PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

EILINS VEI 6 A

Vedlegg

Eilins vei 6 A
1358 JAR

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1979
Hovedbygg BRA:	235 m^2
Hovedbygg BRA-i:	235 m^2
Sum alle bygg BRA:	261 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	235 m^2
Rapportdato:	28.9.2026 (Gyldig til 28.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	18	20	2	1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - punktert glass (flere enn 3 stk) (TG 3) - værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2)
Våtrom: Vaskerom.	- tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon. Vaskerommet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt. Det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2) - fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - utvendig grunnmurspapp er mangelfull. (TG 2)
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - forhøyet fuktverdi i konstruksjonen (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- saltutslag (utfelling) på mur/betongoverflate (TG 2) - manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - slitasje i overflatebehandlingen (TG 2) - utvendig kledning ved entredør er avsluttet under terreng- dette er uheldig og må utbedres. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - balkongen har skjevheter, dårlig innfestning- må rettes opp. Terrasse bord på terrassen ligget tett i tett og vann blir ikke ledet vekk, luft/avstand mellom terrassebord må etableres. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- synlig isolasjon med papir/vindsperre mot kald side. Vindsperre er stedvis manglende, dette bør etableres på nytt for å ivareta isolasjonsevnen. (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Renner og nedløp	- ut fra alder har takrenner og nedløp nådd en fase der fremtidig funksjon er usikker, og dette gir tilstandsgrad 2. (TG 2)
Innvendig trapp	- avstanden mellom trinn er over 10 cm. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er ikke montert tettemuffer under kjøkkenbenk.
Våtrom: Gjestebad. - Overflater	- mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer. (TG 2)

Våtrom: Gjestebad. - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Barnebad. - Overflater	- mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.
Våtrom: Barnebad. - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Hovedbad. - Overflater	- mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer. (TG 2)
Våtrom: Hovedbad. - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Hovedbad. - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Hovedbad. - Ventilasjon	- manglende/utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Innvendige overflater.	Innvendige overflater med en del bruksslitasje- oppgradering må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**24.8.2026**	Rapportdato:	**28.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Tove Elisabeth Magnus**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thorvald Wahl**	Telefon:	**90177776**
Firma:	**Takst G 15**	Epost:	**wahl@g15.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Heyerdahls vei 9 C, 0777 Oslo**

Profesjonsansvarsforsikring: **Søderberg & Partners**

Egne premisser:

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Eilins vei 6 A, 1358 Jar**

Kommunenr: **3201**	Gårdsnr: **36**	Bruksnr: **592**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **1979** - Byggeår i følge Norges Eiendommer.

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er et ferdig hus fra 1979 oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Betong såle.
Grunnmuren er oppført i Leca blokker.
Yttervegg konstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.

Frittstående garasje fra 2007.
Beleggningsten på gårdsplass fra 2007.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	235	235	0	0	26
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	**261**	**235**	**26**	**0**	**26**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**110**	**110** Entre/gang, vaskerom, bod, matbod, toalettrom, kjellerstue, gang, 3 soverom, gjestebad, barnebad.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**125**	**125** Tv stue, stue, spisestue, kjøkken med spiseplass, gang 2 soverom og bad.	**0**	**0**	**26**
Totalt m²	**235**	**235**	**0**	**0**	**26**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26 Frittstående garasje.	0	0
Totalt m²	**26**	**0**	**26**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Noen innvendige ombygninger er foretatt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong er 0,9 meter høyde. Dagens krav er 1 meter.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	Grunnmur med underetasje
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Leca grunnmur, innvendig pusset mur i noen rom ellers utforet vegger som er plateslått.	

Oppsummering TG-1

Boligen er fundamentert med grunnmur og underetasje. Det er ikke registrert endringer på grunnmur eller fundament etter byggeår. Det ble ikke observert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Utvendig grunnmurspapp er mangelfull.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng, og fuktsikring og drenering antas å være fra byggeår i 1979. Det er registrert punktvis avflassing og utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling, noe som er tegn på fuktbelastning i grunnmuren. Utvendig grunnmurspapp vurderes som mangelfull, og fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er påregnelig at drenering og fuktsikring må påkostes innen relativt kort tid for å redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Uten utbedring må det forventes økende fuktbelastning som på sikt kan gi fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Fukt registrert under trapp.



Saltutslag og fuktvandring på åpen grunnmur i bod.

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Hulltaking foretatt under trapp.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er registrert fuktvandring i åpen pusset kjellervegg ved bruk av fuktindikator. Det er mer fukt i nedre del av vegg/randsonen og i gulvet en høyere opp på kjellerveggen.
Det ble foretatt hulltaking under trapp og det ble avdekket fukt. Det ble målt 21,7 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er mer eller mindre fukt andre steder i konstruksjonen, men en indikasjon på hvordan det fremstår i området der hulltaking er utført.

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-2**

Rom under terreng er innredet, med grunnmur i Leca og antatt opprinnelig fra byggeår 1979. Ved befaring ble det registrert punktvis avflassing og salt-/kalkutslag på murflatene, samt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, med mest fukt i nedre del av vegg, randsone og gulv. Hulltaking under trapp avdekket fukt med måling på 21,7 vektprosent, som ligger over grensen på 17 vektprosent der faren for råte og muggsoppvekst øker. Gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader, og utførte undersøkelser kan ikke utelukke fukt eller skader andre steder i konstruksjonen. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning med utvikling av råte og muggsopp i trekonstruksjonene. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2.

6.5 Terrengforhold TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling inntil konstruksjonen. Manglende bortledning av overflatevann kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å sikre tilfredsstillende drenering av overflatevann.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har stående kledning utvendig fra byggeår.
Fasader mot vei og mot syd er mest preget av elde, noe utskifting av panel på disse fasader må påregnes.
Utvendige fasader malt i 2012.

Registrerte avvik

- Saltutslag (utfelling) på mur/betongoverflate
- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Slitasje i overflatebehandlingen
- Utvendig kledning ved entredør er avsluttet under terreng- dette er uheldig og må utbedres.

Oppsummering TG-2

Boligen har stående trekledning fra byggeår, og det er ikke registrert endringer etter oppføring. Fasadene mot vei og mot syd er mest preget av elde, og noe utskifting av panel på disse fasadene må påregnes. Ved befaringen ble det registrert saltutslag på mur-/betongoverflate, manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen, slitasje i overflatebehandlingen samt at utvendig kledning ved entredøren er avsluttet under terreng. Manglende lufting bak kledningen kan redusere uttørkingsevnen og gi økt risiko for fuktopphopning og påfølgende råteskader over tid, mens saltutslaget indikerer fukttransport gjennom murverket og slitt overflatebehandling gir kledningen redusert beskyttelse mot vær og fukt. Kledning avsluttet under terreng er uheldig og medfører økt fuktbelastning på treverket, og bør utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak for å ivareta konstruksjonens levetid.

6.7 Vinduer og dører TG-3

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra byggeår.
Entredør med glass sidefelt fra byggeår.
Dør til vaskerom med 2 lags isolerglass fra byggeår
Terrasse og balkong dør fra byggeår.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Punktert glass (flere enn 3 stk)
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold (overflatebehandling)

Oppsummering TG-3

Vinduer og dører er fra byggeår med 2-lags isolerglass, entredør med sidefelt i glass samt terrasse- og balkongdør. Flere av isolerglassrutene er punktert (mer enn tre stk.), og øvrige ruter er eldre enn 35 år med usikker fremtidig funksjon. I tillegg er karmene værslitte og har behov for overflatebehandling. Punkterte ruter gir redusert sikt og dårligere isolasjonsevne, og manglende vedlikehold av karmene kan over tid føre til ytterligere forringelse. Det må påregnes utskifting av punkterte ruter og vedlikehold/overflatebehandling av karmer, og på sikt kan det bli aktuelt å skifte flere vinduer og dører grunnet alder. Alle vinduer og dører ble utvendig malt i 2024.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	Balkong, Terrasse
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken ca 14 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,9 meter.
Treplanting/terrasse ut fra stue ca 12 kvm samt skiferlagte utearealer.

Registrerte avvik

- Skjevheter i konstruksjonen
- Balkongen har skjevheter, dårlig innfestning- må rettes opp. Terrasse bord på terrassen ligget tett i tett og vann blir ikke ledet vekk, luft/avstand mellom terrassebord må etableres.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en balkong på cirka 14 kvm ut fra kjøkkenet med rekkverkshøyde på 0,9 meter, samt en terrasse på cirka 12 kvm ut fra stuen og skiferlagte utearealer. Det er registrert skjevheter i balkongkonstruksjonen, og innfestningen vurderes som mangelfull. På terrassen ligger terrassebordene tett i tett, slik at vann ikke ledes tilstrekkelig vekk. Dersom innfestning og skjevheter ikke utbedres, vil dette kunne svekke konstruksjonens stabilitet, og manglende luftespalte mellom terrassebordene øker risikoen for fuktopphold og råteskader i trevirket. Innfestningen bør rettes opp, og det bør etableres avstand mellom terrassebordene for å sikre god vannavrenning og lufting.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har kaldt loft med adkomst via luke/stige i gang 2 etasje.
Takkonstruksjonen med takstoler av tre og bordtak som undertak.
Synlig isolasjon med papir mot kald side. Papir er stedvis manglende, dette bør etableres på nytt for å ivareta isolasjonsevnen.

Registrerte avvik

- Synlig isolasjon med papir/vindsperre mot kald side. Vindsperre er stedvis manglende, dette bør etableres på nytt for å ivareta isolasjonsevnen.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft med adkomst via luke og stige fra gang i 2. etasje.
Takkonstruksjonen består av takstoler av tre med bordtak som undertak, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved befaring ble det observert at papiren mot kald side på isolasjonen stedvis mangler. Manglende vindsperre/papir kan redusere isolasjonens virkning og gi økt varmetap dersom forholdet ikke utbedres. Papiret bør etableres på nytt der det mangler for å ivareta isolasjonsevnen.

6.10 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**

Inspisert fra	**Fra bakken**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er betong takstein fra byggeår.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeår, og det er ikke foretatt endringer siden oppføring. Tekkingen er kontrollert fra bakken. Ut fra alder har tekkingen nådd en fase der fremtidig funksjon er usikker, noe som gir tilstandsgrad 2. Det må påregnes utskifting av taktekkingen på sikt, og skjulte svekkelser kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelse på taket.

6.11 Renner og nedløp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av stål fra byggeår.

Registrerte avvik

- Ut fra alder har takrenner og nedløp nådd en fase der fremtidig funksjon er usikker, og dette gir tilstandsgrad 2.

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål og stammer fra byggeår. Det er ikke registrert endringer etter oppføring. På grunn av alder har renner og nedløp nådd en fase der fremtidig funksjon er usikker, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom avviket ikke utbedres, må det påregnes redusert bortledning av takvann og økende risiko for lekkasjer, med fare for fukt- og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler over tid.

6.12 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra **Fra bakken**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Pipeløk over yttertak er tekket inn med beslag- og ikke mulig å besiktige.

Oppsummering **TG-IU**

Skorstein over tak er kun besiktiget fra bakken. Pipeløpet over yttertak er tekket inn med beslag og har ikke vært mulig å besiktige. Bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU). En nærmere vurdering av skorsteinens tilstand over tak forutsetter inspeksjon på tak.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Innsatspeis i kjellerstue. Det er en parafin ovn under peisen, denne har ikke vært i bruk i de siste 10 år- utvendig parafin tank er fjernet.
Murt ildsted i stue og spisestue.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har elementpipe/trolig Leca pipe fra byggeår med innsatspeis i kjellerstue samt murte ildsteder i stue og spisestue. I kjellerstuen er det en parafinovn under peisen som ikke har vært i bruk de siste 10 årene, og utvendig parafintank er fjernet. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Malt HTH kjøkkeninnredning fra bygget, eik heltre benkeplate fra 2014, armatur fra 2014, ventilator vifte, nedfelt kum fra 2014, glass plate over benk fra 2014, integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys.
Komfyrvakt og wateruard montert.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkenet har original malt HTH-innredning fra byggeåret med heltre benkeplate i eik, nedfelt kum og glassplate over benk. Det er installert ventilator, integrert komfyr, oppvaskmaskin, mikroovn og kjøl/frys, samt montert komfyrvakt og vannstopper. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Innredning og overflater fremstår i normal, funksjonell stand i forhold til alder og bruk.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Ventilator vifte.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk i form av ventilator med vifte. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og bruk.

6.15 Innvendig trapp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Avstanden mellom trinn er over 10 cm.

Oppsummering TG-2

Boligen har innvendig trapp fra byggeåret 1979, og det er ikke registrert endringer etter dette. Ved befaringen ble det målt åpning mellom trinnene på over 10 cm. Dette avviker fra dagens krav til sikkerhet, der åpninger ikke skal være større enn at de hindrer at små barn kan falle gjennom eller sette seg fast. Avviket innebærer en økt fallrisiko, særlig for små barn, og bør utbedres dersom man ønsker å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

6.16 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Toalettrom med wc og servant.
Det er flislagt gulv, vegger har malt glassfiberstrie og panel i himling.
Vifte montert.

Oppsummering toalettrom/innredning TG-1

Toalettrommet er innredet med wc og servant. Gulvet er flislagt, veggene har malt glassfiberstrie og himlingen er kledd med panel. Det er montert vifte for avtrekk. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Toalettrommet ventileres med mekanisk avtrekk ved hjelp av montert vifte. Det er ikke registrert avvik ved ventileringen.

6.17 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2000

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast som ble skiftet i 2000.
Stikkledning fra byggeår, ikke vurdert.

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av plast ut fra det som lot seg inspisere, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. På grunn av alderen må det påregnes behov for utskifting på sikt, og risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker etter hvert.

6.18 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Stoppekran på vaskerom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt utskifting av vannrør fra kobber til plast (rør i rør) i år 2000 på alle bad og kjøkken.
Kobberrør på vaskerom.

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Det er ikke montert tettemuffer under kjøkkenbenk.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger i både kobber og plast (rør i rør). Ifølge opplysningene ble rørene skiftet fra kobber til plast på alle bad og kjøkken i år 2000, mens det fortsatt er kobberrør på vaskerommet. Hovedstoppekranen er lokalisert på vaskerommet og funksjonstestet. Deler av anlegget har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 2 er satt på dette grunnlaget. Eldre rør vil normalt ha økende risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser etter hvert, og utskifting må påregnes over tid.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Ny fordelingstavle med automatiske vippebrytere, montert i 2016 med egen 20 amp uttak til elbil i garasjen.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Eltilsyn utført i 2021.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Mindre arbeider ble utført.	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Boligens elektriske anlegg har sikringsskap med automatiske vippebrytere. Det foreligger dokumentasjon på eltilsyn utført i 2021, hvor det ble registrert mindre avvik som er utbedret. Det foreligger dokumentasjon på at avvikene er utbedret.

6.20 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	**200 liter.**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ny bereder i 2012.**
Beskrivelse	
Varmtvannsbereder ble byttet i 2012.	

