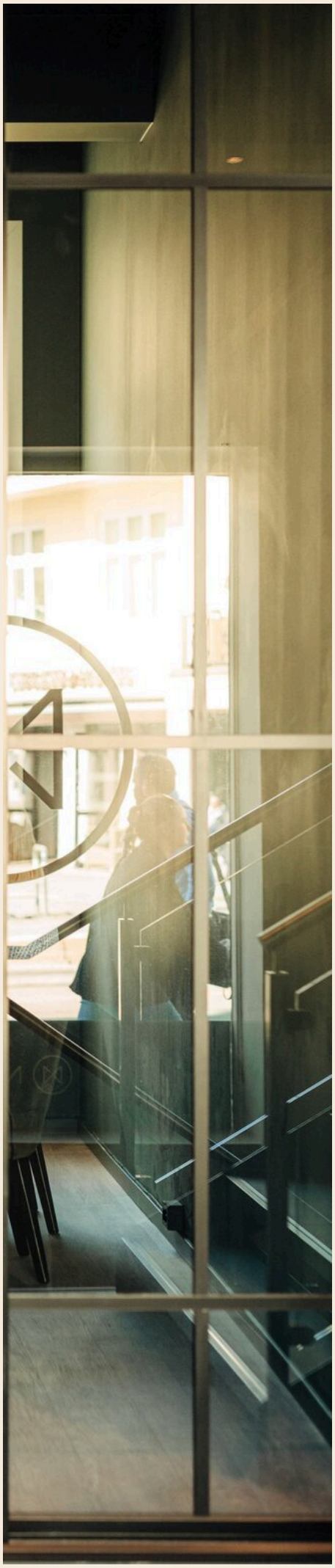
44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- 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.

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

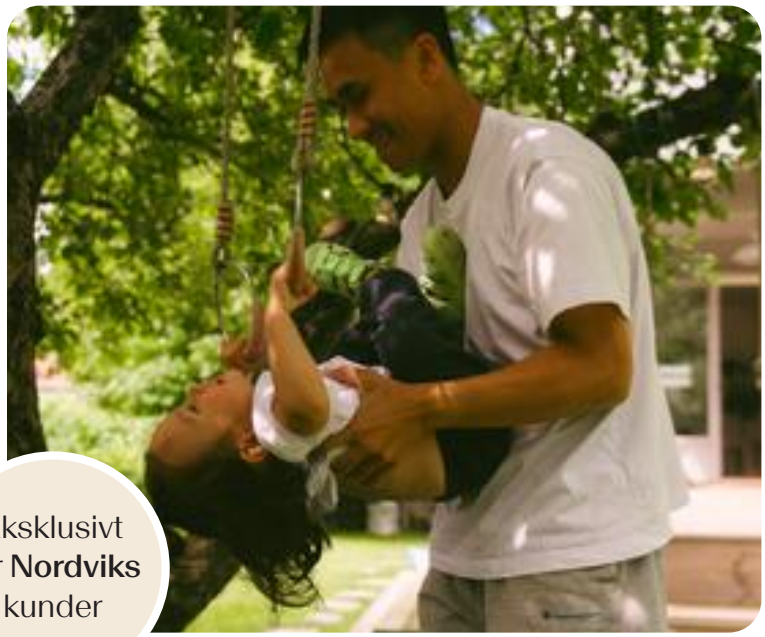


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand 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.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0071/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jongsåsveien 16 1338 SANDVIKA
Matrikkel: Gnr 51, bnr 87 (ideell andel 1/1) / Gnr 51, bnr 219 (ideell andel 1/1) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: