PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

THOMMESSENS VEI 4B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

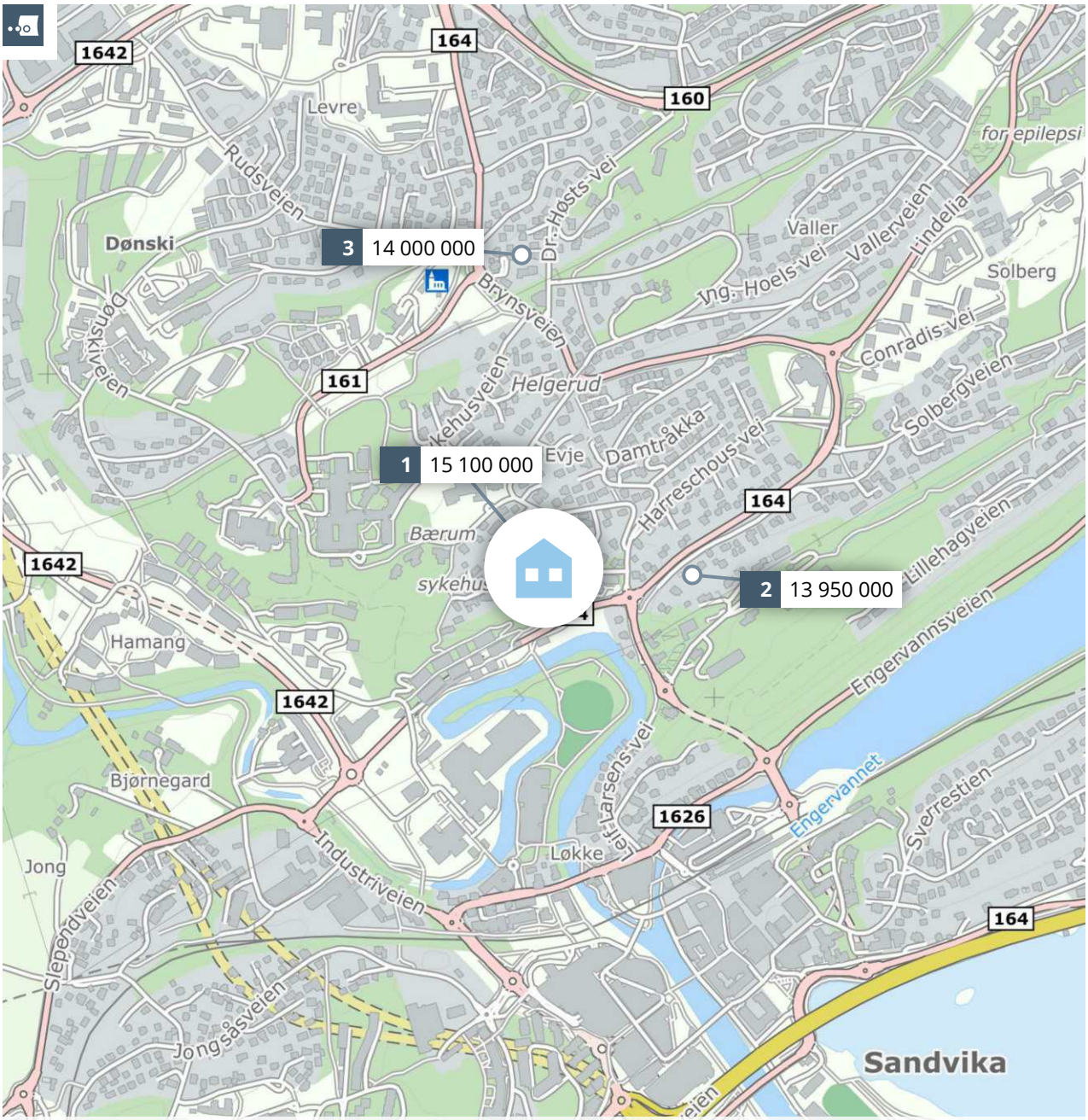
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

THOMMESSENS VEI 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.01.2026

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: Jørgen Ek.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Thommessens vei 4 B, 1338 SANDVIKA

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 84 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Sandvika-Valler 11

Verdivurdert til

16 500 000

-	16 500 000	59 140
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	279 m²	17 m²	- m²	92 m²	- m²	- m²
Tomt					1 084 m²	
Byggeår					1953	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Thommessens vei 3 B 295 m² 1950 1 059 m² 7 sov	12.11.2021	15 400 000	**15 100 000**	0	15 100 000	**51 186**
2 Gamle Solbergvei 37 A 171 m² 2023 1 831 m² 4 sov	18.10.2024	14 500 000	**13 950 000**	0	13 950 000	**81 579**
3 Dr. Høsts vei 26 326 m² 1936 - m² 6 sov	18.08.2025	14 390 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**42 945**

Velkommen til Thommessens vei 4B - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere.
Her har vi gleden av å presentere en stor og innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet i Sandvika. Huset ble betydelig oppgradert i 2020. Eiendommen byr på hele seks soverom, fire bad, to balkonger og to romslige terrasser med gode solforhold. I hagen er det en hyggelig uteplass med utepeis. I tillegg har du en separat del med egen inngang i kjelleren, med flere bruksmuligheter. Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning som legger godt til rette for et aktivt familieliv. Hovedsoverommet fremstår som en eksklusiv masteravdeling med eget bad og walk-in closet, og gir en komfortabel og privat sone i boligen.

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Sandvika, med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, butikker og flotte turområder. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

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 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.08.2017	31.08.2017	05.01.2018	10 500 000	10 250 000	0	10 250 000	3
11.04.2015	21.04.2015	04.08.2015	8 400 000	8 220 000	0	8 220 000	
05.06.2009	24.06.2009	05.08.2009	5 975 000	5 825 000	-	5 825 000	
23.04.2007		23.04.2007	-	3 580 000	-	3 580 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i BÆRUM kommune nå

39
tomannsboliger til salgs

14.0M
13.6M
12 996 000 Prisantydning i snitt
12.4M
12.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Tomannsboliger solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

50
tomannsboliger solgt

10.7M
10.5M
10.3M
10 108 000 Prisantydning i snitt
9 925 000 Salgspris i snitt
9.7M
9.5M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 744 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
59 140 Thommessens vei 4 B Totalpris 16 500 000

47 764 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd

Thommessens vei 4 B
1338 SANDVIKA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig med utleie
Byggeår:	1953
BRA:	296 m^2
BRA-i:	279 m^2
Rapportdato:	21.1.2026 (Gyldig til 21.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	30	12	2	2

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 ikke undersøkt (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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38504

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse 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	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Med dusjnisje	Gitt som følge av badets alder, påviste fuktindikasjoner og behov for full rehabilitering.
Våtrom: 2. Etasje.	Sluk og membran er ikke inspisert og har ukjent oppbygging uten dokumentasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG settes på grunn av eldre drenering og fuktutslag i kjellervegg.
Grunnmur og fundament	Eldre konstruksjon med begrenset inspeksjonsmulighet og påviste fuktindikasjoner i kjeller.
Krypkjeller	Krypkjeller med betongdekke mot grunn og påvist fukt i grunnmur.
Balkong, terrasse, platting	Eldre og slitt balkong med mangler, samt fuktindikasjoner
Vinduer og dører	Vinduer og dører i varierende alder med enkelte utførelsesavvik og lokale skader
Yttervegger	Delvis eldre kledning med slitasje, avflassing av maling og biologisk begroing som gir økt risiko for råteskader.
Renner og nedløp	Taknedløp med direkte utkast på bakkenivå og manglende tilkobling til overvannsledning
Etasjeskille og gulv på grunn	Etasjeskiller i tre med målte retningsavvik over anbefalte toleranser
Våtrom: 2. Etasje. - Overflater	Eldre bad uten dokumentasjon
Våtrom: 2. Etasje. - Sanitærutstyr	Bruksslitasje
Våtrom: 2. Etasje. - Ventilasjon	Eldre avtrekk
Våtrom: 2. Etasje. - Fukt	Ukjent oppbyggning av badet og alder

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Taktekking	Taktekking er kun inspisert fra bakkenivå grunnet HMS-hensyn og høyde uten sikring.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Utstyr på tak	Utstyr på tak er ikke inspisert grunnet HMS-hensyn og manglende sikring.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk og innredning avviker fra det godkjente tegningsgrunnlaget i kommunens arkiv.

Det godkjente tegningsgrunnlaget reflekterer en tomannsbolig, med fullverdige enheter i både 1. og 2. etasje. Det er gjennomgående gjort endringer i planløsning, flere vegger er åpnet/flyttet, og romfunksjoner er endret. Det gjøres oppmerksom på at endring fra oppholdsrom til oppholdsrom normalt ikke er søknadspliktig. Det er imidlertid ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiv som viser at slike arbeider er godkjent.

Avvik iht. rom for varig opphold gjelder i all hovedsak for kjelleretasjen, samt for innredning av loftet. Rommene som idag er i bruk som stue/kjøkken, soverom, vaskerom og entre, er opprinnelig godkjent som bodarealer, rulle- og tørkerom, vaskerom og matbod. Bruksendring til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Det er pt. innsendt søknad til kommunen i eiers regi, se punktet under ferdigattest/midlert. brukstillatelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen. Det foreligger en eldre bygningsanmeldelse og byggemelding fra 1951.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Informasjon om manglende midl. brukstillatelse eller ferdigattest for saker innsendt før 01.01.1998: Det er i lovendring gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I kommunens arkiver finnes korrespondanse rundt tilbygg av boligen, og tiltaket ble gitt ferdigattest 21. mars 1975. Det er også utstedt ferdigattest, datert 20.10.1986, for oppføring av garasje på eiendommen.

Det er innsendt søknad for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, dette gjelder bruksendring av rom ifbm. etablering av hybel i kjeller samt omgjøring av boligen fra tomannsbolig til enebolig, slik at dette reflekterer faktisk bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.12.2025	**21.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hanne Ragnhild Ulltveit-Moe Yndesdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Morten Yndesdal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Selgers egenerklæringsskjema, datert 02.01.2026 er fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig i samsvar med krav i NS 3600 punkt 6.2 og 6.4. Opplysningene er vurdert som en del av tilstandsanalyse og hensyntatt ved beskrivelse av eventuelle avvik. Vurderingene er utført i henhold til gjeldende krav i TEK10 og TEK17, der dette er relevant. Det gjøres oppmerksom på at skjemaet baserer seg på selgers subjektive kjennskap og forståelse. Det anbefales å sette seg inn i selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sondre Ellingsen**	Telefon:	**47651560**
Firma:	**Takst Nor AS**	Epost:	**post@takstnor.no**
Adresse:	**Øvre Skalstadvei 17, 3340 Åmot**		

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:
• Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
• Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
• Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, taktekking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
• Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode
• Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
• Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
• Takkonstruksjoner og taktekking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
• Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
• Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
• Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.
Kostnadsanslag og tiltak
• For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis konsekvens og anbefaling..
• Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser. Viktig informasjon til kjøper
• Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf.avhendingslova § 3-10.
• Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
• Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
• Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Thommessens vei 4 B, 1338 Sandvika**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**84**	Bruksnr:	**91**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1953**						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunn og fundament: Grunnmur på komprimerte masser. Bygningen har to mindre blindkjellere, hvorav den ene er uten adkomst.

Yttervegger: Veggene mot nord og øst er i 2006 (øst) og 2021 (nord) etterisolert med mineralull og ekstra tykkelse til 250 mm.
Drenering: Drenering antas å være fra byggeåret. Det er oppgradert deler av drenering i forbindelse med etablering av hybel.
Dekker: Trebjelkelag mellom etasjene.
Yttertak: Trekonstruksjon tekket med takstein. Taktekking er fra 2016.

Boligen har gjennom årene blitt oppgradert, eier opplyser at KPM Bygg AS, Grønn Strøm AS og EG RØR AS har vært firmaene som har hatt hovedansvar. Det er fremlagt Garantibevis fra KPM, Grønn Strøm AS samsvarserklæring og EG Rør AS arbeidsbeskrivelse.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	84	67	17	0	0
1. etasje	110	110	0	0	71
2. etasje	75	75	0	0	21
Loft	27	27	0	0	0
Totalt m²	**296**	**279**	**17**	**0**	**92**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	90	84	6
Loft	43	27	16
Totalt m²	**133**	**111**	**22**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	84	58	26	Hoveddel: Trapperom Teknisk/vaskerom Hybel: Gang Bad Stue/kjøkken Soverom	Hoveddel: Bod
1. etasje	110	110	0	Gang 4 Soverom 2 Bad Stue	
2. etasje	75	75	0	Stue Trapperom Kontor/soverom Kjøkken Stue	
Loft	27	27	0	Loft	
Totalt m²	**296**	**270**	**26**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt med 3D-laserskanner (Leica BLK2GO), som leverer målenøyaktighet innenfor ±2 %, i samsvar med kravene i avhendingsloven fra 1. januar 2022.
Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.
NS 3940 angir at arealmåling normalt skal utføres like over gulvlist. På grunn av møblering og løsøre som begrenset tilgjengelige måleflater ved gulvnivå, ble målehøyde ca. 1,5 meter over gulv benyttet for å sikre flest mulig målepunkter på omsluttende vegger.
Denne metoden innebærer et avvik fra NS 3940, men vurderes som nødvendig for å oppnå et best mulig målegrunnlag basert på pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte rom og situasjoner er måling like over gulvlist likevel benyttet, eksempelvis der vegger er skrånende eller der det forelå andre forhold som krevde dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur

Dreneringen er i hovedsak fra byggeåret. Deler av tomten er gravd opp i forbindelse med etablering av utvendig trapp. Det er kun synlig knasteplast rundt trappeområdet. For øvrige yttervegger er det ikke synlig knasteplast eller andre tegn til nyere drenering, og det antas derfor at dreneringen her er fra byggeåret.

Eier opplyser at det er foretatt utgraving og ny støp av gulv i kjeller, samt utskjæring til større vinduer med etablering av vinduskasser og utgangsdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Vurdering
Drenering fra byggeår har normalt overskredet forventet teknisk levetid. Påviste forhøyede fuktverdier i kjeller indikerer at fuktsikringen mot grunnen ikke fungerer tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon og begrenset innsyn i utførelse gjør det ikke mulig å fastslå om det er etablert ny, sammenhengende drenering i forbindelse med de oppgitte arbeidene. Synlig knasteplast rundt trapp vurderes som et lokalt tiltak og gir ikke grunnlag for å vurdere dreneringsløsningen rundt øvrige bygningsdeler.
Det er utført fuktmålinger i kjeller med utvendig tilgang. Det er påvist forhøyede fuktverdier målt med Protimeter MMS3, med utslag i rødt nivå i krypkjeller og det er registert diverse salt utslag.

Konsekvens
Forholdet medfører økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Dette kan påvirke inneklima, materialer og bruken av kjellerarealene, samt medføre behov for utbedringstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere utredning av drenerings- og fuktsikringsløsningen rundt bygningen. Ved fremtidige tiltak bør det vurderes etablering av ny, helhetlig drenering og fuktsikring i henhold til gjeldende krav.

6.2 Grunnmur og fundament





Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje

Bygningen er fundamentert på antatt støpt betongplate på komprimerte masser. Det er to mindre blindkjellere, hvorav den ene er uten adkomst. eier opplyser at det er etterissolert grunnmur ned mot hybel, utført med ett lag XPS og ett lag SPS plater og utenpåliggende støp.

Grunnmur og kjellerkonstruksjon er delvis utilgjengelig for full inspeksjon.
Eier opplyser at det er foretatt utgraving og ny støp av gulv i kjeller, samt utskjæring til større vinduer med etablering av vinduskasser og utgangsdør. Det er registert saltutslag og fuktmerker på grunnmur i utvendig kjeller.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Vurdering
Grunnmur og fundament vurderes ut fra alder, tilgjengelighet og observerbare forhold. Begrenset inspeksjonsmulighet, herunder manglende adkomst til deler av blindkjeller, gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens faktiske tilstand.
Påviste forhøyede fuktverdier i kypkjeller og det er i hovedsak her det er lokalisert fukt, det er målt med Protimeter MMS3, indikerer at konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen. Dette kan ha sammenheng med alder på drenering og fuktsikring.

Konsekvens
Fuktpåvirkning mot grunnmur og fundament kan over tid medføre nedbrytning av materialer, redusert brukbarhet av kjellerarealer og risiko for påvirkning av inneklima. Begrenset tilgjengelighet til deler av konstruksjonen innebærer at eventuelle skjulte skader ikke kan utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller og grunnmur. Ved planlegging av fremtidige tiltak bør grunnmur, fundament og tilhørende fuktsikring vurderes nærmere, eventuelt i sammenheng med tiltak på drenering.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	

Bygningen har krypkjeller. Det er registrert delvis betongdekke mot grunn. Det er foretatt fuktmålinger i grunnmur, hvor det er påvist forhøyede fuktverdier. Det er observert at taknedløp leder vann inn mot betongvegg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det er utført punktvise fuktmålinger i trevirke, hvor det ikke er påvist fukt.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Krypkjeller med betongdekke mot grunn er sårbar for fuktpåvirkning. Påviste fuktverdier i grunnmur vurderes å ha sammenheng med utilstrekkelig håndtering av overvann, der taknedløp fører vann direkte mot konstruksjonen. Det er positivt at det ikke er registrert fukt i trevirke ved punktmåling. Forholdet vurderes som et avvik, men det er ikke grunnlag for å konkludere med konstruksjonssvikt.

Konsekvens
Fuktbelastning mot grunnmur kan over tid føre til redusert funksjon, økt risiko for fuktskader og påvirkning av inneklima i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lede taknedløp bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende overvannshåndtering. Videre bør fuktforhold i krypkjeller følges opp og fuktsikres på grunn.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet

Rom under terreng består i hoveddel av trapperom, teknisk rom og innvendig bod. Det er etablert hybel i kjeller. Hybelen inneholder gang med flislagt gulv og varmekabler, bad med flislagte overflater, vegghengt toalett, dusj og tilhørende garnityr.

Det er mottatt dokumentasjon på utgraving og oppbygging av kjeller. Bildedokumentasjon viser at det er lagt isolasjon mot grunn før påstøp. Etasjeskillet er revet inn til stenderverk i forbindelse med etablering av nye rørføringer og elektriske arbeider.

Det foreligger dokumentasjon fra entreprenør KPM Bygg AS på mur- og flisarbeider i våtrom. Arbeidene ble utført i perioden 2020/2021. Eier opplyser at det foreligger fakturaer for utførte arbeider.

Det er utført overflatesøk med Protimeter under trapp i hoveddel, som viser utslag i gule og grønne nivåer.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Kjellerarealene fremstår oppgradert med dokumenterte arbeider knyttet til utgraving, isolering og overflateoppbygging. Dokumentasjon fra entreprenør på mur- og flisarbeider i våtrom gir grunnlag for vurdering av utførelsen. Overflatesøk under trapp viser fuktindikasjoner innenfor lavt til moderat nivå. Fuktnivåene kan ha sammenheng med drenering som i dette området er fra byggeår. Utvendig ved hybelens inngangsparti er det gravd opp og lagt nye masser, noe som kan ha forbedret lokale fuktforhold. Det er ikke registrert utslag som indikerer aktiv fuktskade basert på tilgjengelige målinger.

Konsekvens
Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning. Fuktnivåer relatert til eldre drenering kan over tid påvirke materialer og brukskvalitet, men basert på utførte målinger og tilgjengelig dokumentasjon vurderes risikoen som begrenset per befaringstidspunkt.

Anbefaling
Det anbefales å følge med på fuktforhold i rom under terreng, særlig i tilknytning til trapperom og øvrige konstruksjoner mot grunn.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Balkong i fra stue viser tydelig slitasje.



Åpninger i rekkverk over 10 cm



Fall på ca 50 mm på balkong ved stue

Type	Balkong, Terrasse, Platting

Balkong fra stue er av eldre dato og er tekket med blekkplater belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til ca. 90 cm, og åpning i rekkverk er målt til ca. 11 cm. Rekkverk og overflater viser tydelig eldeslitasje med avflassing av maling. Terrassegulvet lar seg ikke inspisere fullstendig da det er lagt plastheller over dekket.

Balkong fra kjøkken er belagt med rillede terrassebord og har spilerekkverk. Rekkverkshøyde er målt til ca. 103 cm, og åpning mellom spiler er målt til ca. 3 cm. Balkongen er tekket med sveisemembran. Det er målt fall på ca. 2 cm over hele balkongens lengde. Rekkverk og gulv består av ubehandlet impregnert trevirke. Det er lokalisert fukt rundt takrennesystemet.