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder har et volum på 200 liter og ble skiftet i 2012. Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Berederens alder tilsier normal forventet gjenværende levetid.

6.21 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.
Denne ventilasjonsløsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men
tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

Oppsummering **TG-1**

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon, der luftutskiftingen skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten påvirkes av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og kan derfor variere gjennom året. Det er ikke registrert endringer av ventilasjonsløsningen etter byggeår. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til luftskifte.

6.22 Våtrom: Gjestebad.



Fuktsøk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Gjestebad fra 2000.
Det er flislagt gulv, flislagte veggflater og tapet på veggflater.
Panel i himling.

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagt gulv, samt veggflater med fliser og malt overflate. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran og tettesjikt er passert. Når tettesjiktet nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fukt- og vannskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for utskifting av overflater og tettesjikt innenfor et relativt kort tidsperspektiv.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 55 mm.

Oppsummering fallforhold TG-1

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser til 55 mm fra innside terskel til topp slukrist. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran(ukjent produkt) fra 2000.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Våtrommet har plastsluk og membran av ukjent produkt fra 2000. Membranen er innbygget i konstruksjonen, og utførelsen kan ikke bekreftes uten inngrep. Overgangen mellom klemring/membran og avslutning ved dørterskel har det ikke vært mulig å avdekke. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Ved svikt i det vanntette sjiktet er det risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Klosett**

Beskrivelse

Bad med wc, servant og dusj i hjørne.

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, servant og klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk, og det er montert avtrekksvifte. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon fra tilstøtende soverom. Kontrollen påviste ingen unormale forhold.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.23 Våtrom: Barnebad.



Fuktsøk.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Barnebad fra 2000.
Det er flislagt gulv og flislagte veggflater, deler av veggflater ble flislagt på nytt i 2000 ifbm utskifting av vannrør.
Panel i himling.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Oppsummering overflater **TG-2**

Overflater på våtrommet består av flis på både gulv og vegger. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membransystemet er passert, noe som gir forhøyet risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen bak overflatene. Selv om det ikke er registrert synlige tegn til lekkasje, bør alder på membran og tettesjikt hensyntas. Det anbefales å budsjettere for fremtidig oppgradering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Oppsummering fallforhold TG-1

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm, hvilket vurderes som tilfredsstellende for å lede vann mot sluk. Det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran(ukjent produkt) fra 2000
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk TG-2

Våtrommet har plastsluk og membran av ukjent produkt, oppgitt fra 2000. Membranen er innebygd i konstruksjonen, og utførelsen kan derfor ikke bekreftes uten inngrep. Det er heller ikke mulig å avdekke hvordan overgangen mellom klemring/membran og avslutning ved dørterskel er utført. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og bygningsdelen gis TG2. Ved fortsatt bruk uten tiltak øker risikoen for lekkasje og påfølgende fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Servant, Klosett**

Beskrivelse

Bad med wc, servant og dusj i innmurt badekar.

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med klosett, servant og innmurt badekar med dusj. Sanitærutstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekk med vegg-/takmontert vifte. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og ventilasjonsløsningen vurderes å fungere tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon fra tilstøtende soverom. Kontrollen påviste ingen unormale forhold.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.24 Våtrom: Vaskerom.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Det er flislagt gulv og malt pusset veggflater.

Registrerte avvik

- Tetthetsfunksjonen er utløpt i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon. Vaskerommet oppfyller ikke funksjonskravet i teknisk forskrift om tettesjikt. Det ikke er registrert alvorlige tilstandssvekkelser.

Oppsummering **TG-3**

Vaskerommet er fra byggeåret 1979 og har flislagt gulv og malte, pussede veggflater. Våtrommets tetthetsfunksjon anses som utløpt i forhold til forventet levetid for denne type konstruksjon, og rommet oppfyller ikke dagens funksjonskrav i teknisk forskrift om tettesjikt. Det er imidlertid ikke registrert alvorlige tilstandssvekkelser. På grunn av alder og manglende dokumentert tettesjikt må det påregnes en totalrenovering av våtrommet. Uten utbedring er det risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.25 Våtrom: Hovedbad.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Hovedbad fra 2000.
Det er flislagt gulv, flislagte veggflater og tapet på veggflater.
Panel i himling.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegger. Det er ikke registrert synlige avvik på selve overflatene, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membransystemet bak flisene. Når alderen på membran og tettesjikt nærmer seg eller overstiger forventet levetid, øker risikoen for skjulte lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å budsjettere for en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 15 mm.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 15 mm, noe som gir utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Mangelfullt fall medfører risiko for at vann blir stående på gulvet og ikke renner mot sluk, med fare for vannansamling utenfor dusjsonen. Tilstandsgrad 2 er satt for bygningsdelen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran(ukjent produkt) fra byggeår.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er registrert plastsluk og membran av ukjent produkt antatt fra byggeåret 1979. Membranen er innbygget i konstruksjonen, og utførelsen kan ikke bekreftes uten inngrep. Det er heller ikke mulig å avdekke hvordan overgangen mellom klemring/membran og avslutning ved dørterskel er utført. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikker gjenværende funksjonstid, og det må påregnes at vanntett sjikt kan svikte. Ved svikt i membranen er det risiko for fuktinntrengning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, og tilstandsgraden settes derfor til TG 2.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Klosett, Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne**

Beskrivelse

Det er wc, servant med skuffer under fra 2019, speilskap over samt høyskap fra 2019 og dusj i hjørne med innadslående dører fra 2018.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med wc, baderomsinnredning med servant, skuffer, speilskap og høyskap fra 2019, samt dusj i hjørne med innadslående dører fra 2018. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Vifte montert.

Registrerte avvik

- Manglende/utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk med montert vifte. Det er registrert manglende eller utilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft (tilluft), noe som reduserer ventilasjonens effektivitet. Utilstrekkelig luftutskifting kan gi forhøyet fuktbelastning i rommet over tid og dermed økt risiko for kondens- og muggdannelse. Tilluftstilførselen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.26 Innvendige overflater. TG-2

Beskrivelse

1 etasje:
Gulv: fliser og tepper.
Vegg: malt strie, malt glassfiberstrie, malt tekstiltapet og panel.
Himling: panel.
Takhøyde i entre- 2,4 meter.
2 etasje:
Gulv: eik parkettgulv og teppe.
Vegg: malt glassfiberstrie og malt tekstiltapet.
Himling: panel og takess plater
Takhøyde i tv stue- 2,38 meter og 4,26 til møne i stue.

Innvendige overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har varierte innvendige overflater i begge etasjer. I 1. etasje er det flislagte gulv og gulv med tepper, vegger med malt strie, malt glassfiberstrie, malt tekstiltapet og panel, samt panelhimling. Takhøyden i entré er målt til 2,4 meter. I 2. etasje er det eikeparkett og teppe på gulv, vegger med malt glassfiberstrie og malt tekstiltapet, og himling med panel og takess-plater. Takhøyden i TV-stue er målt til 2,38 meter, og 4,26 meter opp til mønet i stuen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje tatt alderen i betraktning, og vedlikehold og oppgradering må påregnes over tid.

6.27 Oppvarming.

Beskrivelse

Oppvarming:
Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på alle bad.
Varmekabler på alle soverom i U etasje.
Innsatspeis i kjellerstue.
Peis i stue og spisestue.
Mitsubishi varmepumpe montert i trappeløp montert 2015, service utført i september 2026.

6.28 Garasje.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i 2007- Igland garasjen.
Betong såle med lav Leca ringmur.
Yttervegger i uisolert bindingsverk kledd med stående utvendig kledning- utvendig malt i 2021.
Tretak konstruksjon/takstoler- yttertak tekket med betong takstein- spylt i 2021.
Elektrisk leddet port samt sidedør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Solli & Partnere	Oppdragsnr.	18260222
Addresse	Eilins vei 6 A		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Tove Elisabeth Magnus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1979

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden 1979

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

6374960

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

År 2000 ble det funnet små sprekker i kobberrør med fukt i veggene. Alt ble tørket og nye rør i rør ble sat inn, nye fliser

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Beskrivelse av vurdering og faktura fra rørlegger, elektriker og tømrer. Alle faglært.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger satte nye rør i rør overalt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger skiftet slukene

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye kabler i forbindelse med lekasje i år 2000.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker utførte arbeidet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja i år 2000. Se overfor.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter med vurdering av arbeid og faktura for arbeidet. Elektriker, snekker og rørlegger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pipen fikk ny kant og beslag rundt overgang til takksten.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke dok.

Piper og ildsteder

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble bygget en ny terrasse, en trapp opp til terrassen fra gårdsplassen og videre til neste terrasse med håndgelend i 2007

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Snekker bygget ny terrasse og trapper

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kanapet fra 1989 ble bygget uten plastikk langs veggene. Dette førte til at fuktighet trengte ned i peisestuen. 2019 ble det gravet opp rundt kanapet, ny plastikk og avløpsrør vekk fra huset plus sten ble lagt ned.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se over.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vurdering og faktura

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny sikringsboks i 2016 med uttak til el-bil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker Fredrik Hovland

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

2021 Anticimex

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Varmepumpe. Kontroll og ettersyn hvert annet år. Ny vifte på vaskerom.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tanken ble fjernet

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krav fra kommunen at parafintanken ble fjernet.

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

2007 Utvidelse av gjesteværelse og entree. Et barneværelse ble lagt ned.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje og nye terrasser i 2007

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Brukstillatelse i 1979

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger byggemeldte tegninger på garasjen, men ikke ferdigattest.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.10.2026

Signert av *Tove Elisabeth Magnus*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Eilins vei 6A, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373065**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17207407**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **592**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **235,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **264,61**

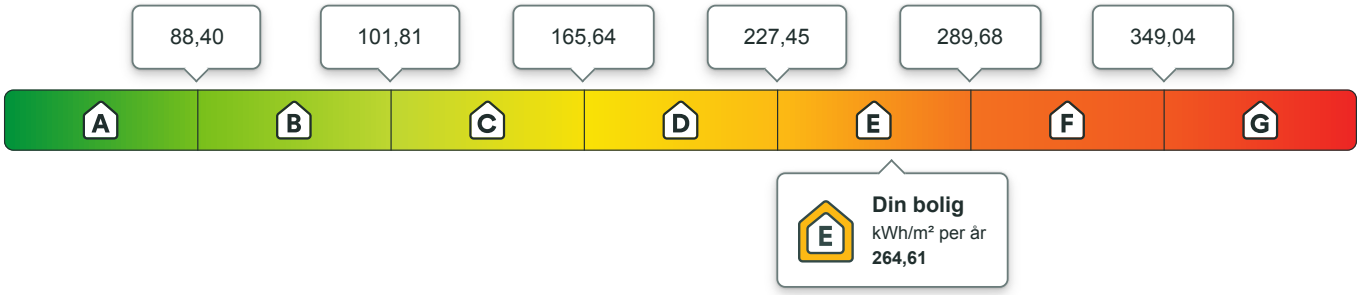
Eilins vei 6A, 1358 JAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
61 701,12	**262,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Eilins vei 6A, 1358 JAR

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Eilins vei 6A, 1358 JAR

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bærum kommune - Kommuneplanens arealdel 2022-2042

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7917435

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025 **og stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter Markaloven 25.06.2026**

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) 10
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 19

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 20

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:
2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.
2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.
2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.
2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.
2.2. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende reguleringsplaner der disse ikke selv angir noe annet.

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

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

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

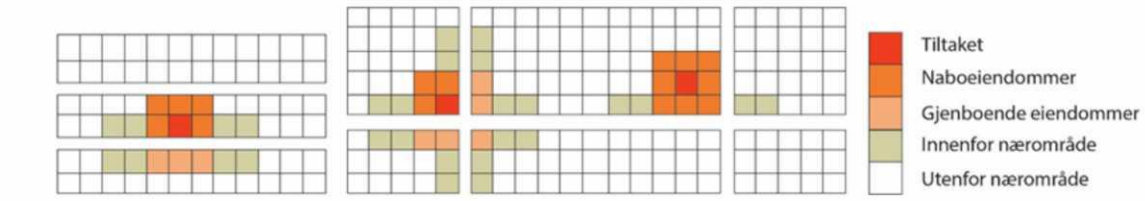
7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

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



Figur 1a: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

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.

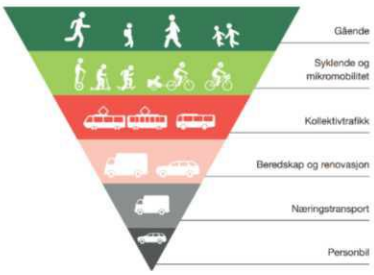
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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 biler 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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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. Bestemmelsen gjelder ikke areal som ligger innenfor markagrensen.

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.

Utskriftsdato: 30.09.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	592	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 6A, 1358 JAR								

Avtale 90211078 (Avgiftsadresse: Eilins Vei 6a)

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	18.11.2021	06.12.2024	Utført	Utført
Kjellerstue	A1	18.11.2021	06.12.2024	Utført	Utført
1 etasje stue	A2	18.11.2021	06.12.2024	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	14A Ildstedet er ikke fagmessig	Murt peis på kjøkken/stue mangler gnistfanger	26.11.2021
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	Murt peis kjøkken/stue. Mangler 35 cm	26.11.2021
Enhet	R2 Bruken av fossil brensel har opphørt		26.11.2021
Enhet	R4 Tanken er fjernet		26.11.2021

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.

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	36	**Bruksnr.**	592	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 6A, 1358 JAR								

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	12 594,36 kr
Feiing	521,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 776,12 kr
Sum	**29 275,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealRedusert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	25%	-17 m2	45.26	1/1	0 %	-769,46 kr	-384,74 kr
Avløp etter areal	25%	-17 m2	52.90	1/1	0 %	-899,30 kr	-449,65 kr
Vann etter areal	15%	231 m2	39.80	1/1	0 %	9 194,15 kr	5 775,45 kr
Avløp etter areal	15%	231 m2	45.26	1/1	0 %	10 455,98 kr	6 556,98 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	2 stk	146.00	1/1	0 %	292,00 kr	194,64 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**23 956,56 kr**	**15 481,54 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.