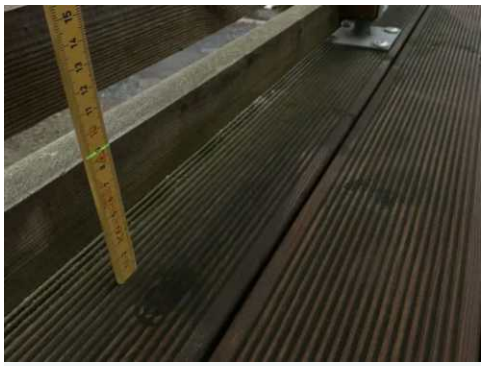
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Rekkverkhøyde balkong kjøkken



Rennesystem ved balkong kjøkken



Fall 20 mm balkong kjøkken for avrenning grunnet tekking med sveise membran



Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Vurdering
Balkong fra stue vurderes som slitt og preget av alder. Lav rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Manglende mulighet for full inspeksjon av balkongdekket gir usikkerhet knyttet til underliggende konstruksjon. Balkongen vurderes å ha et klart oppgraderingsbehov.

Balkong fra kjøkken fremstår generelt bedre, men målt fall vurderes som begrenset. Det er fukt under balkong på treplatene som ligger på stederverket, det antas å komme fra takrennesystemet eller overgang mellom membran og blekk, noe som indikerer mulig utilstrekkelig håndtering av overvann. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Ubehandlet impregnert trevirke vil over tid være mer utsatt for slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvens
For stuebalkongen kan videre bruk uten tiltak medføre økt risiko for fuktskader og redusert sikkerhet. For kjøkkenbalkongen kan fuktbelastning rundt takrennesystemet over tid føre til skader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Stuebalkongen anbefales oppgradert eller utskiftet. Det anbefales nærmere kontroll av balkongdekket i forbindelse med tiltak.

For kjøkkenbalkongen anbefales det at fuktforhold rundt takrennesystemet undersøkes nærmere av kvalifisert håndverker, og at eventuelle nødvendige tiltak gjennomføres. Overflatebehandling av trevirke bør vurderes for å redusere fremtidig slitasje.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Bakkenivå





Type	Platting

Det er etablert to plattinger i tilknytning til utgang fra stue i første etasje samt under ovenforliggende balkong fra stue. Begge plattingene er utført i impregnert trevirke med varme behandlet terrassebord. Eier opplyser at plattingene er frittstående og ikke tilkoblet bygningskroppen. Plattingene er opplyst bygget opp på betongpilarer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Vurdering
Plattingene fremstår som enkle, frittstående konstruksjoner. Det er registrert bruksslitasje på overflater, forenlig med ubehandlet impregnert trevirke. Det er ikke registrert forhold som indikerer konstruktiv svikt basert på tilgjengelig inspeksjon og opplysninger. Eier opplyser at det er varmebehandlet terrassebord som ikke krever vedlikehold med olje eller beis. Man kan behandle det med olje for å beholde eller skape ny farge, men det anbefales at dette ikke gjøres.

6.7 Vinduer og dører





Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av nyere og eldre vinduer. Noen vinduer er datomerket 2014 og 2018. Eier opplyser at de siste vinduene ble byttet i forbindelse med siste oppussingsrunde i 2020. Vinduer er utført med tolags isolerglass. Det er også registrert enkelte eldre vinduer med ukjent alder. Balkongdør har glassfelt.

Boligen har takvinduer på loft. Det er registrert tidligere fuktmerker rundt ett av takvinduene. Det er utført fuktsøk i området med utslag i grønne nivåer. Eier opplyser at vinduet tidligere har stått åpent ved regnfall.

Det er observert manglende omramming og synlig isolasjonsskum rundt enkelte vinduer. Det er også registrert lokale panelskader på enkelte kledningsbord, vurdert å ha sammenheng med feil montering der bord ligger ned mot vannbrett og kan suge fukt fra bunn.

Det er montert isolerte inngangsdører til både hybel og hoveddel. Hybelens inngangsdør har glassfelt. Innvendig er det montert en kombinasjon av slette og profilerte innerdører. Det er registrert lokale hakk og merker på enkelte karmer og lister.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja





Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører fremstår samlet sett i varierende alder og tilstand. Nyere vinduer vurderes å ha tilfredsstillende funksjon, mens eldre vinduer har redusert forventet levetid. Tidligere fuktmerker ved takvindu vurderes som et hendelsesrelatert forhold, og målinger indikerer ikke aktiv fuktproblematikk per befaringstidspunkt.

Manglende omramming og synlig isolasjonsskum rundt enkelte vinduer vurderes som et avvik fra god byggeskikk. Panelskader relatert til feil montering mot vannbrett kan over tid medføre fuktpåvirkning av kledning og underliggende konstruksjon. Registrerte merker på innvendige karmer og lister vurderes som bruksslitasje.

Konsekvens
Forhold knyttet til utførelse rundt vinduer og kledning kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og behov for utbedringer over tid. Varierende alder på vinduer innebærer ulik restlevetid og kan gi behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre manglende omramming og tildekking rundt vinduer. Panelskader og feil montering ved vannbrett bør korrigeres for å redusere risiko for blant annet fuktpåvirkning. Videre anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer og dører.

6.8 Yttervegger





Type fasade	Stående kledning

Bindingsverkskonstruksjon isolert med mineralull og utvendig kledning. Veggene mot syd og vest er senere etterisolert ved innblåsing. Veggene mot nord og øst er i 2006 (øst) og 2021 (nord) etterisolert med mineralull og ekstra tykkelse til 250 mm. Det er opprinnelig kledning på vegger, mens to vegger har nyere kledning. Etter eiers opplysninger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Vurdering
Nyere kledning vurderes å være i tilfredsstillende stand basert på alder og utførelse. Eldre panelvegger viser tegn på manglende vedlikehold. Avflassing av maling og biologisk begroing indikerer økt fuktbelastning, og kledning med slik slitasje er mer utsatt for råteskader. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, og eventuell råte kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens
Ved manglende vedlikehold kan fuktpåvirkning føre til videre nedbrytning av kledning og risiko for skade på underliggende konstruksjon. Dette kan medføre behov for utskifting av kledning og tilhørende arbeider over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere kontroll av eldre kledning, herunder vurdering av eventuelle råteskader. Overflatebehandling og nødvendig vedlikehold bør gjennomføres, eventuelt utskifting av kledning på de mest utsatte veggene.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Grønt nivå- takvindu

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet og består av loftsstue med gipskledde vegger og himling. Konstruksjonen er oppført som en trekonstruksjon med skråtak. Det er montert tre takvinduer i skråtaket. Langs ytterkantene er det etablert knevegger med tilhørende lagringsarealer bak kneveggene. Deler av takkonstruksjonen og tilhørende isolasjon er ikke synlig grunnet innvendige overflater.

Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Innredet loft med ferdige overflater begrenser muligheten for visuell kontroll av takkonstruksjon, dampsperre og isolasjonsoppbygging. Basert på tilgjengelig informasjon fremstår loftet som funksjonelt innredet. Tidligere registrerte forhold rundt takvinduer er vurdert under egen bygningsdel. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Konsekvens
Begrenset innsyn i konstruksjonen innebærer at eventuelle skjulte avvik eller mangler ikke kan utelukkes. Forholdet er vanlig for innredede loft og vurderes som en normal usikkerhet.

Anbefaling
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt, trekk eller kondens, særlig i tilknytning til takvinduer og knevegger. Ved fremtidige ombygginger eller tiltak bør konstruksjonsoppbyggingen dokumenteres nærmere.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall

Lakkert metall takrenner og ned løp. det er direkte utkast på bakkenivå enkelte nedløp er manglende tilkoblet overvannsledning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp fremstår generelt funksjonelle, men direkte utkast på bakkenivå og manglende tilkobling til overvannsledning gir økt risiko for vannbelastning mot grunnmur og terreng inntil bygningen. Forholdet vurderes som et avvik fra god praksis for overvannshåndtering.

Konsekvens
Mangelfull bortledning av takvann kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, kjeller og krypkjeller, samt bidra til fuktproblematikk i konstruksjoner og terreng rundt bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen på en kontrollert måte, herunder tilkobling til overvannsledning eller etablering av tilfredsstillende utkast med avstand fra grunnmur.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak

Bygningen har saltak med skråtak på loftsetasjen. Takkonstruksjonen er utført i tre. Loftet er innredet med ferdige overflater, og store deler av takkonstruksjonen er derfor ikke synlig for inspeksjon. Undertak, sperrer, isolasjon og dampsperre er i hovedsak skjult bak innvendige kledninger. Det er etablert takvinduer i skråtaket.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Vurdering
Begrenset innsyn i takkonstruksjonen gir usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand. Basert på tilgjengelige observasjoner fra loft og tidligere vurderinger er det ikke registrert forhold som indikerer aktiv fukt eller konstruksjonssvikt per befaringstidspunkt. Tidligere fuktmerker ved takvindu er vurdert som hendelsesrelatert.

Konsekvens
Manglende full inspeksjonsmulighet innebærer at eventuelle skjulte avvik eller mangler ikke kan utelukkes. Forholdet er normalt for innredede loft.

6.12 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking **TG-IU**

aktekking består av takstein. Ifølge opplysninger er taksteinen skiftet av tidligere eier i 2016. Taket er inspisert fra bakkenivå grunnet HMS-hensyn og høyde uten sikring. Besiktigelsen har derfor vært begrenset, og store deler av taktekkingen har ikke latt seg kontrollere visuelt.

Vurdering
På grunn av begrenset inspeksjonsmulighet kan taksteinens faktiske tilstand, innfesting, overlapp og detaljer ikke vurderes på en tilfredsstillende måte. Det er ikke observert åpenbare skader eller mangler fra bakkenivå, men dette gir ikke grunnlag for en fullverdig tilstandsvurdering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaling
Det anbefales at taktekkingen inspiseres nærmere når dette kan gjøres på en sikker måte, eventuelt av kvalifisert fagperson med nødvendig fallsikring.

6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak **TG-IU**

Taket og utstyr på tak er ikke inspisert grunnet HMS-hensyn, høyde og manglende sikring. Det er derfor ikke foretatt nærmere vurdering av utførelse, innfesting eller tilstand på utstyr montert på taket.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Boligen har etasjeskiller av tre. Gulv i første og andre etasje er belagt med heltre gulv. I loftsetasjen er det montert enstavs parkett.
Det er utført målinger av retningsavvik i oppholdsrom i hver etasje. I stue/kjøkken i andre etasje er det målt lokale retningsavvik på ca. 12 mm per 2 meter, samt gjennomgående avvik på opptil ca. 20 mm i rommene.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja





Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Målte retningsavvik overstiger normalt aksepterte toleranser for gulv. Avvikene vurderes som et avvik, men det er ikke grunnlag for å vurdere forholdet som konstruksjonssvikt basert på tilgjengelige opplysninger. Det bemerkes at måleverdiene ligger tydelig over anbefalte nivåer, og at avvik kan variere mellom målepunkter. Forholdet kan ha sammenheng med konstruksjonens alder og oppbygning.

Konsekvens
Retningsavvik kan påvirke brukskomfort, møblering og estetisk opplevelse av gulvene. Forholdet kan også være synlig ved videre overflatearbeider eller ved utskifting av gulvbelegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å ta hensyn til retningsavvik ved fremtidige tiltak eller endringer av gulv. Eventuelle utbedringer bør vurderes i sammenheng med ønsket bruksnivå og toleranse for avvik.

6.15 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

Kjøkkenet i hybelen har hvit kjøkkeninnredning med rustfrie håndtak og laminert benkeplate. Det er frittstående komfyr, frittstående oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser. Det er montert ventilator med direkte utkast. Det er installert komfyrvakt ved ventilator.
Kjøkkenet har innfelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er utført fuktmålinger rundt oppvaskmaskin og kjøleskap, samt på benkeplate.
Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell basert på alder og bruk. Utførte fuktmålinger viser utslag i grønne nivåer, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt eller lekkasje ved kontrolltidspunktet.
Ventilator med direkte utkast vurderes som en hensiktsmessig løsning for avtrekk.

Det anbefales normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av vanninstallasjoner og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator i rustfritt stål med direkte utkast. Fremstår funksjonell basert på visuell vurdering.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har hvit kjøkkeninnredning med stålhåndtak. Benkeplate er utført i eik. Det er innfelt dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har innfelt induksjonstopp med ventilator med direkte utkast til fri luft. Det er flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Overskap er utstyrt med integrert LED-belysning, og det er montert stikkontakter i kjøkkensonen.
Det er installert komfyrvakt og Waterguard.
Det er utført fuktsøk i kjøkkenområdet rundt oppvaskmaskin, kjøleskap og benkeplate.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell basert på bruk og visuell vurdering. Utførte fuktmålinger viser grønne nivåer og indikerer ikke pågående fuktproblematikk. Benkeplaten viser enkelte fuktskader samt bruksslitasje, noe som er normalt for denne typen materiale over tid. Installert komfyrvakt og Waterguard vurderes som risikoreduserende tiltak. Årstall for kjøkkeninnredningen er ikke kjent.

Konsekvens
Fuktskader og bruksslitasje på benkeplate kan over tid påvirke estetikk og funksjon, men gir ikke grunnlag for umiddelbare tiltak.

Anbefaling
Det anbefales normalt vedlikehold av kjøkkeninnredning og benkeplate. Videre bør det følges med på fuktforhold rundt vanninstallasjoner og hvitevarer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Beskrivelse
Det er montert ventilator over koketopp på kjøkkenet. Ventilatoren har direkte utkast til fri luft.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Vurdering
Ventilator med direkte utkast vurderes som en effektiv løsning for avtrekk fra kjøkken. Basert på visuell kontroll fremstår ventilatoren funksjonell. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstesting utover dette.

Konsekvens
Ingen registrerte forhold som gir grunnlag for umiddelbare tiltak.

Anbefaling
Det anbefales normalt vedlikehold, herunder rengjøring av filter og kontroll av avtrekkskanal ved behov.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk og innredning avviker fra det godkjente tegningsgrunnlaget i kommunens arkiv.

Det godkjente tegningsgrunnlaget reflekterer en tomannsbolig, med fullverdige enheter i både 1. og 2. etasje. Det er gjennomgående gjort endringer i planløsning, flere vegger er åpnet/flyttet, og romfunksjoner er endret. Det gjøres oppmerksom på at endring fra oppholdsrom til oppholdsrom normalt ikke er søknadspliktig. Det er imidlertid ukjent om åpning av vegger eller øvrige endringer har medført endringer i bærende konstruksjoner eller andre tiltak som krever byggesøknad. Det foreligger ingen dokumentasjon i kommunens arkiv som viser at slike arbeider er godkjent.

Avvik iht. rom for varig opphold gjelder i all hovedsak for kjelleretasjen, samt for innredning av loftet. Rommene som idag er i bruk som stue/kjøkken, soverom, vaskerom og entre, er opprinnelig godkjent som bodarealer, rulle- og tørkerom, vaskerom og matbod. Bruksendring til rom for varig opphold er et søknadspliktig tiltak. Det er pt. innsendt søknad til kommunen i eiers regi, se punktet under ferdigattest/midlert. brukstillatelse.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen. Det foreligger en eldre bygningsanmeldelse og byggemelding fra 1951.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Informasjon om manglende midl. brukstillatelse eller ferdigattest for saker innsendt før 01.01.1998: Det er i lovendring gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I kommunens arkiver finnes korrespondanse rundt tilbygg av boligen, og tiltaket ble gitt ferdigattest 21. mars 1975. Det er også utstedt ferdigattest, datert 20.10.1986, for oppføring av garasje på eiendommen.

Det er innsendt søknad for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, dette gjelder bruksendring av rom ifbm. etablering av hybel i kjeller samt omgjøring av boligen fra tomannsbolig til enebolig, slik at dette reflekterer faktisk bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med eiketrinn. Trappen er opprinnelig tretrapp som er oppgradert med eiketrinn i etterkant. Det er montert rekkverk på én side, med målt høyde på ca. 100 cm.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-1**

Trappen fremstår funksjonell basert på utførelse og bruk. Rekkverkshøyden vurderes å være innenfor vanlig nivå. Det er ikke registrert forhold som indikerer større svikt eller vesentlige mangler.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er observert plastavløpsrør i boligen. Sluk på bad er utført i plast. Det er ved bildedokumentasjon observert plasthovedavløp som er fremvist til takstmann.

Det utført arbeider i boligen av EG RØR AS. Se arbeidsbeskrivelse:

Følgende er listet opp i arbeids beskrivelsen:
Listen under beskriver for enkelhets skyld rom eller funksjoner. EG Rør AS har kun utført rørleggerarbeider ifbm disse installasjonene.

I kjeller er det bygget nytt bad og vaskerom, og det er installert en kjøkkenløsning.
I 1.etg. er det bygget et nytt bad, og montert en ny utekran. I 1.etg. er det også et annet baderom rett ved siden av trappen, som ikke er bygget av oss.
I 2.etg. er det installert nytt kjøkken.
Det er etablert nytt røropplegg, både vann og avløp, og nye sluk.
Vi har ikke levert sanitærutstyr, men har montert sanitærutstyr tilført byggeprosjektet av andre.
Vi har levert nye sluk, rør og rørdeler, og en ny utekran.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Utførelsen fremstår visuelt som moderne og teknisk korrekt basert på synlige installasjoner.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er gjort diverse rørarbeider i boligen, det er fremlagt dokumentasjon fra EG RØR AS.

Følgende er listet opp i arbeids beskrivelsen:
Listen under beskriver for enkelhets skyld rom eller funksjoner. EG Rør AS har kun utført rørleggerarbeider ifbm disse installasjonene.

I kjeller er det bygget nytt bad og vaskerom, og det er installert en kjøkkenløsning.
I 1.etg. er det bygget et nytt bad, og montert en ny utekran. I 1.etg. er det også et annet baderom rett ved siden av trappen, som ikke er bygget av oss.
I 2.etg. er det installert nytt kjøkken.
Det er etablert nytt røropplegg, både vann og avløp, og nye sluk.
Vi har ikke levert sanitærutstyr, men har montert sanitærutstyr tilført byggeprosjektet av andre.
Vi har levert nye sluk, rør og rørdeler, og en ny utekran.

Det er etablert fordelerskap for vannledninger på vaskerom. Det er registrert mangelfull merking av vannkurser i fordelerskapet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Fordelerskap er en vanlig løsning i nyere installasjoner og gir i utgangspunktet god oversikt og tilgjengelighet. Manglende merking av vannkurser vurderes som et avvik, da dette reduserer oversikt og brukervennlighet ved drift og vedlikehold. Skjulte deler av installasjonene er ikke inspisert.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. det er utført omfattende arbeider fra Grønn strøm i boligen, se anleggbeskrivelse:

Utvidelse
Nettsystem: IT 230V

Arbeidsbeskrivelse: Hoveddel:
Bad 1.etg:
Koblet eksisterende røranlegg og monterte 2 doble jordede stikkontakter innfelt ved vask og i speilskap, 2 enkle jordede stikkontakter innfelt for vaskemaskin og tørketrommel, 3 topolet bryter for styring av taklys, stikkontakt i speilskap og vifte, montert og koblet en baderomsvifte over speilskap og tilkoblet elektriske toalett. koblet opp en termostat for styring av varmekabler i gulv
Garderobe 1.etg:
Koblet eksisterende røranlegg og monterte opp en dobbel stikkontakt innfelt som kunden leverte selv under bryterpanel for bad.
Stue 1.etg:
Koblet eksisterende røranlegg og monterte opp en markisebryter for styring av markise, en topolet bryter for styring av utelys. Ledning settene fra de to bryterene er avsluette i en tett boks på veggen ved verandadør. Frakoblet eksisterende tilførsel for garasje som kom fra stuen.
Gang/entré 1.etg:
Koblet eksisterende røranlegg og monterte opp 3 enpolet bryter for styring av taklys i stue, gang og entré.
Sikringsskap 1.etg:
Koblet eksisterende tilførsler som var lagt inn i skapet, ble benyttet åtte eksisterende sikringer og montert opp åtte nye. Tilførslene ble fordelt på disse 16 sikringene. ble også montert to skillebrytere en for hybel (32A) og en for den nye fordelingen i garasjen (25A).
Vaskerom kjeller.
La opp og koblet røranlegg, det ble montert og koblet en termostat for varmekabler som vi hadde lagt, en 1+2 bryter for styring av avtrekksvifte, en avtrekksvifte, en to polet bryter for styring av taklys, 2 doble jordede innfelte stikkontakter over benk for forbruk, 2 enkle jordede innfelte stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel. Og direkte koblet to varmtvannsberedere i kappe med strekkavlaster. I skap med stoppekran ble også ringjord og jording fra tjømemuffe som hadde blitt lagt av annet elektrikerfirma skjøtet med jordingsleder som gikk opp i sikringsskapet i 1.etg med en primax klemme, det er tilgang for etterstramming.
Bod kjeller:
La opp og koblet røranlegg, det ble montert og koblet en enpolet bryter for styring av taklys, en termostat for styring av varmekabel som ble lagt av annet elektrikerfirma, en doble jordede innfelte stikkontakt under bryterpanel ved trapp.
Hybel:
Sov 1 og 2 hybel:
Monterte og koblet to nye termostater for styring av varmekabler lagt av annet elektrikerfirma.
Stue/Kjøkken Hybel:
Monterte og koblet en ny termostat for styring av varmekabler lagt av annet elektrikerfirma. montert og koblet en enkel jordet innfelte stikkontakt for ventilator, en dobbel jordet innfelte stikkontakt over benk for forbruk kjøkken, en jordet innfelte stikkontakt for oppvaskmaskin montert i skap under vask, og montert og koblet en komfyrvakt for komfyr.
Bad hybel:
Monterte og koblet en termostat fra kunden for styring av varmekabler, en 1+2 bryter for styring av avtrekksvifte, en avtrekksvifte, en topolet bryter for styring av taklys, en enkel jordet innfelte stikkontakt med lokk for vaskemaskin, en dobbel jordet innfelte stikkontakt med lokk ved vask.
Gang/entré hybel:
Monterte og koblet en ny termostat for styring av varmekabler lagt av annet elektrikerfirma, en topolet bryter for styring av utelys ledningsett er avsluette i en tett boks over inngangsdør, en enpolet bryter for styring av taklys og en dobbel jordet stikkontakt under bryterpanel.
Sikringsskap hybel:
Koblet eksisterende tilførsler som var lagt inn i skapet og ble tilkoblet åtte nye sikringer. Det ble også lagt ned en 4g10 fra sikringsskap i 1.etg til sikringsskapet i hybelen. Det ble montert en skillebryter (32A) i sikringsskapet i hybel og eksisterende seriemåler ble demontert fra sikringsskapet i 1.etg og flyttet ned i sikringsskapet i hybelen.

Garasje:
Ble lagt en 4g6 fra sikringsskapet i 1.etg ut til ny kapsling i garasjen, i kapslingen ble det montert en skillebryter (25A) og to nye 15A kurser en for eksisterende stikkontakt og lys og en for ny elbil lader som også ble montert.
Kommentar:
NEK400: 2018

Takstmannens rolle er begrenset til en visuell og ikke-inngripende kontroll av det elektriske anlegget. Takstmann har ikke kompetanse eller myndighet til å kontrollere utførelse, dimensjonering, skjulte installasjoner eller å funksjonsteste det elektriske anlegget. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Det er montert to varmepumper i boligen. Varmepumpene er levert av Panasonic og er utført med to separate utedeler. Eier opplyser at disse ble installert i 2024 ute og inne del.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Når var siste service på anlegget?

Anlegget ble installert i 2024

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpene fremstår visuelt intakte og vurderes som funksjonelle basert på opplysninger og enkel visuell kontroll. Det er ikke foretatt kontroll av effekt, kapasitet eller teknisk tilstand utover dette.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2020

Størrelse

281 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Boligen har 3 varmtvannsberedere. Den ene er en bereder på ca. 281 liter fra 2020. Den andre er en slimline-bereder på ca. 150 liter fra OSO, datert 2008. Den tredje står på loftet i knevegg og er dato merket 1998 og er på 116 L og er lekasjesikret med rør fra ventil. To av berederne er fast tilkoblet strømnettet. Det er sluk i rommet der berederne er plassert.

Vurdering
Berederen fra 2020 vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid. Berederen fra 2008 er av eldre dato og har redusert forventet restlevetid. Fast elektrisk tilkobling og sluk i rommet vurderes som risikoreduserende tiltak ved eventuell lekkasje. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller svikt ved befaring.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via klaffventiler. Det er etablert mekanisk avtrekk på nyere bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Vurdering
Ventilasjonsløsningen er i tråd med det som var vanlig og normalt på oppføringstidspunktet. Etter dagens krav i TEK17 stilles det strengere krav til ventilasjon enn ved oppføring, og naturlig ventilasjon gir begrenset styring av luftutskifting sammenlignet med balanserte løsninger. Mekanisk avtrekk på bad vurderes som et hensiktsmessig tiltak for å redusere fuktbelastning i våtrom.

6.25 Våtrom: 1. etg v/soverom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Det er innfelt servant med skuffeløsning og overskap med speil. Det er opplegg for vaskemaskin.
Badet har dusjnisje med hånddusj og regnfalldusj. Det er installert badekar. Det er montert mekanisk avtrekk med avkast til fri luft.
Det er utført overflatesøk med fuktindikator. Grunnet badets plassering er hultaking fra tilstøtende rom ikke egnet. Overflatesøk utenfor dusjsonen viser grønne nivåer.
Det er målt fall fra terskel mot sluk. Sluk i dusjsonen er inspisert, og det er lokalisert klemring og mansjett. Sluk under badekar er ikke inspisert.
Silikonfuger i dusjsonen viser svart misfarging.
Det er fremlagt dokumentasjon på mur- og flisarbeider, tømrer, elektrisk og rør. Se det forskjellige beskrivelsene.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Badet fremstår funksjonelt basert på tilgjengelige observasjoner. Grønne fuktverdier utenfor dusjsonen indikerer ikke forhøyet fuktpåvirkning ved kontrolltidspunktet.
Svart misfarging i silikonfuger vurderes som bruksslitasje og fuktbelastning i våtsone. Mekanisk avtrekk er registrert, men funksjon er ikke verifisert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluk i dusjsonen er inspisert, og det er observert klemring og mansjett. Sluk under badekar er ikke inspisert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med innfelt servant med skuffeløsning og overskap med speil. Det er installert dusjnisje med hånddusj og regnfalldusj. Videre er det montert badekar. Det er opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt basert på visuell kontroll. Det er registrert svart misfarging i silikonfuger i dusjsonen, som vurderes å være relatert til bruk og fuktbelastning. For øvrig er det ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på sanitærutstyret.

Konsekvens
Slitte eller misfargede fuger kan over tid redusere fuktsikkerheten lokalt i våtsone dersom vedlikehold ikke utføres.

Anbefaling
Silikonfuger i dusjsonen bør vedlikeholdes og fornyes ved behov. For øvrig anbefales normalt bruk og vedlikehold av sanitærutstyret.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med avkast til fri luft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Det er utført overflatesøk med fuktindikator i badet. Grunnet badets plassering er hultaking fra tilstøtende rom ikke mulig. Det er ikke inspisert sluk under badekar..

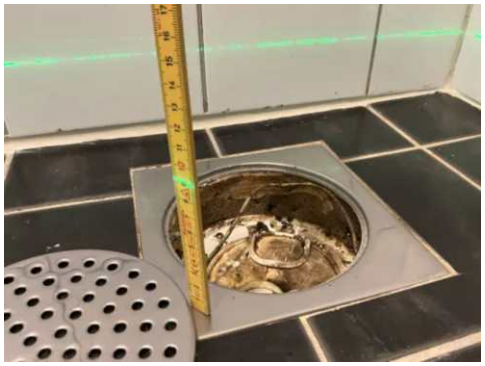
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

6.26 Våtrom: Med dusjnisje







Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Beskrivelse
Badet er av eldre dato. Gulv er flislagt med varmekabler. Vegger er flislagt. Badet har dusj med håndusj, innfelt servant med underskap og skuffer samt vegghengt toalett. Det er ikke lokalisert drensrør fra sisterne.
Det er registrert større fuktskader på baderomsinnredning. Det er montert vindu i dusjsonen.
Det er montert mekanisk avtrekk på badet.
Det er utført fuktmålinger i gulv, hvor det er påvist røde nivåer. Fuktsøk i vegger viser grønne nivåer.
Det er registrert slitasje i fuger. Eier opplyser at silikonfuger i dusjsonen er byttet.
Sluk er inspisert. Det er ikke lokalisert klemring eller mansjett.
Det er utført fallmålinger. Badet viser svakt fall, samlet ca. 20 mm.

Vurdering
Badets alder og observerte forhold indikerer redusert teknisk tilstand. Påviste forhøyede fuktverdier i gulv viser aktiv fuktbelastning. Manglende synlig klemring eller mansjett i sluk gir usikkerhet knyttet til tetting mot sluk. Slitte fuger og vindu plassert i dusjsone øker risikoen for fuktpåvirkning. Større fuktskader på innredning bekrefter at badet har vært utsatt for fukt over tid.

Konsekvens
Forholdene innebærer høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bruk uten tiltak kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon av våtrommet.

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av badet. Om badet skal benyttes videre, anbefales det å montere dusjkabinett for å redusere ytterligere fuktpåvirkning.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

Anbefalte tiltak

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av badet. Om badet skal benyttes videre, anbefales det å montere dusjkabinett for å redusere ytterligere fuktpåvirkning.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.27 Våtrom: 2. Etasje.



Overflate









Beskrivelse av overflate

Badet er fra tidlig 2000-tallet. Gulv er flislagt med varmekabler. Vegger er flislagt. Badet har innfelt servant med skuffeløsning, overskap med speil samt høyskap. Det er montert vegghengt toalett med drensåpning fra sisterne.
Badet er utstyrt med badekar med dusjløsning og håndholdt dusj. Det er åpen rørføring med kobberrør fra vegg og frem til armatur. Det er montert vindu i dusjsonen.
Det er montert mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket er ikke funksjonstestet.
Fliser på vegg ved badekar rundt vindu er fuget på nytt og fremstår som tidligere utbedret.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3. Fuktsøk utenfor badekar viser grønne nivåer.
Det er målt fall på gulv mot badekar på ca. 15 mm. Sluk lar seg ikke inspisere grunnet plassering under badekar, og tilstand på sluk og oppbygning kan derfor ikke vurderes.
Hultaking fra tilstøtende rom var ikke mulig grunnet badets plassering. Dette badet blir forskynt med varmtvann fra breder som er plassert på loft.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Vurdering
Badets alder tilsier at det nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse og oppbygning.
Vindu i dusjsone medfører økt risiko for fuktpåvirkning. Tidligere omfuging rundt vindu indikerer at området har vært utsatt for belastning.
Målt fall vurderes som begrenset, og manglende innsyn i sluk, oppbygning og tilstøtende konstruksjoner innebærer at funksjon ikke kan verifiseres fullt ut.