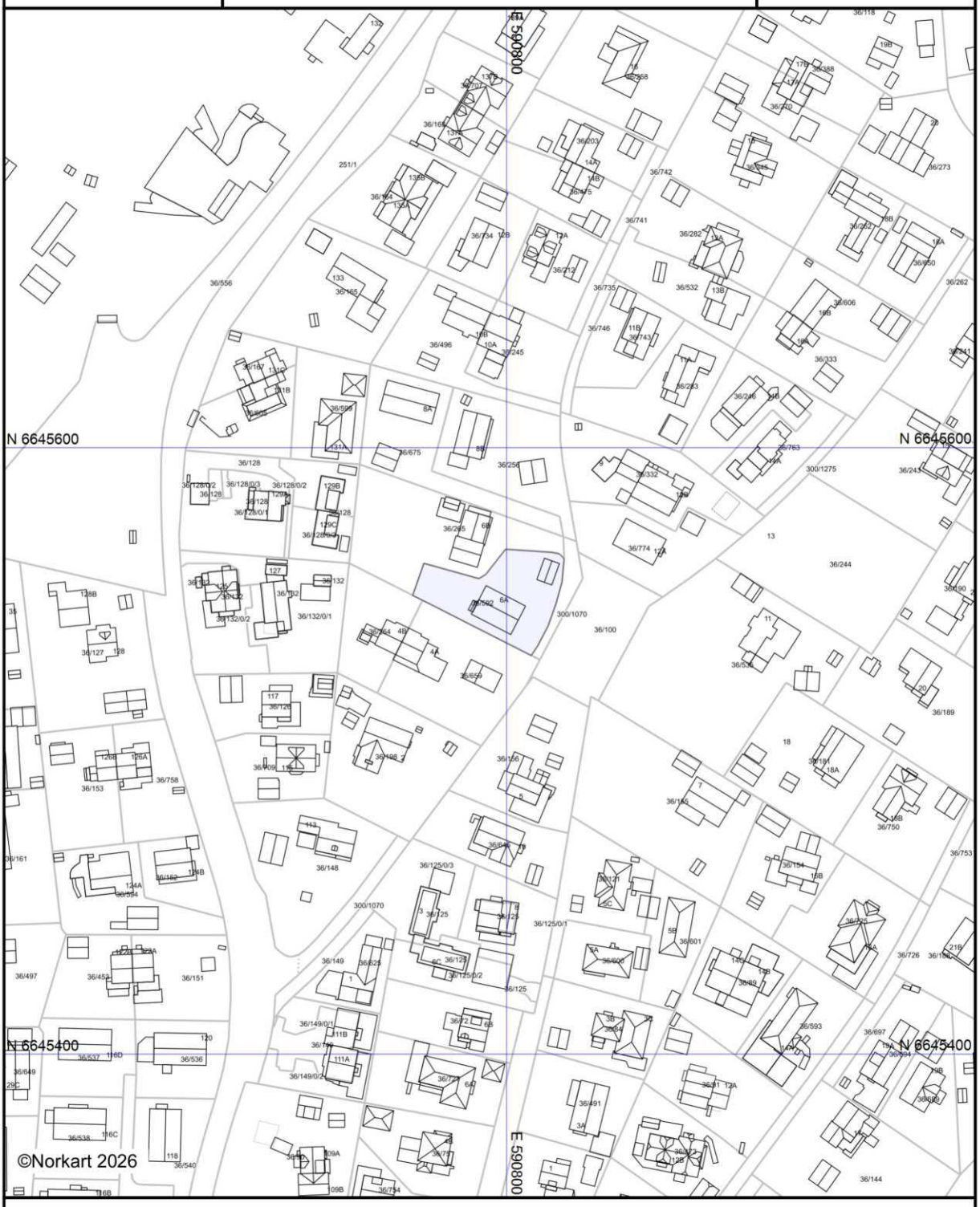
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 36/592
Adresse: Eilins vei 6A
Utskriftsdato: 30.09.2026
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

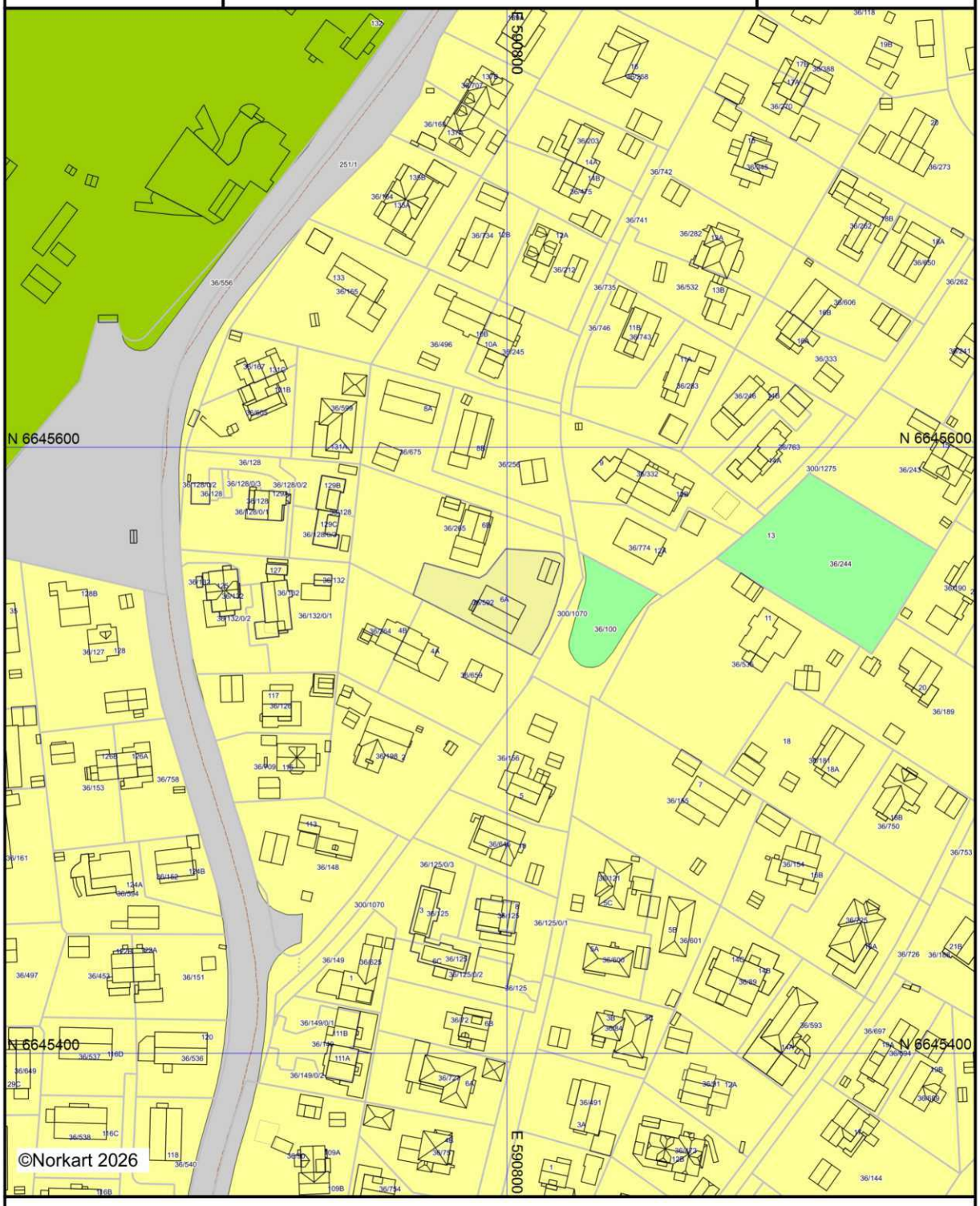
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 36/592
Adresse: Eilins vei 6A
Utskriftsdato: 30.09.2026
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



Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 36/592		
Utskriftsdato	30.09.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 36, Bruksnr 592	**Kommune:**	3201 Bærum
Adresse:			
Veiadresse:	Eilins vei 6 A, gatenr 1070 1358 Jar	**Grunnkrets:**	313 Voll 13
		Valgkrets:	3 Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201 Jar
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.07.1979	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 012,9 kvm	**Skyld:**	0,02		
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
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.2024	Avgiver	3201/36/592	0,0
	Matrikkelført:	20.02.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/36/592	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/36/592	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Arealmåling	Forretning:	30.08.2006	Mottaker	3201/36/592	1 013,0
	Matrikkelført:				
Sammenslåing	Forretning:	28.08.2006	Avgiver	0219/36/756	-325,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/592	325,0
Grensejustering	Forretning:	18.10.2004	Avgiver	3201/36/265	-92,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/592	92,0
Arealoverføring	Forretning:	18.10.2004	Avgiver	3201/36/592	-50,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/300/1070	50,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.01.2001	Berørt	3201/36/100	0,0
	Matrikkelført:	29.11.2023	Berørt	3201/36/118	0,0
			Berørt	3201/36/126	0,0
			Berørt	3201/36/128	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/1	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/2	0,0
			Berørt	3201/36/128/0/3	0,0
			Berørt	3201/36/132	0,0
			Berørt	3201/36/141	0,0
			Berørt	3201/36/148	0,0
			Berørt	3201/36/156	0,0
			Berørt	3201/36/162	0,0
			Berørt	3201/36/163	0,0
			Berørt	3201/36/164	0,0
			Berørt	3201/36/165	0,0
			Berørt	3201/36/166	0,0
			Berørt	3201/36/167	0,0
			Berørt	3201/36/174	0,0
			Berørt	3201/36/198	0,0
			Berørt	3201/36/203	0,0
			Berørt	3201/36/212	0,0
			Berørt	3201/36/238	0,0
			Berørt	3201/36/245	0,0
			Berørt	3201/36/256	0,0
			Berørt	3201/36/257	0,0
			Berørt	3201/36/259	0,0
			Berørt	3201/36/264	0,0
			Berørt	3201/36/265	0,0
			Berørt	3201/36/266	0,0
			Berørt	3201/36/267	0,0
			Berørt	3201/36/269	0,0
			Berørt	3201/36/270	0,0
			Berørt	3201/36/271	0,0
			Berørt	3201/36/289	0,0
			Berørt	3201/36/290	0,0
			Berørt	3201/36/292	0,0
			Berørt	3201/36/293	0,0
			Berørt	3201/36/294	0,0
			Berørt	3201/36/295	0,0
			Berørt	3201/36/296	0,0
			Berørt	3201/36/297	0,0
			Berørt	3201/36/298	0,0
			Berørt	3201/36/299	0,0
			Berørt	3201/36/300	0,0

Berørt	3201/36/301	0,0
Berørt	3201/36/302	0,0
Berørt	3201/36/305	0,0
Berørt	3201/36/306	0,0
Berørt	3201/36/307	0,0
Berørt	3201/36/308	0,0
Berørt	3201/36/309	0,0
Berørt	3201/36/310	0,0
Berørt	3201/36/311	0,0
Berørt	3201/36/312	0,0
Berørt	3201/36/313	0,0
Berørt	3201/36/314	0,0
Berørt	3201/36/319	0,0
Berørt	3201/36/320	0,0
Berørt	3201/36/321	0,0
Berørt	3201/36/322	0,0
Berørt	3201/36/323	0,0
Berørt	3201/36/324	0,0
Berørt	3201/36/325	0,0
Berørt	3201/36/326	0,0
Berørt	3201/36/332	0,0
Berørt	3201/36/334	0,0
Berørt	3201/36/388	0,0
Berørt	3201/36/404	0,0
Berørt	3201/36/434	0,0
Berørt	3201/36/466	0,0
Berørt	3201/36/467	0,0
Berørt	3201/36/472	0,0
Berørt	3201/36/475	0,0
Berørt	3201/36/484	0,0
Berørt	3201/36/495	0,0
Berørt	3201/36/496	0,0
Berørt	3201/36/508	0,0
Berørt	3201/36/515	0,0
Berørt	3201/36/592	0,0
Berørt	3201/36/599	0,0
Berørt	3201/36/605	0,0
Berørt	3201/36/632	0,0
Berørt	3201/36/644	0,0
Berørt	3201/36/645	0,0
Berørt	3201/36/646	0,0
Berørt	3201/36/659	0,0
Berørt	3201/36/675	0,0
Berørt	3201/36/686	0,0
Berørt	3201/36/698	0,0
Berørt	3201/36/699	0,0
Berørt	3201/36/707	0,0
Berørt	3201/36/709	0,0
Berørt	3201/36/716	0,0
Berørt	3201/36/722	0,0
Berørt	3201/36/734	0,0
Berørt	3201/36/735	0,0
Berørt	3201/36/737	0,0
Berørt	3201/36/740	0,0
Berørt	3201/36/741	0,0
Berørt	3201/36/742	0,0
Berørt	3201/36/746	0,0
Berørt	3201/36/774	0,0
Berørt	3201/37/1	0,0
Berørt	3201/37/260	0,0
Berørt	3201/37/262	0,0
Berørt	3201/37/268	0,0
Berørt	3201/37/269	0,0
Berørt	3201/37/270	0,0
Berørt	3201/37/347	0,0
Berørt	3201/251/1	0,0
Berørt	3201/300/1070	0,0

Skylddeling	Forretning:	16.07.1979	Avgiver	3201/36/265	-645,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/36/592	645,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Eilins vei 6 A	Bolig	231,0	Kjøkken	9	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	231,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.09.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17207407			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	111,0		111,0			
H01		120,0		120,0			

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:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	05.10.2006
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.10.2006
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.10.2009
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24873994			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			27,0	27,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



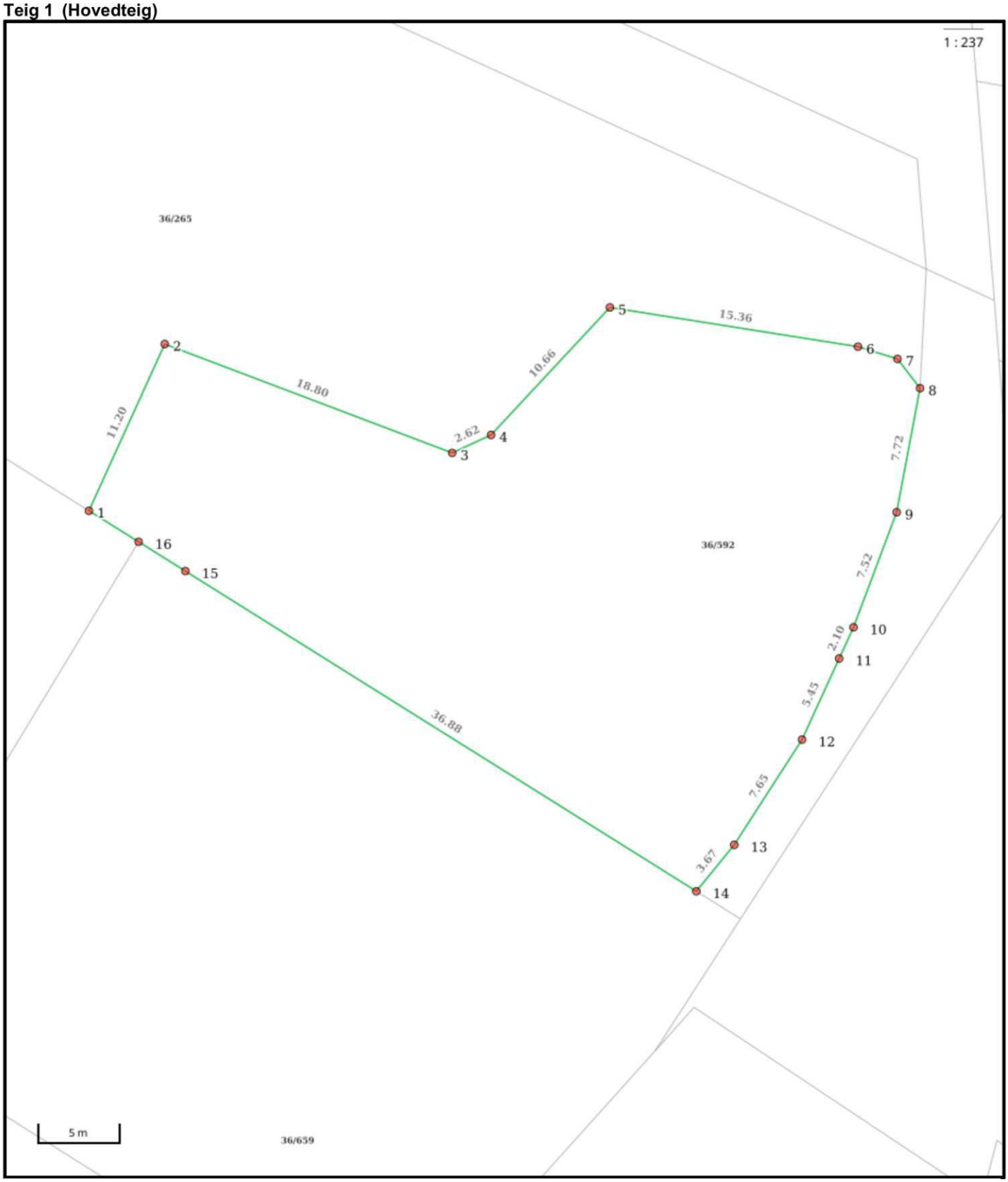
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 012,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 551,26	590 769,01	11,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 645 561,83	590 772,70	18,80m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 645 556,79	590 790,81	2,62m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 645 558,10	590 793,08	10,66m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 645 566,52	590 799,61	15,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 645 565,51	590 814,94	2,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 645 564,98	590 817,41	2,26m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 645 563,32	590 818,95	7,72m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 645 555,64	590 818,21	7,52m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 645 548,39	590 816,22	2,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 645 546,41	590 815,52	5,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 645 541,27	590 813,71	7,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 645 534,49	590 810,16	3,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 645 531,45	590 808,11	36,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 645 548,12	590 775,21	3,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 645 549,64	590 772,21	3,59m	Terrengmålt	13		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.