Konsekvens
Forholdene innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skjulte skader i konstruksjonen. Eventuelle feil i tettesjikt eller sluk kan ikke avdekkes uten inngrep.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å følge med på tegn til fukt. Ved fremtidige tiltak bør badet vurderes oppgradert eller totalrenovert.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-3**

Sluk lar seg ikke inspisere grunnet plassering under badekar. Det er ikke utført bildedokumentasjon av sluk. Oppbygging av membran, tettesjikt og sluk er ikke kjent. Hultaking fra tilstøtende rom var ikke mulig grunnet badets plassering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller sluk.

Vurdering
Manglende inspeksjonsmulighet av sluk og manglende dokumentasjon på oppbygging av membran og tettesjikt gir vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets utførelse og funksjon. Uten innsyn eller dokumentasjon kan det ikke vurderes om løsningen er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens
Eventuelle feil eller mangler i sluk, membran eller tettesjikt kan ikke avdekkes uten inngrep. Forholdet innebærer økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av våtrommet.
Eventuelle kostnadsestimater som fremgår av rapporten er veiledende og ikke bindende for takstmannen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaling
Forholdet tas med i den samlede vurderingen av våtrommet og det anbefales videre bruk av badekar dusjkabinett på badet. Grunnet ukjent oppbygning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innfelt servant med skuffeløsning, overskap med speil og høyskap. Det er montert vegghengt toalett med drensåpning fra sisterne. Videre er det montert badekar med dusjløsning og håndholdt dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr fra tidlig 2000-tallet med normal bruksslitasje,

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Mekanisk avtrekk med utkast i det fri.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Bytte til mer effektiv avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3 på gulv og vegg. Målingene viser grønne nivåer, og det er ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt ved kontrolltidspunktet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Hybel

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Det er installert dusj med hånddusj samt opplegg for vaskemaskin. Badet har servant med skapløsning og høyskap. Det er montert vegghengt toalett med drensåpning fra sisterne.
Badets plassering muliggjør ikke hultaking fra tilstøtende rom.
Det er utført overflatesøk med Protimeter, som viser utslag i gult nivå.
Sluk er inspisert, og det er observert klemring og mansjett. Det er målt fall mot sluk.
Det er registrert slitte lister og utforinger til badet.
Badet er av nyere dato.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Badet fremstår som nyere og funksjonelt basert på utførelse og tilgjengelige observasjoner. Manglende dokumentasjon på oppbygging gir begrenset grunnlag for å vurdere membran og tettesjikt. Overflatesøk med Protimeter viser gule nivåer, som vurderes å kunne ha sammenheng med daglig bruk av badet. Slitte lister og utforinger vurderes som bruksslitasje.
Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sluk er inspisert og det er observert klemring og mansjett. Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med skapløsning og høyskap. Det er montert vegghengt toalett med drensåpning fra sisterne. Videre er det montert dusj med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt basert på visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på sanitærutstyret ved befaring. Slitte lister og utforinger vurderes som bruksslitasje og ikke relatert til sanitærutstyrets funksjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Vurdering
Sanitærutstyret fremstår funksjonelt basert på visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller skader på sanitærutstyret ved befaring. Slitte lister og utforinger vurderes som bruksslitasje og ikke relatert til sanitærutstyrets funksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk. Funksjon er ikke verifisert ved befaring. direkte utkast i det fri.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Det er utført overflatesøk med Protimeter i badet. Målingene viser utslag i gult nivå.

Vurdering
Gule måleverdier indikerer moderat fuktpåvirkning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med daglig bruk av badet. Det er ikke utført destruktive undersøkelser, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Badet er av nyere dato og det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

6.29 Våtrom: Vaskerom/teknisk



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vaskerommet har flislagt gulv med sluk. Det er fall fra terskel mot sluk. Sluk er utført i plast og det er etablert klemring og mansjett. Gulv er flislagt med oppkant mot vegg.
Rommet har baderomsinnredning med utslagsvask, benkeplate og skap. Det mangler front på ett skap/kabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er etablert fordelerskap for vannledninger i rommet. Varmtvannsbereder(e) er plassert i vaskerommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Vaskerommet fremstår funksjonelt med sluk, fall mot sluk og oppkant på gulv. Plastsluk med klemring og mansjett vurderes som korrekt løsning basert på synlige forhold.
Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sluk er inspisert og det er etablert klemring og mansjett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning med utslagsvask, benkeplate og skap. Det mangler front på ett skap/kabinett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr fremstår funksjonelt, med mindre mangler i form av manglende skapfront.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert mekanisk avtrekk i yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**

Det er ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt i vaskerommet ved overflatesøk med Protimeter. Rommets plassering egner seg ikke for hulltagning.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er fremlagt dokumentasjon Fra KPM Bygg AS, Grønn strøm AS og EG RØR AS

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Støttemur
- Ildsted/Skorstein
- Toalettrom
- Vannbåren varme

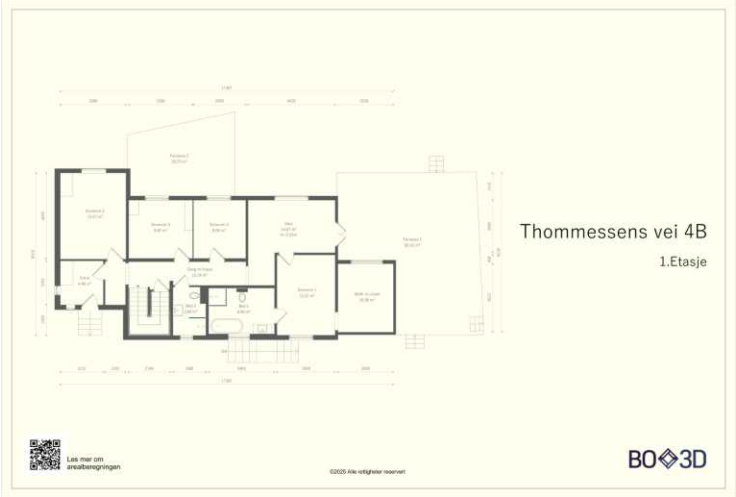
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

U. etasje



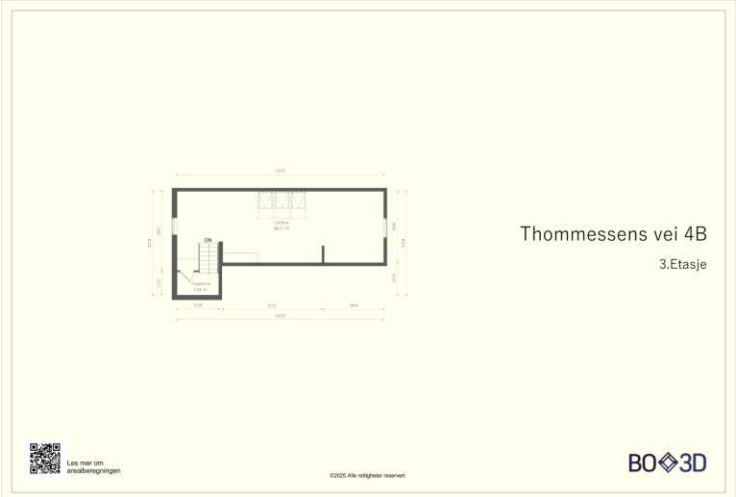
1. etasje



2. etasje



Loft



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Yndesdal	Hanne R U-Moe Yndesdal

Gateadresse
Thommessens vei 4B

Poststed	Postnr
SANDVIKA	1338

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92340067

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159251041

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forsikringsskade i sluk i bad i 2 etg den 14.04.2020 som førte til lekkasje gjennom tak til bad i 1 etg,. Utbedret av fagmann via Tryg forsikring. Svartsopp registrert tidligere i fuger er utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skadesak bad i 1 og 2 etg som beskrevet over. Sluk i 2 etg utbedret og vanngjennomtrenging til tak i bad under reparert med nytt tak. Skadesak via Tryg forsikring (skadesak 20586863, avtalenummer 6688790). Nytt bad i 1 etg, vaskerom i kjeller og nytt bad i hybel i kjeller utført av EG Rør AS, BRB Elektro, Grønn Strøm og KPM Bygg AS. Nytt rør i rør system etablert for nye bad, vaskerom og kjøkken av EG Rør AS.