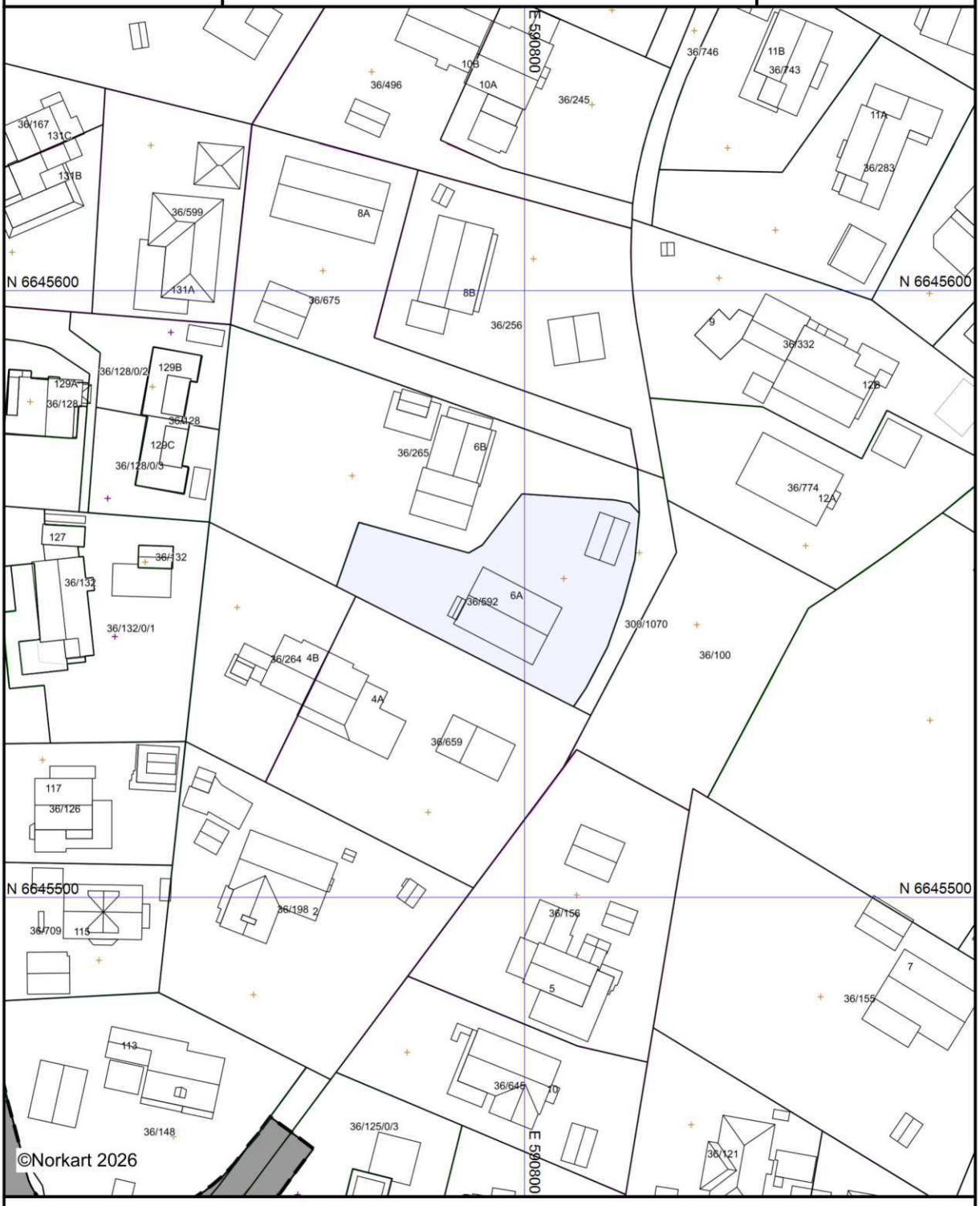
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 36/592
Adresse: Eilins vei 6A
Dato: 30.09.2026
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

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	592	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 6A, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 013 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

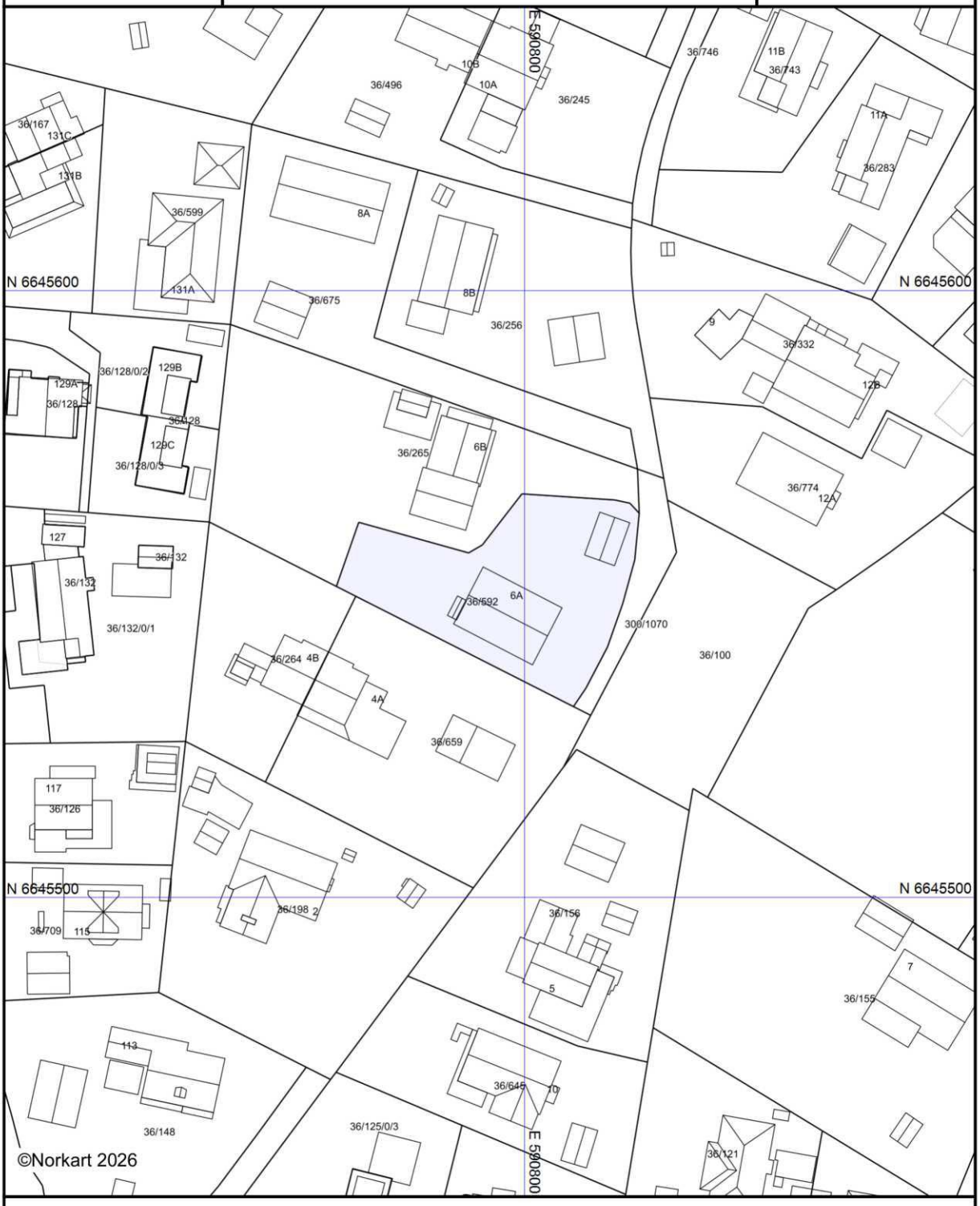
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/592
Adresse: Eilins vei 6A
Utskriftsdato: 30.09.2026
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

Utskriftsdato: 30.09.2026

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.**	36	**Bruksnr.**	592	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eilins vei 6A, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED 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

VAledninger

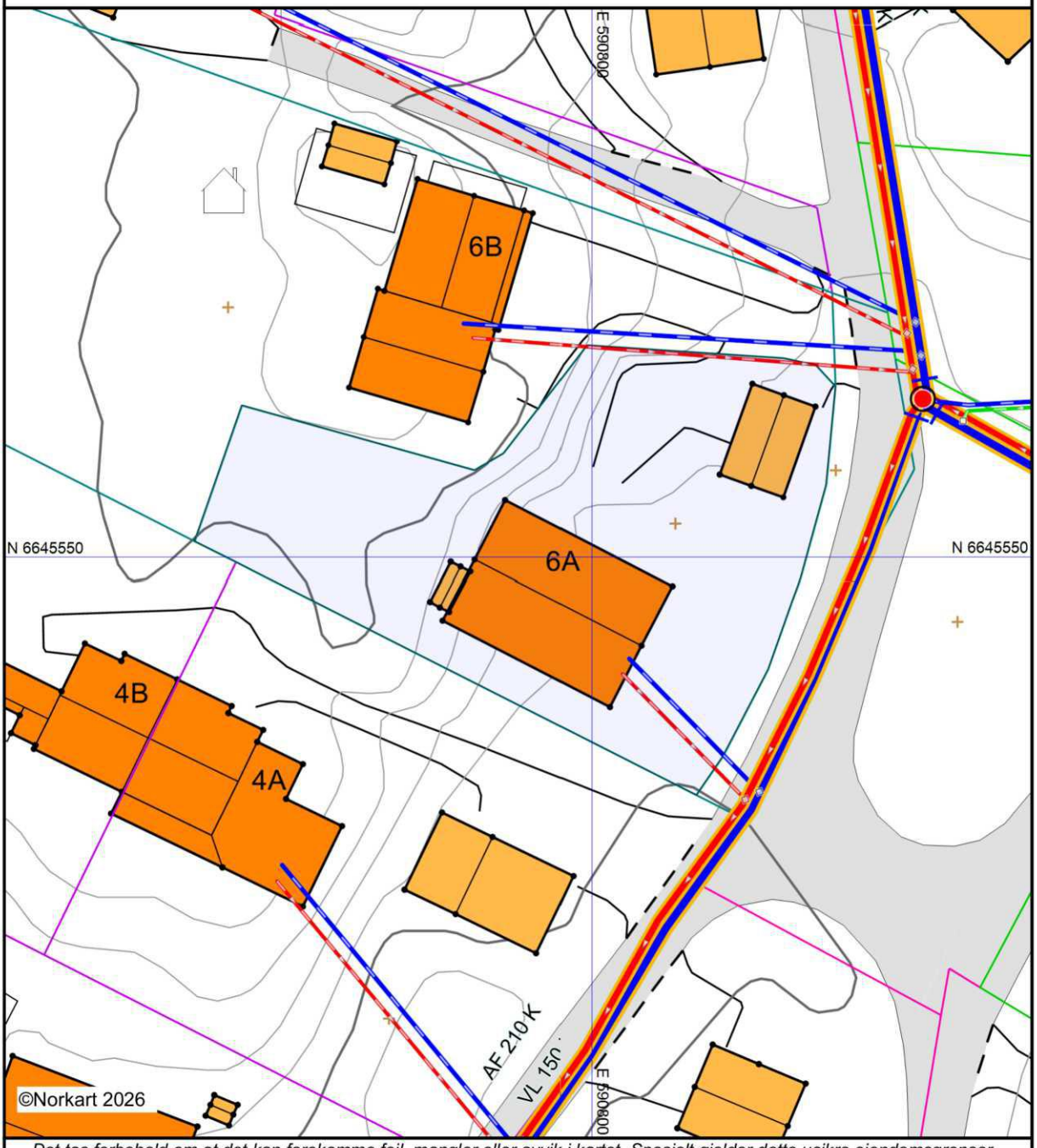
Eiendom: 36/592
Adresse: Eilins vei 6A
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:500

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.

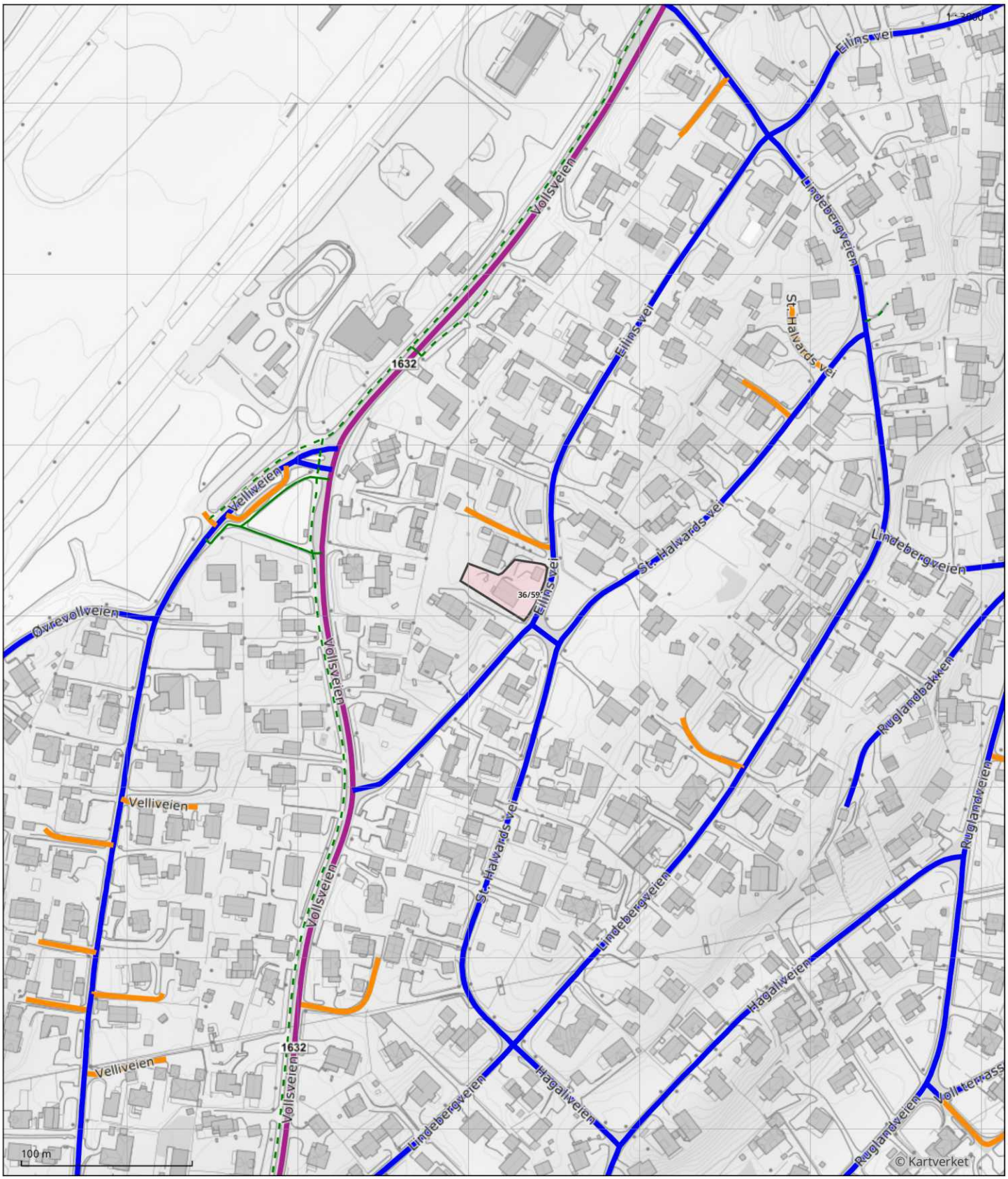


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/592/0/0
Adresse: Eilins vei 6A, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/09/2026



- 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

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

Utskriftsdato: 30.09.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	36	**Bnr**	592	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Eilins vei 6 A, 1358 JAR						

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**					
1978/375	Enebolig	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/810	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2006/9000	Eilins vei 6 A - garasje	☐	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.

BYGNINGSVESENET
Telefon *(02) 12 39 00

100907000980076307

Journalnr 375-78

FERDIGATTEST

Adresse: Rilins vei 6

Gnr.: 36 Bnr.: 592 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 12. september 1979

Arbeidets art: Våningshus

Byggherre: Tove og Hans Chr. Magnus

Anmelder: Super konstruksjon

Ansvarshavende Murm. Knut Ellevold (grunnmur)
Siv.ing. Svein O. Jacobsen (over grunnmur)

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

Sandvika, 20.9.1979

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
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.

10090700058K0765289

Tove og Hans Chr. Magnus, Eilins vei 6, 1342 Jar
Siv.ing. Svein O. Jacobsen, 1800 Askim
Murmester Knut Ellevold, Stian Kristensens vei 50,
1349 Rykkinn

375-78 SH/åh
bilag 46

16.7.1979

VÅNINGSHUS PÅ GNR. 36 BNR. 592, EILINS VEI 6
BYGGHERRE: TOVE OG HANS CHR. MAGNUS

Fra veisjefen i Bærum har en mottatt melding om at veivesenets fremsatte krav i påtegning av 6. juni d.å. er nå etterkommet.

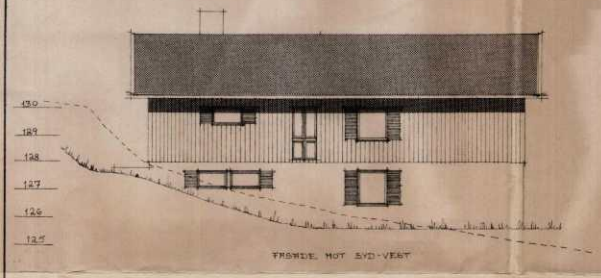
Brukstillatelse meddeles på betingelse av at mangler anmerket i vårt brev av 12. juni d.å. blir rettet innen 17. september 1979.

Skriftlig melding om at manglene er rettet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 24. september 1979.

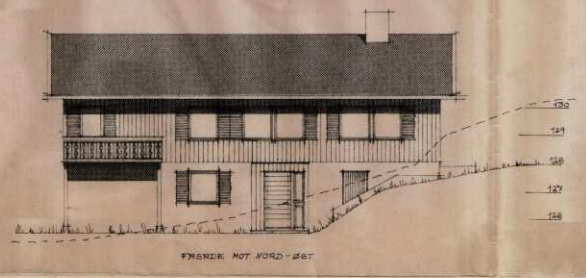
For bygningssjefen
Steinar Hofseth
e.f.

DH-41192

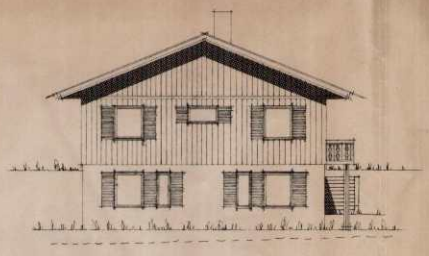
superkonstruksjon



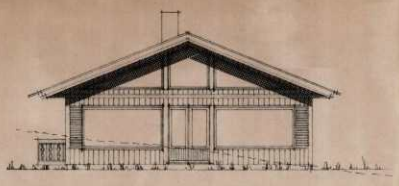
FASADE MOT SYD-VEST



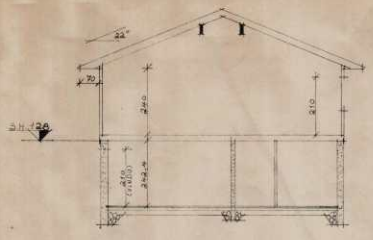
FASADE MOT NORD-ØST



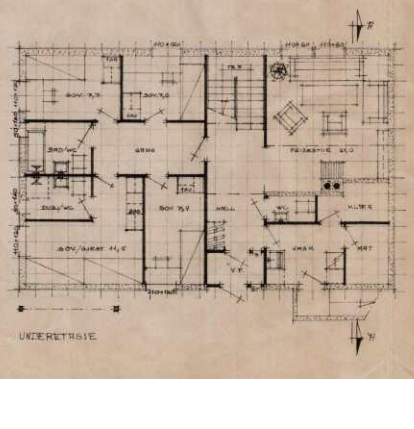
FASADE MOT SYD-ØST



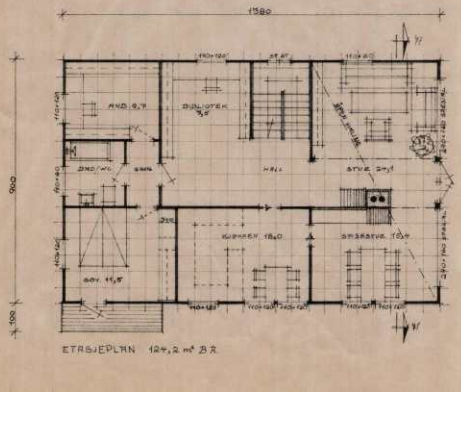
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT H-H



UNDERETASJE



ETASJEPLAN 124,2 m² BRA

Tove Magnus

Eilinsvei 6, ÖSTERÅS

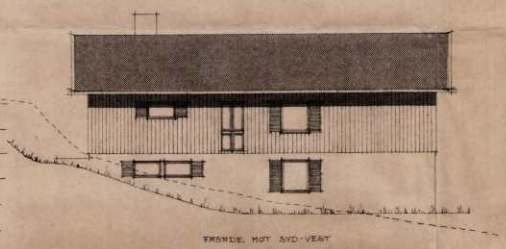
MÅL: 1:100

KOTE: KOTEHØYDE FOR GRUNNMURSKRONE SIKTET TIL 126

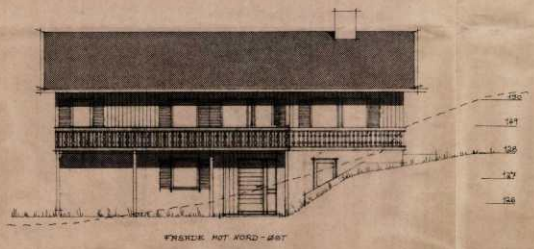
BÆRUM KO
OPPMÅLINGSV
INNK.
ARK.NR.
BÆRUM
J.nr. 375 - 7
Bilag nr. 21
Mottatt 10 JUL 1978

KONSMO 28/6-78

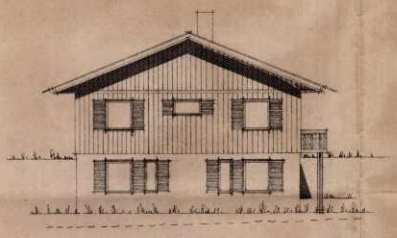
DH-41194



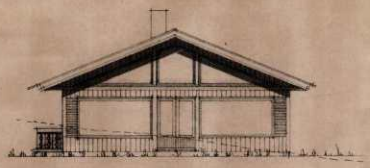
FASADE MOT SYD-VEST



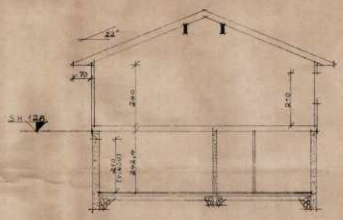
FASADE MOT NORD-ØST



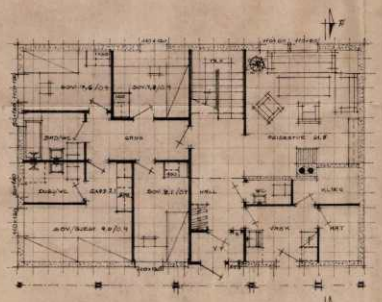
FASADE MOT SYD-ØST



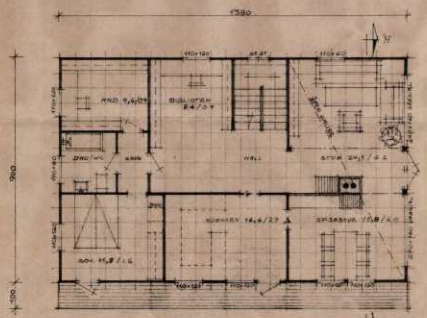
FASADE MOT NORD-VEST



SNITT H-H



UNDERETASJE



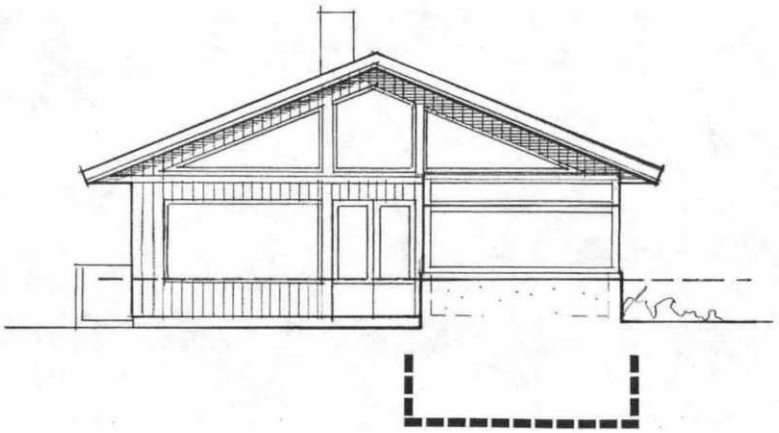
ETASJEPLAN 124,2 m² BRA

KONK. 28.6. OG 14.8.-78 :
15 m TANGTAK MOT NORD-VEST SLOPET.
BALKONG OG BALDAKIN INNTEGNET.
STUE/INDUER ENDRET.
DET EKS. SOVEROM PÅ ETASJEPLAN ER OMGJORT TIL ARB. ROM.
HOVEDTRAPP ER FLYTTET 50 cm MOT STUE.
I UNDERETG. ER PEISESTUE GJORT STØRRE, BADENE OG W.C. ER FLYTTET.
BADENE I UNDERETG. ER FLYTTET. 4 SOVEROM ER INNTEGNET.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpenr. 375-78
Bilag nr. 45 stk. i duplo
Mottatt 13 JUL 1979

KOTE 27.6.-79 TERRASSE ER FORLENGET

TOVE MAGNUS Eilindsvei 6, Jar. BÆRUM gnr. 36 bnr. 265	mål: 1:100	ark.nr: 203 IU+3
ANMELDELSESTEGNING	dato: 13.3.-78	sign
SUPERKONSTRUKSJON LOHNE & SØNN 4525 KONSMO TLF. KONSMO 29	kon: 30.5.-78 28.6.-79 rett 14.8.-78 22.8.-78	E.F. tegn 3.