Arbeid utført av: Tryg forsikring (forsikringssak bad 1 og 2 etg). EG Rør AS, BRB Elektro, Grønn Strøm og KPM Bygg AS nytt bad 1 etg, vaskerom kjeller og bad hybel

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt vaskerom og nye bad etablert med ny membran og nye sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggemeldt som endringsmelding via eByggesøk til Bærum kommune i januar 2026.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert nytt rør i rør system og avløp til 2 nye bad, vaskerom og 2 kjøkken (2 etg og hybel)

Arbeid utført av: EG Rør AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i grovkjeller under bakkenivå (utvendig bod) pga manglende dreneringsrør vekk fra bygning.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjevheter / avvik i gulv påvist av takstmann. Enkelte sprekker i gips i en vegg på loft.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maur i korte perioden inne i huset om våren før ombygging. Ingen tegn på dette etter ombygging i 2020 og fjerning av tre i hagen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251041

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Større utbedringer i forbindelse med oppussing i 2020. Byttet sikringer, elektriske kurser med nye kontakter i mesteparten av huset (alle kurser i kjeller, kurser til nytt bad, soverom og walk-in garderobe i 1 etg, kjøkken og stue i 2 etg samt utelys og ny kurs med sikringsskap og elbillader i garasje. Radonmatte lagt i kjeller med lufting. Samsvarserklæring etterspurt. Nye ventilatorer og vifter på kjøkken og bad.
Arbeid utført av	KPM Bygg AS, BRB Elektro og Grønn Strøm

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etablert som beskrevet over med ny kurs og eget sikringsskap i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etablert mur til kjellerinngang og lagt drenering i den forbindelse i plen som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny understøttet balkong og fasade utført av KPM Bygg AS. Pipe fjernet og tak tettet av KPM Bygg AS. Flere vinduer byttet og 2 terrassedører satt inn av KPM Bygg AS. Utgangsdør satt inn i hybel av KPM Bygg AS. Egeninnsats for oppsett av platting/terrasse samt byttet kledning på noen yttervegger Ny elektrisk kurs og sikringsskap etablert i garasje av Grønn Strøm.
Arbeid utført av	KPM Bygg, Grønn Strøm samt egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel i kjeller.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Endringsmelding med søknad om godkjent hybel sendt til Bærum Kommune for godkjenning i januar 2026. Søknad er til behandling, men samtale med kommunen indikerer at dette ikke skal være noe problem.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nabo er i ferd med å ferdigstille bygg på tomt i Thommessens vei 6. Dette medfører ingen endring i bruk av denne eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251041

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er etablert radonsperre med lufting i kjeller. Under oppussing ble pipeløp og ildsteder fjernet. Bæring som tidligere var i pipeløpet ble erstattet med stålbjelker. Arbeidet ble utført av KPM Bygg AS og Renova (kun riving) og er meldt inn til Bærum brannvesen. Nabo i Thommessens vei 6 benytter deler av hagen for oppbevaring av byggematerialer i forbindelse med etablering av nytt bygg. Hagen skal, etter avtale med dem, tilbakestilles og dekkes med nye masser/jord og ny plen skal anlegges. Nabo i Thommessens vei 4A har rett til gangadkomst i tomtegrensen. I tillegg eier eiere av Thommessens vei 4A den ene halvparten av dobbelt-garasjen (kun bygningsmassen) og har rett til parkering foran sin del av garasjen. Se ellers tinglyste dokumenter. Etter oppussing var det problemer med at vannrør ned til hybel og til nytt bad frøs ved sterk kulde. Dette skyldtes feil i montering av vannrør (lagt feil mht isolasjon). Etter at veggen ble åpnet, vannrør flyttet på innsiden av isolasjon, og veggen etterisolert (isolasjonsplater mot mur, byttet til isolasjonsplater og 10 cm ekstra isolasjon i vegg) har dette problemet ikke dukket opp igjen. Under oppussing oppsto det konflikt med utførende elektriker selskap (BRB Elektro). Grønn Strøm overtok og kontrollerte utført arbeid. Det eksisterer derfor ingen ferdigattest på første del av jobben, men fakturaer viser jobb utført.

Document reference: 159251041

Tilleggskommentar

Vi har svart "Nei" på om radonmåling er utført, men det er uavhengig av dette blitt lagt radonmatte med lufting i kjeller. Vi fikk opplyst at eiendommen er en enebolig under kjøp, men denne er registrert som tomannsbolig. Vi har sendt inn søknad om bruksendring i januar 2026 hvor vi informerer om hybel og ber om at boligen gjøres om til enebolig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Yndesdal	5e49bcca83bab28dcf66c a15375dac4a1afbe422	02.01.2026 23:04:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Ragnhild Yndesdal	a4bcfe3da418c68bd3239 1ccb14910417b997064	02.01.2026 23:05:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251041

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248500**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16194778**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **296,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **274,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
130,34 kWh/m²	**35 713 kWh**

Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: 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 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

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

Megleropplysninger

Gnr:	**84**	Bnr:	**91**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
51/412	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
74/163	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
86/847	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BYGGEMELDING

PÅ Våningshus (forhus)

BYGGHERRE Gunnar Wiig Bygn. 23 Smestuveien

ANMELDER

ANSVARSHAVENDE Herlof Hauge Gunnar B. Jæger

MELDING INNLEVERT 14/12-51 MATERIALER INNVILGET 9/6-52

NABOER VARSLET Ja OPPMALING REKVIRERT

FREMLAGT I BYGNINGSRADETS MØTE DEN 9/1-51, 2/6.52, 30/6 52

APPROBERT 16/1-51 jfr. 2/7 5241 BYGNINGSGEBYR 80 m² i 2 etg KR. 70/-

FERDIG ATTESTERT "

KONTROLL AV STAT. BEREGNINGER "

TILSAMMEN KR. 70,- 18/-

BILAG: BETALT

1)	11)	21)	31)
2)	12)	22)	32)
3)	13)	23)	33)
4)	14)	24)	34)
5)	15)	25)	35)
6)	16)	26)	36)
7)	17)	27)	37)
8)	18)	28)	38)
9)	19)	29)	39)
10)	20)	30)	40)

GRNR 84 BRNR 1 TOMT NR 4 AV 54-

JNR 2-5-

EIER Gunnar Wiig

412-51

Gjeldende servitutter:

..... den ..... 19 ....

byggherre anmelder

.nr. 412-21.
ibnr.
ansvarshavende.

ber. 84, bnr. 91, tomt nr. 1[illegible].

[illegible]

Ref. Hallvard
[illegible]

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørvesenets Forening
(Enerett)kk forbudt.)
(Norsk standard nr. 5824.)

Rich. Andvord AS, nr. 672.

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utfærdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets forlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjennes det fastsatte gebyr innsendes til bygningsstjenens kontor.

Til

Bygningsrådet i [illegible]

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. [illegible] gate nr. ..... agtes utført følgende arbeider:

Bygningens art[1]: Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, låve, garasje, uthus, vogn, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under forannevnte klasser.

Arbeidets art[2]: Nybygning, endbygning, tilbygning, påbygning, innredning, forandringsarbeider og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[3] .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Ikke nødvendige opplysninger vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... m²

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... m²

samlet gulvflate i alle etasjer (kjeld., kjeller og loft) ..... m²

[1] Skrik ordet det som passer.
[2] Skal utfylles for oppføring av permanente forretninger. Tomtevern rammer ikke.
[3] Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

030108000SBK042413

Gunnar Wiig
Thommessens vei 4 B

1353 BÆRUMS VERK

Tømmermann
Gunnar Eggen
Bakeromsveien 10
1353 Bærums Verk

FERDIGATTEST

Jnr. 847-86

Adresse THOMMESSENS VEI 4 B

Gnr: 84 Bnr: 91 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7.10.1986

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: Gunnar Wiig

Anmelder: Tømmerm. Gunnar Eggen

Ansvarshavende: Tømmerm. Gunnar Eggen

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

Sandvika, 20.10.1986
For bygningssjefen

Steinar Haugen
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.

21. mars 1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Thommessens vei 4 163-74

84 91 20. 3. 1975

Tilbygg

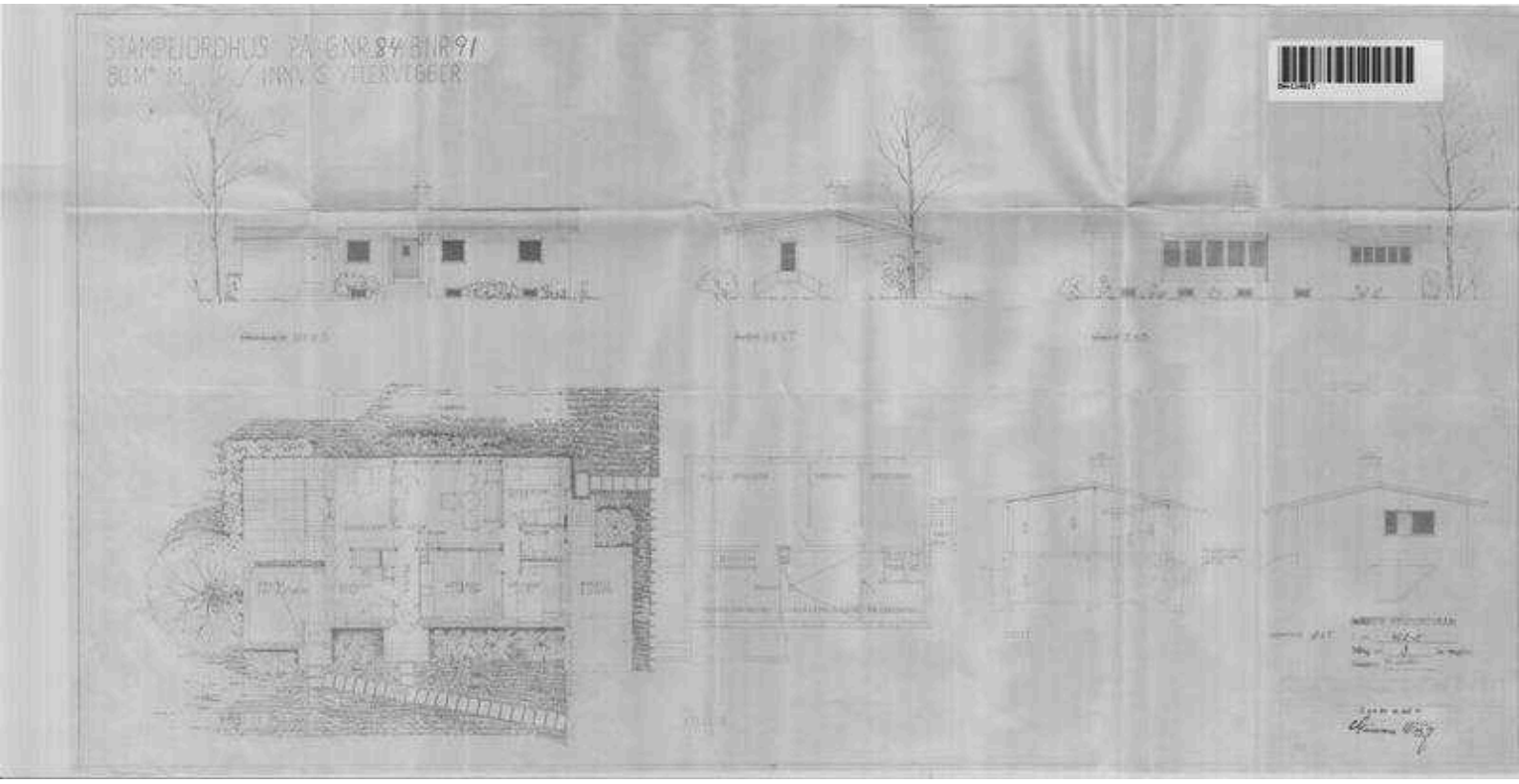
Våningshus

Gunnar Wiig

Selv

Ing. Ragnar Wiig

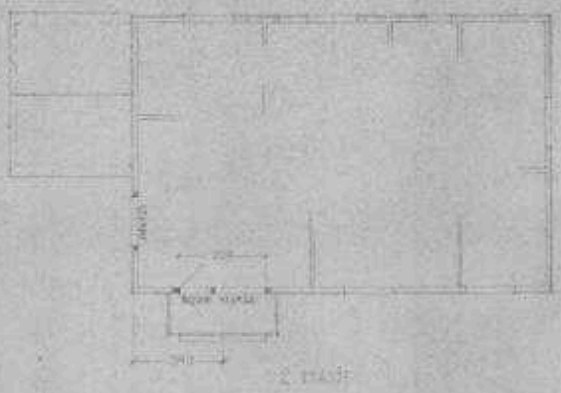
Torstein Olsen
e.f.