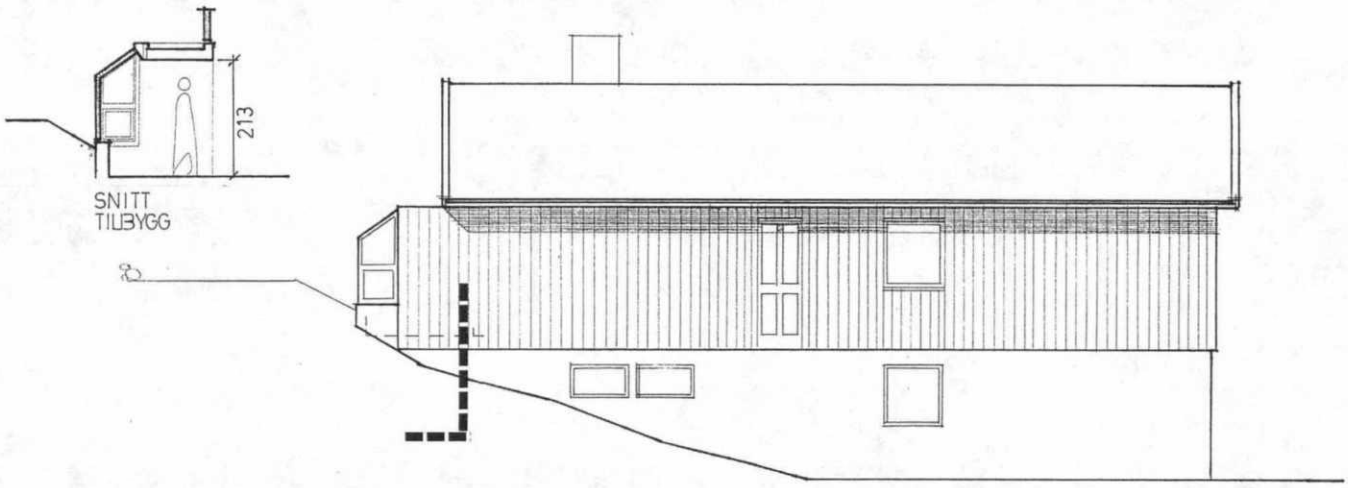
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 510-89
Bilag nr. 16 In duplo
Mottatt
15 JUNI 1989

TILBYGG TIL BOLIGHUS FOR
TOVE MAGNUS
EILINSVEI 6, 1342 JAR

FASADE MOT NORD-VEST
MÅLESTOKK 1:100 DATO 10.06.89

ARKITEKT MNAL EGIL KRÅKENES
SARBUVOLLVEIEN 38, 1322 HØVIK

0402080008BK01617796



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 810-89
Bilag nr. 4 in duplo
Mottatt
15 JUNI 1989

TILBYGG TIL BOLIGHUS FOR
TOVE MAGNUS
EILINSVEI 6, 1342 JAR

FASADE MOT SYD-VEST
MÅLESTOKK 1:100 DATO 10.06.89

ARKITEKT MNAL EGIL KRÅKENES
SARBUVOLLVEIEN 38, 1322 HØVIK

D402080008BK01617792



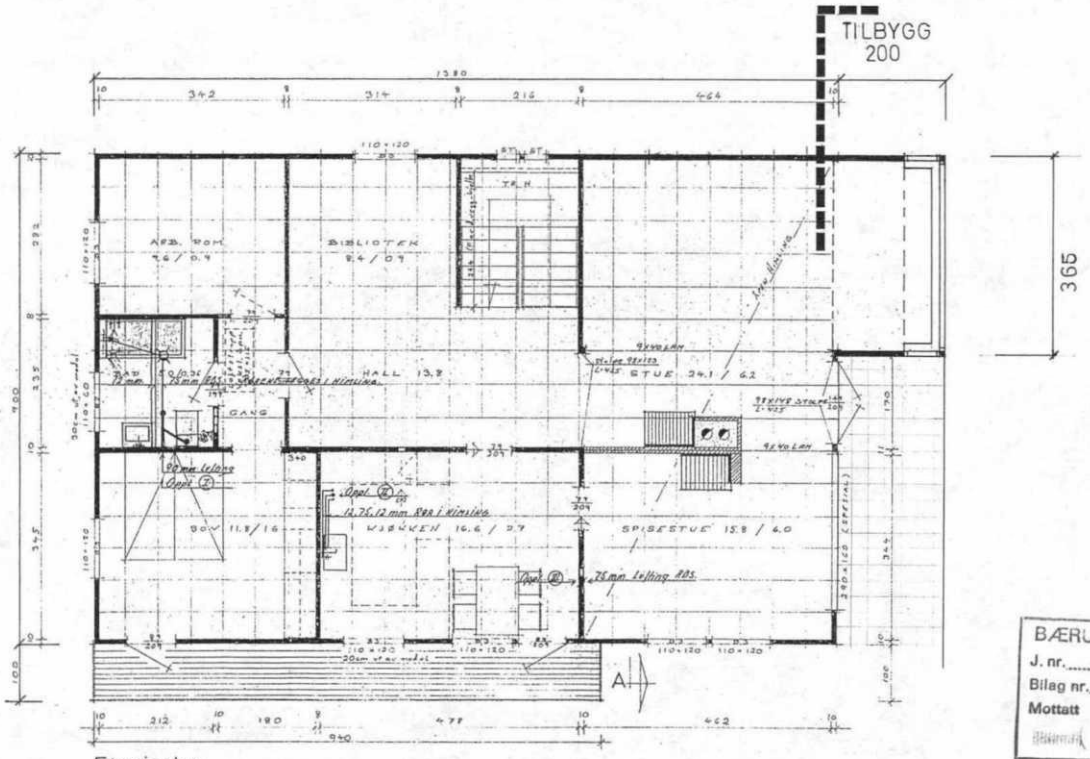
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 810-89
Bilag nr. 5 A in duplo
Mottatt 15 JUNI 1989

TILBYGG TIL BOLIGHUS FOR
TOVE MAGNUS
EILINSVEI 6, 1342 JAR

FASADE MOT NORD-ØST
MÅLESTOKK 1:100 DATO 10.06.89

ARKITEKT MNAL EGIL KRÅKENES
SARBUVOLLVEIEN 38, 1322 HØVIK

0402080008BK01617944



Etasjeplan

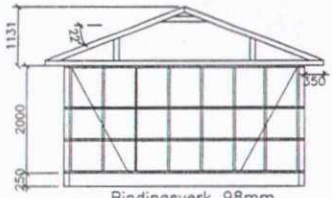
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 810-89
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt
15 JUNI 1989

TILBYGG TIL BOLIGHUS FOR
TOVE MAGNUS
EILINSVEI 6, 1342 JAR

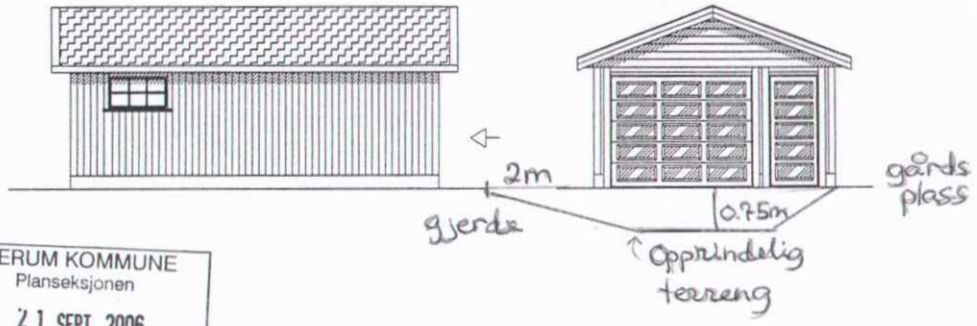
ETASJEPLAN
MÅLESTOKK 1:100 DATO 10.06.89

ARKITEKT MNAL EGIL KRÅKENES
SARBUVOLLVEIEN 38, 1322 HØVIK

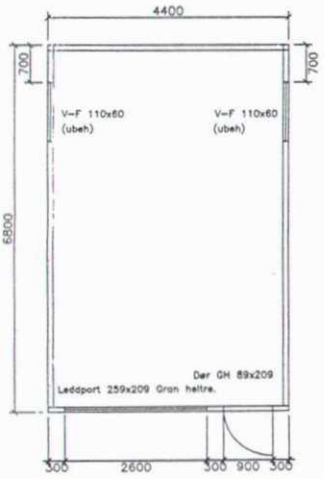
D402D8000BBKO1617900

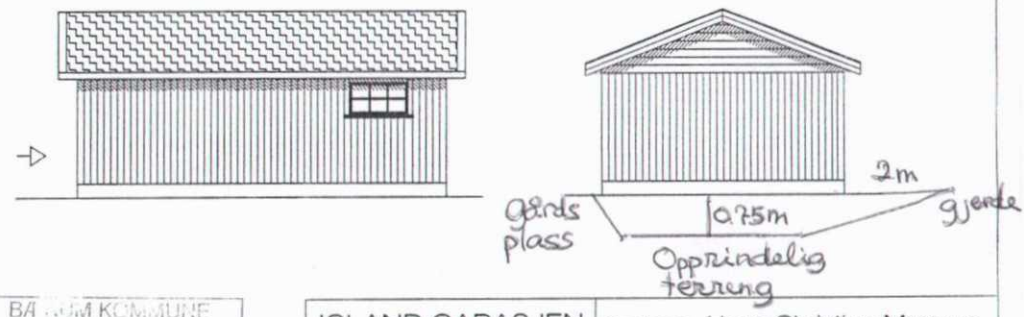


Bindingsverk 98mm
Snitt.A–A.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 21 SEPT. 2006
J.NR. 06/140362
BILAG 2176921

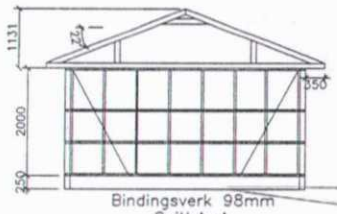


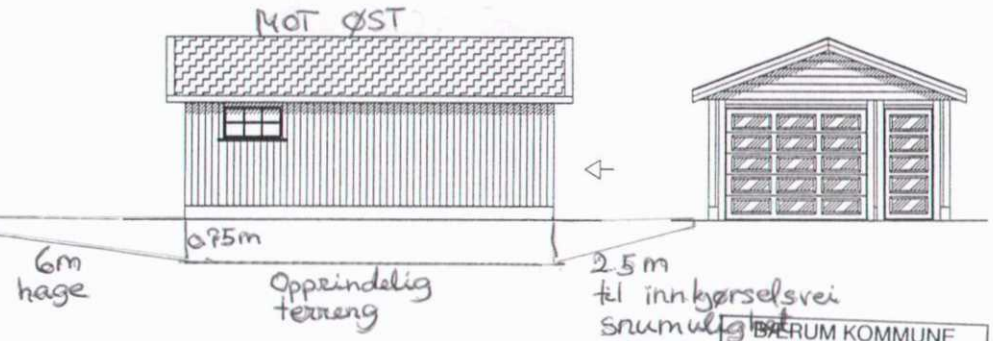


BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR. 06/136864
BILAG 200655

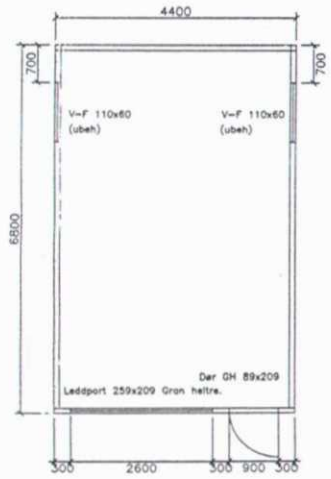
IGLAND GARASJEN		Byggherre: Hans Christian Magnus		
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 102541	Takvinkel: 22°	Dato: 02.05.06
A3	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4468A3st	

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.





BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 21 SEPT. 2006
J.NR. 06/40862
BILAG 216919





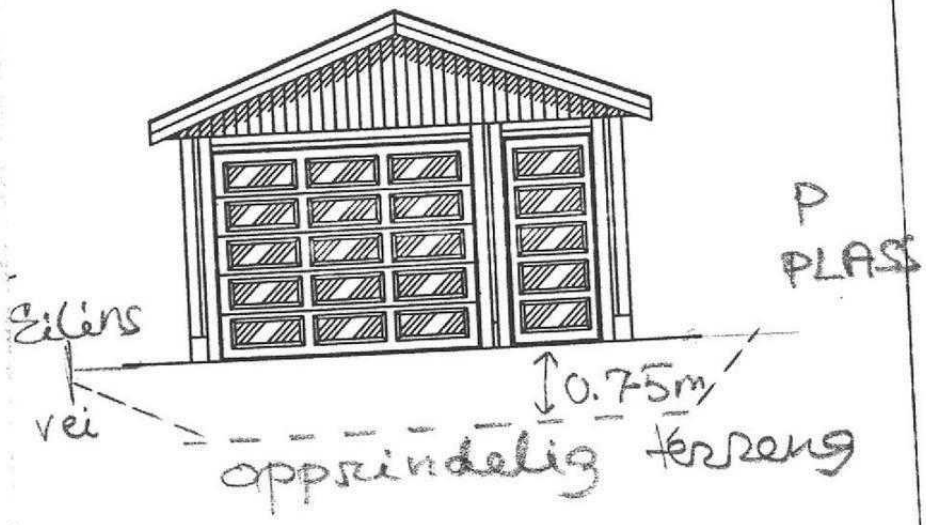
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR. 06/36864
BILAG 200655

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Hans Christian Magnus			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 102541	Takvinkel: 22°	Dato: 02.05.06
A3	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4468A3st	

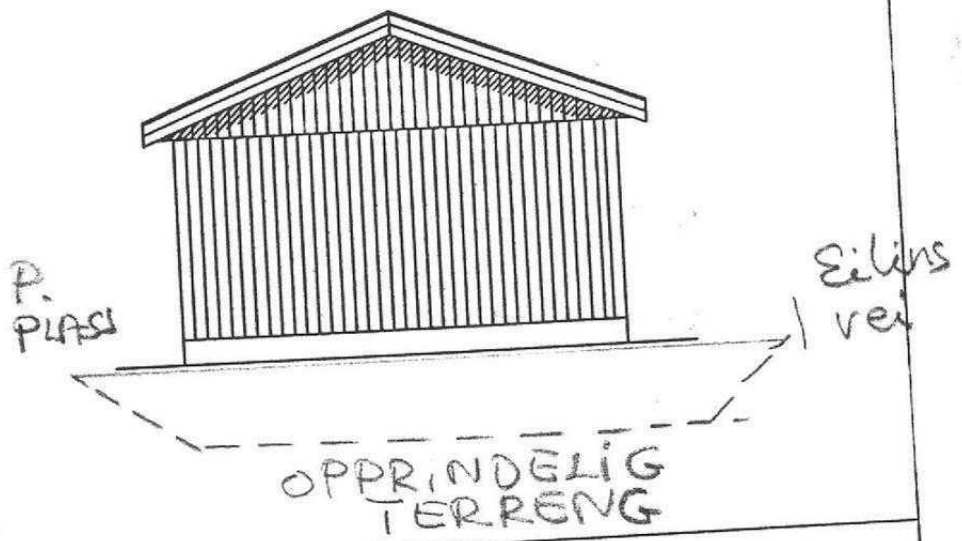
Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsøksmål kan ellers fremføres.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR. 06/36864
BILAG 209656

MOT NORDVEST

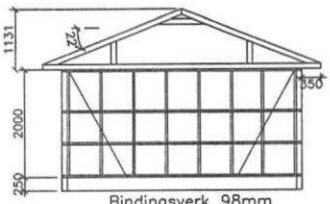


MOT SYDØST

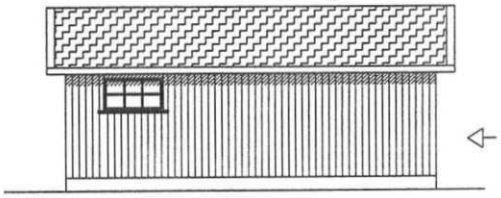


ASJEN	Byggherre: Hans Christian Magnus		
USTRIER AS 4892 GRIMSTAD			Konstr/tegnet: FRH
	Ordrenr: 102541	Takvinkel: 22°	Dato: 16.05.06
Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4468A3st	

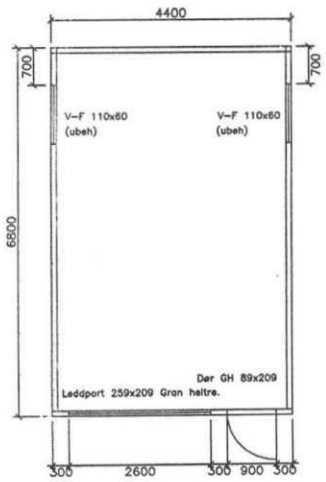
trier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp
ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan ellers fremføres.

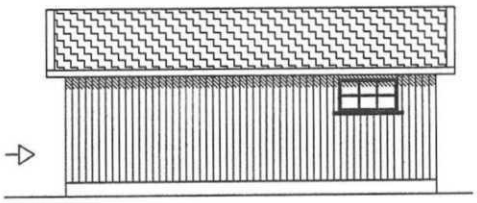


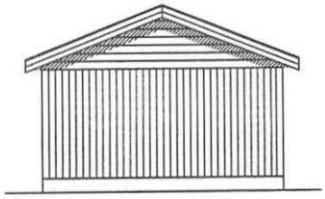
Bindingsverk 98mm
Snitt.A–A.











BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR 06/36864
BILAG 20G655

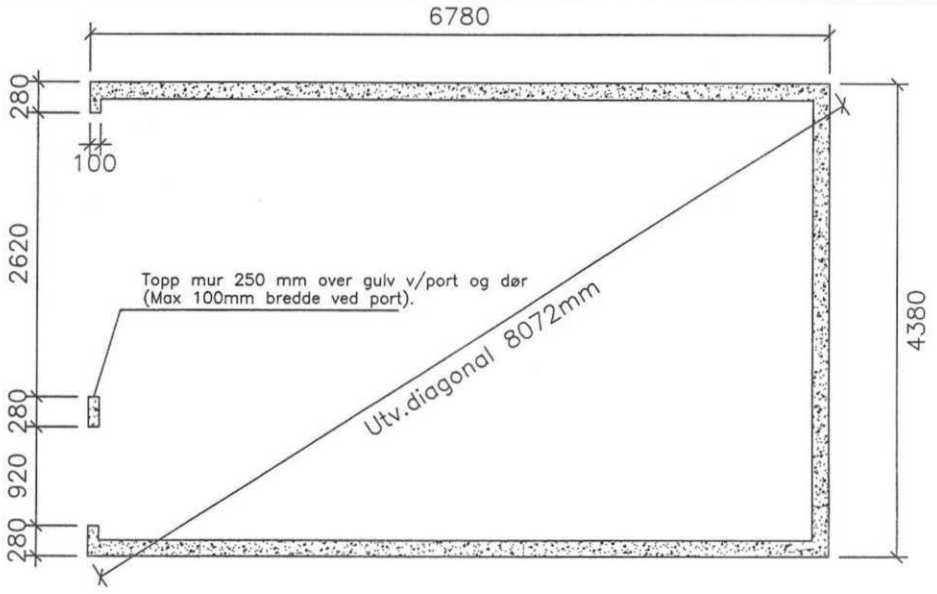
IGLAND GARASJEN	Byggherre: Hans Christian Magnus			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 102541	Takvinkel: 22°	Dato: 02.05.06
A3	Målestokk: 1:100	Tlf :37 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4468A3st	

Tegningen er Igland Industrier AS`s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøksmål kan eliers fremføres.

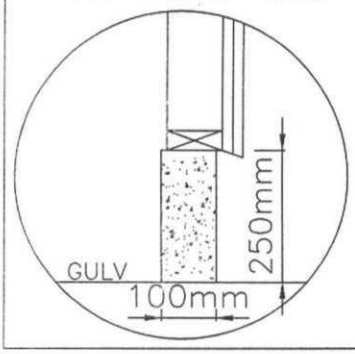
RINGMURSTEGNING:

Garasje med standard porthøyde 209 cm skal ha en ringmur med min. høyde 250 mm over ferdig gulv ved portåpning (normalt 1 skift Leca).
For garasjer med ekstra inngangsdør gjelder de samme krav til ringmurshøyde i åpningen - 250 mm over gulv.
Brukes Leca-blokk **må murens bredde i side- og bakvegg** være min. 150 mm for å gi stabilitet. Benyttes det støpt og armert ringmur i betong - kan bredden være 100 mm.
Innstikk mot portåpning og evt. mur for fremskutt front skal ha maks bredde 100 mm.
OBS!! Det må være min. 100 mm plass på baksiden av innstikk ved port for få montert port-skinnene.

Garasjer med annen porthøyde enn nevnt over - trenger normalt også høyere ringmur. Sjekk Leca håndbok og undersøk krav til dimensjonering og armering for å gi muren tilstrekkelig styrke og stabilitet.



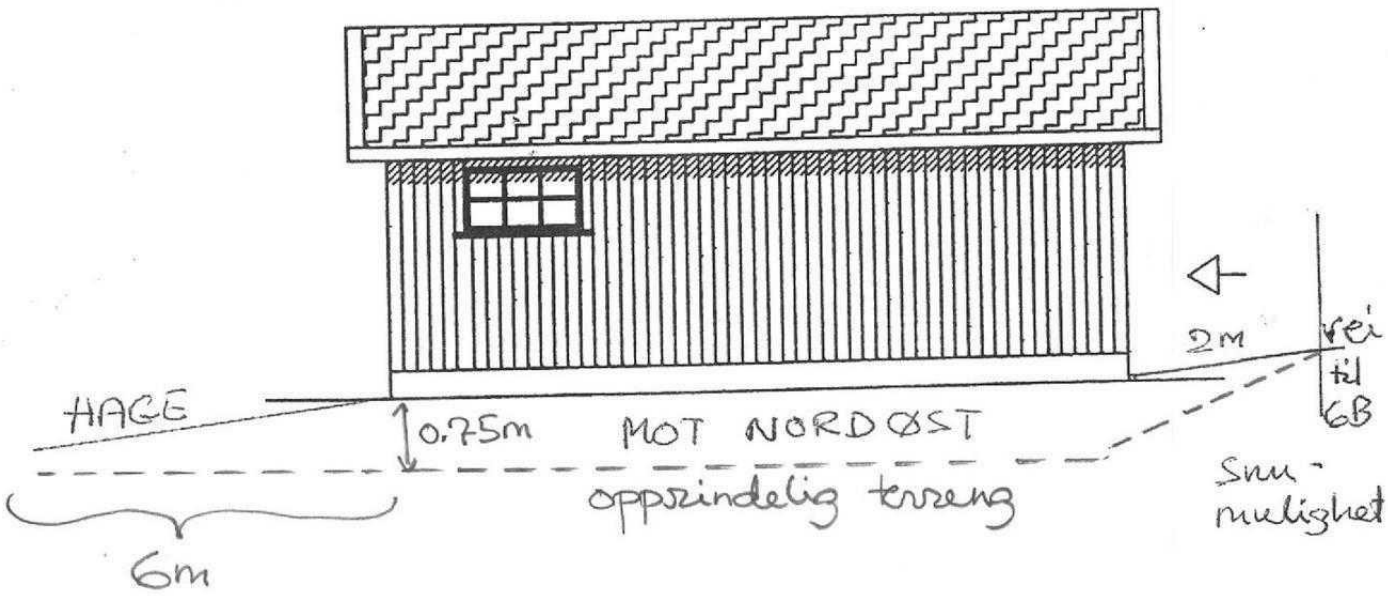
DETALJ AV MUR
VED PORT. 1:10



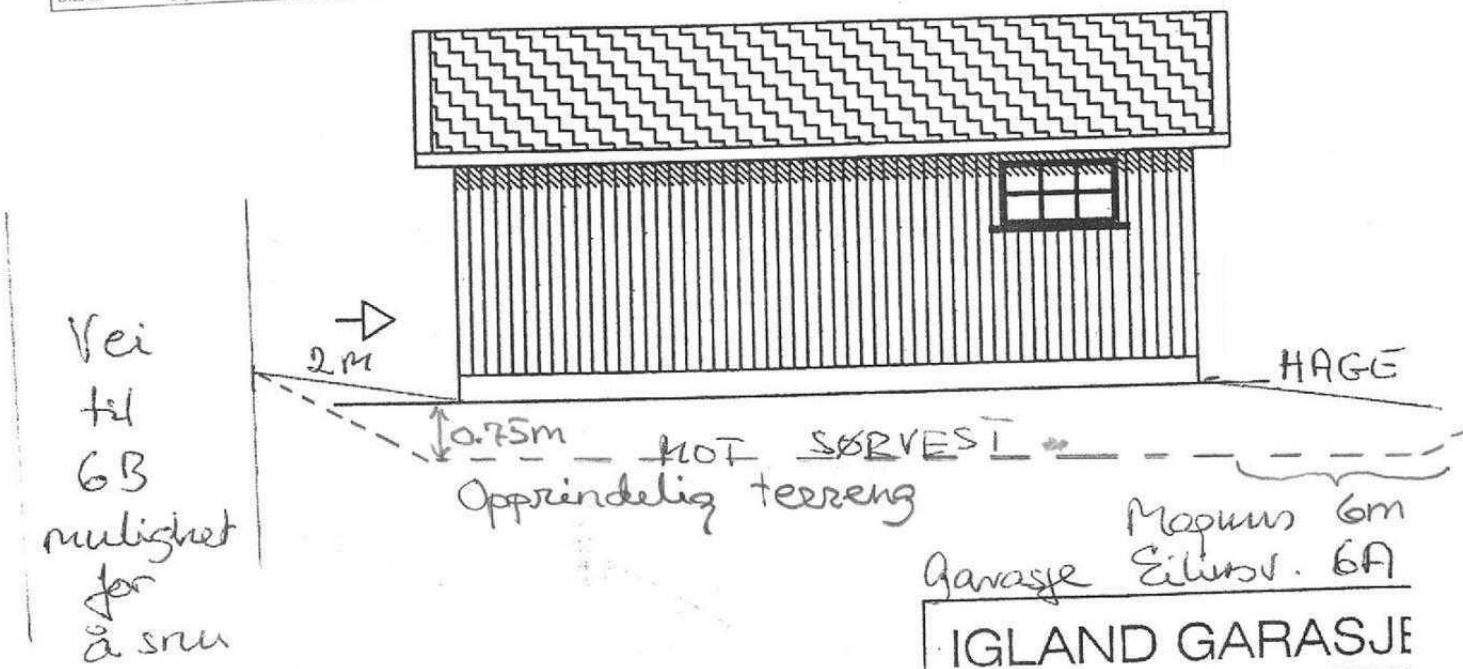
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR. 06/36864
BILAG 209658

IGLAND GARASJEN	Byggherre: Hans Christian Magnus			
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD				Konstr/tegnet: FRH
Gnr:	Bnr:	Ordrenr: 102541	Takvinkel:	Dato: 02.05.06
A3	Målestokk: 1:50	Tlf :07 25 70 70 Fax:37 25 70 71 E-post: post@igland.no	Tegningsnr: 4468A3st	

Tegningen er Igland Industrier AS' s eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningssøkamål kan ellers fremføres.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 30 AUG. 2006
J.NR. 06136864
BILAG 209657



IGLAND GARASJE

IGLAND INDUSTR

Gnr: Bnr:

A3 Målest 1:1

Tegningen er Igland Industrier AS's
av Igland Garasjen og må ikke overc

x) Sammenfogd med og tinglyst på gnr 36 bnr 39. TH

Rett kopi bekreftes
TH

TINGLYST
DAGBOKNR: 509670
23 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Doknr: 509670 Tinglyst: 23.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av GNR. 36 BNR. 265 i Bærum erklærer som bindende for seg og senere x) eiere at GNR 36 BNR 756 har varig rett til kjøre- og gang atkomst samt snuplass over vår eiendom, begrenset frem til innkjøring til eiendom GNR 36 BNR 756, som vist på vedlagte situasjonskart, i samsvar med Bærum kommunens tekniske norm for atkomstveier og med beliggenhet som vist på vedlagte Situasjonskart datert 18/09/2006 som vil bli oppbevart i planseksjonens arkiv. Vedlagte Situasjonskart er del av denne Erklæring.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum Kommune og av den til enhver tid eier av GNR 36 BNR 756.

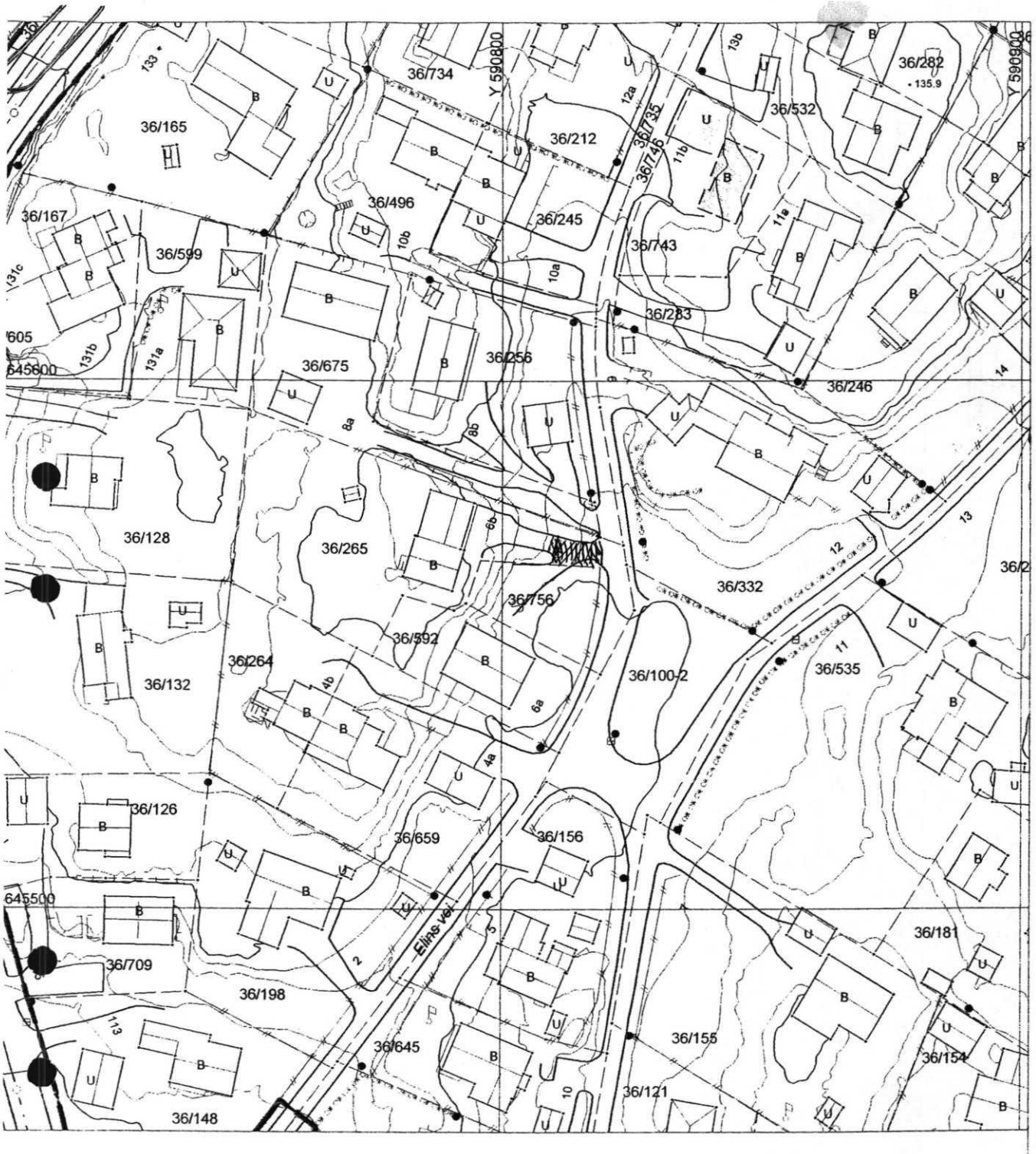
Sør den 1/10 - 06

Marianne B. Swensen
(eiers egen underskrift)

KJETIL SWENSEN MARIANNE B. SWENSEN
(med trykte bokstaver

300968 [redacted] 130869 [redacted]
(personnummer)

Erklæringen er i samsvar med kommunen utforming
Dato / signatur /stempel



SITUASJONSKART

for Gnr/Bnr: 36/ 592 , 36/ 756
Adresse(r): EILINS VEI 6 A
Areal : 645 m2, 326 m2
Dato: 18/09/06 Sign:.....

BÆRUM KOMMUNE
GEODATA
1304 SANDVIKA

DET OPPGITTE AREALET PÅ EIENDOMMEN KAN AVVIKE FRA MÅLEBREVET

Tegnforklaring plan:

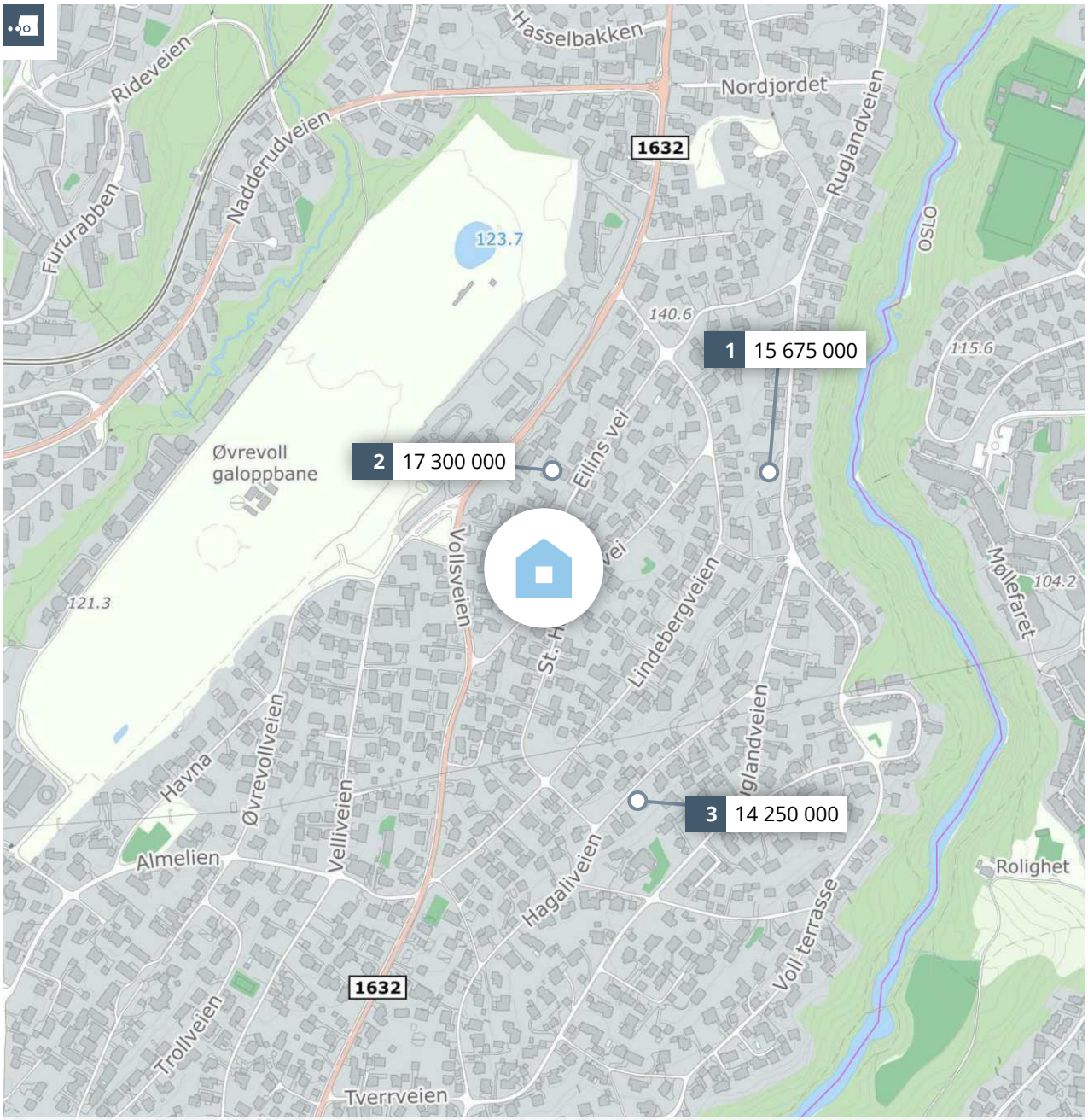
- Plangrense reguleringsplan
- Plangrense reguleringsplan under bakken
- Plangrense bebyggelsesplan
- Formålsgrense
- Formålsgrense under bakken
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Regulert senterlinje
- Regulert senterlinje under bakken
- Frisiktlinje
- Byggegrense
- Godkjente bygg
- Godkjent delelinje

Tegnforklaring kart:

- Eiendomsgrense
- Støyskjerm
- Støttemur
- Frittstående mur
- Gjerde
- Kraftledning
- Bygning, takflate
- Bygning, vegglv

Nord

Målestokk: 1:1000



Meglers verdivurdering

EILINS VEI 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 22.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Axel Kolle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eilins vei 6 A, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 36 BNR 592 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Voll 13

Verdivurdert til

13 800 000

-	13 800 000	58 723
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	235 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 013 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ruglandveien 72 A 193 m² 1979 828 m² 4 sov				15.05.2026	16 350 000	**15 675 000**	0	15 675 000	**81 218**
2	Eilins vei 12 B 173 m² 2002 818 m² 5 sov				11.11.2025	17 500 000	**17 300 000**	0	17 300 000	**100 000**
3	Hagaliveien 25 256 m² 1960 1 742 m² 4 sov				03.06.2026	14 500 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**55 664**

Jar/Eiksmarka - Frittliggende enebolig på stor tomt. Fin planløsning og flotte uteplasser. Garasje. Barnevennlig. Moderniseringsbehov.

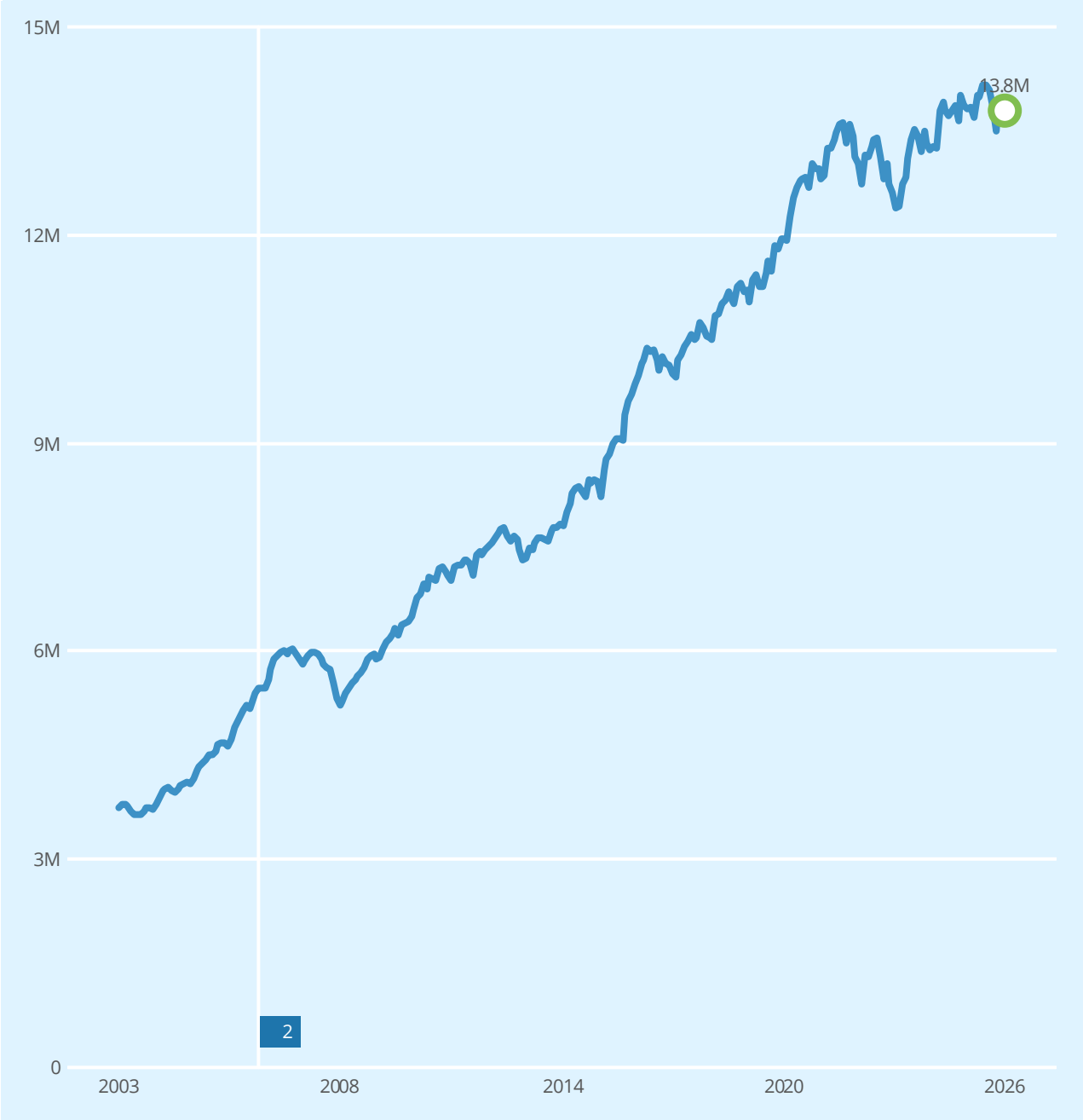
Frittliggende enebolig i et meget attraktivt og barnevennlig område. Trafikkstille og tilbaketrukket.
Familievennlig planløsning. Særpreg med store vindusflater, godt med lysinnslipp og åpen sosial løsning på hovedplanet. Utgang til store solrike uteplasser. Garasje og biloppstillingsplasser på egen gårdsplass. Eneboligen er velholdt men har behov for modernisering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå

6
eneboliger til salgs

22.6M
22.0M
21 113 000 Prisantydning i snitt
20.2M
19.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

18.5M
17.9M
17.3M
16 737 000 Prisantydning i snitt
16 138 000 Salgspris i snitt
15.5M
14.9M

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 317 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

64 348 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

58 723 Eilins vei 6 A Totalpris 13 800 000

Eilins vei 6A

Nabolaget Voll - vurdert av 139 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Grav skole (1-7 kl.) 448 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvrevoll Linje 140, 140N	4 min 0.3 km
Eiksmarka Linje 2	15 min 1.3 km
Sollerud Linje 13	7 min 3.2 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 12.1 km

BARNEHAGER

Ruglandveien barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Lille My familiebarnehage Vollsvei...	7 min
Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 18 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Eiksmarka	9 min
Joker Jar	10 min

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

VARER/TJENESTER

Eiksmarka Senter	15 min
Apotek 1 Eiksmarka	15 min
Røa Vinmonopol	29 min

SPORT

Eiksmarka skole	16 min
Jarmyra idrettspark	17 min
Galla Trening	16 min
Fresh Fitness Østerås	5 min

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

—

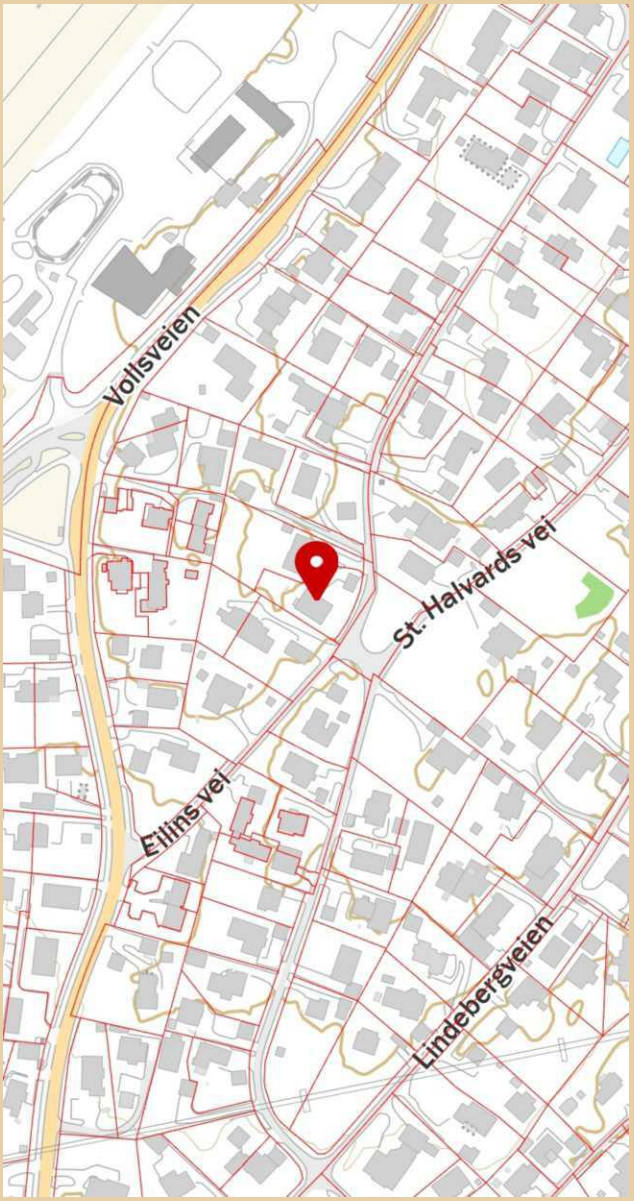
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Eilins vei 6 A, 1358 Jar
Gnr. 36, Bnr. 592, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
18260222

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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