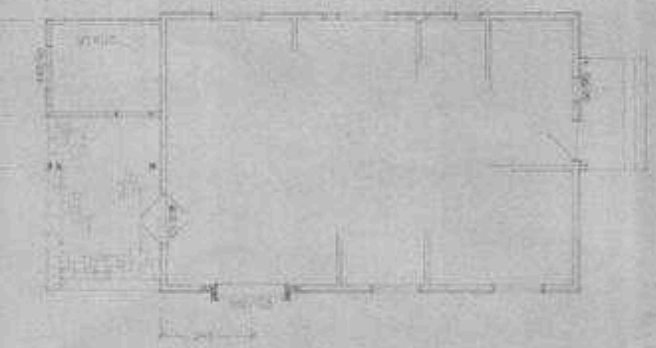


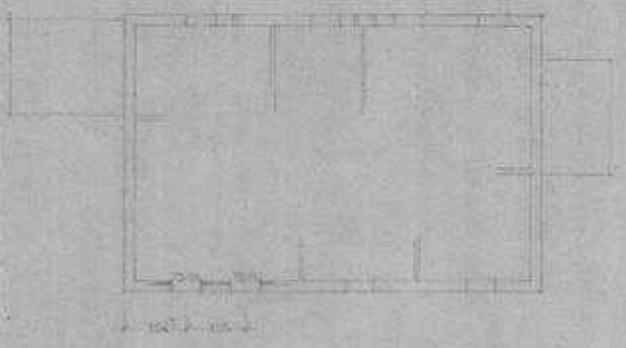
DM-114920

1.

SMÅ FORBINDER AV ENKLER VED BRENDT
BOLIGDIREKTORATETS TYPE 406:
TAKE GAV. 84 BAR. 91

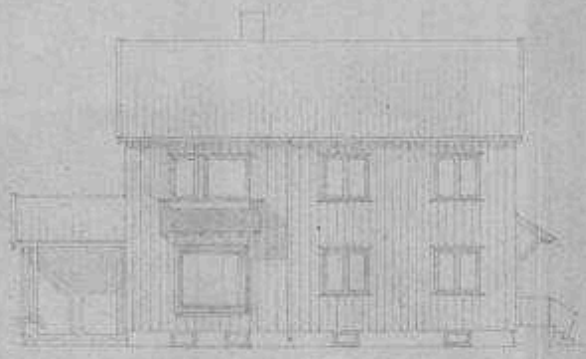






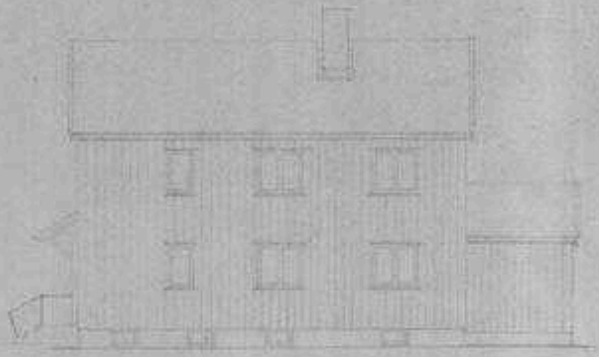
BYGNINGSKONTROLLEN
442-57
10
21.10.57

DH-114921









412-67
11
21.XII.67

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET
MED DEN
STED
DATO

DM+114019

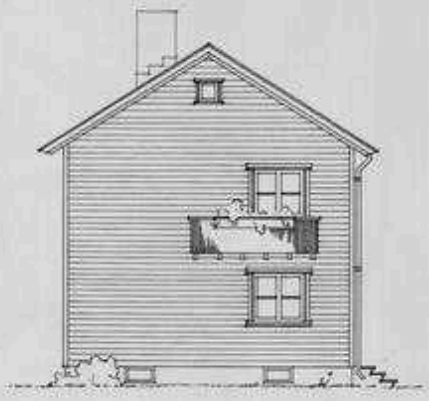
BYGGESAK
STED TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL



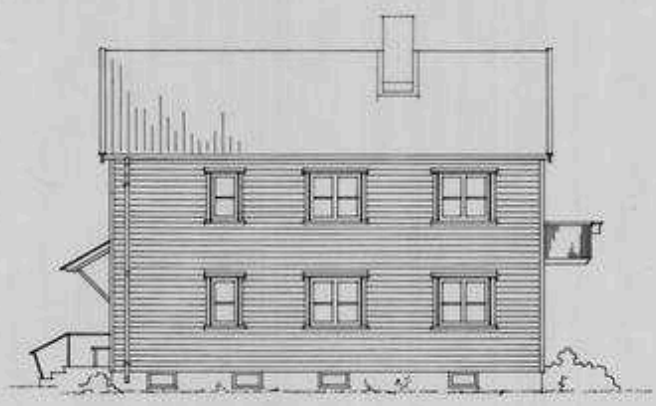
FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

BLAD 2 TYPE 406+

FASADER MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BYGGEKONTORET 4-6-1957

HAMRUM BYGNINGSRÅD

Journ. nr. 41/2:57

Bilag nr. 8 in dupl

Byggesak 45 av 62

BYGNINGSNR. Gamle Nr. 3

STED: Finstadbråten TOMT: Lommedalen nr. 4

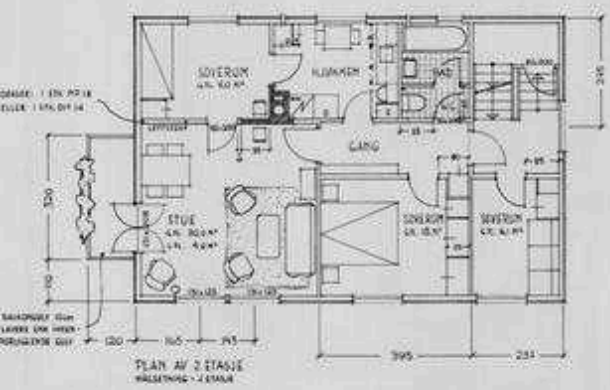
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

DH-114018

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

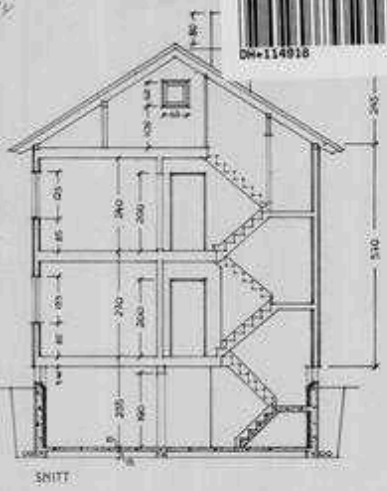
STED: NAVN:

DATO: NAVN:

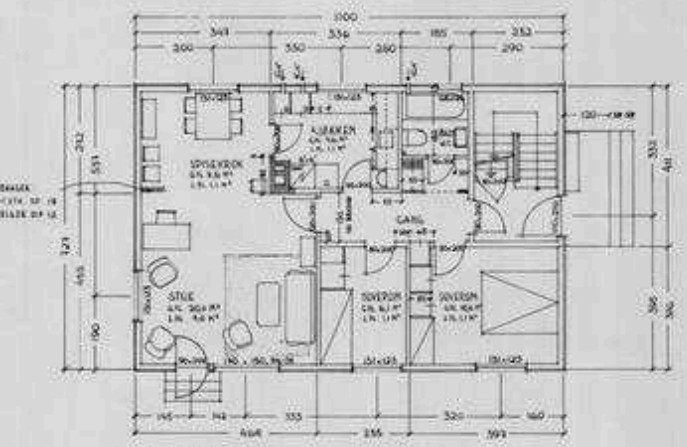


PLAN AV 2 ETASJE

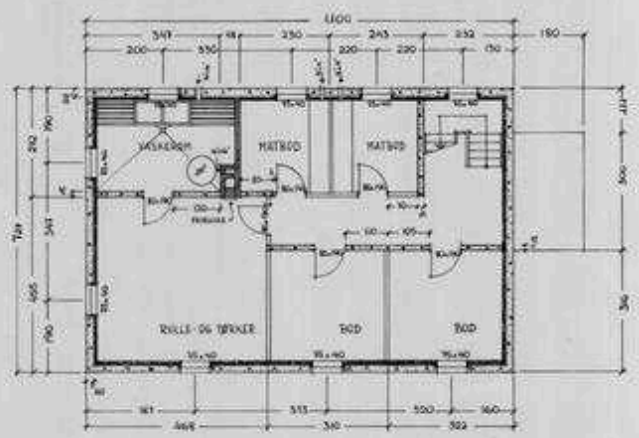
MÅLSETNING - 2 ETASJE



SNITT



PLAN AV 1 ETASJE



PLAN AV KJELLER

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

BLAD 1 TYPE 406+

PLANER SNITT MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 4-6-1951

H12-51
2
15 øre

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.12.2025

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	84	**Bnr**	91	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Thommessens vei 4 B, 1338 SANDVIKA						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1951/412	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1974/163	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1986/847	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2015/144433	Thommessens vei 4 B - planering - støttemur - gjerde	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 84 Bnr 91 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 717 755
Som sekundærbolig:	kr 10 311 078

Thommessens vei 4B

Nabolaget Evje - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi... 192 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Sandvika videregående skole 460 elever	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Evje Totalt 11 ulike linjer	5 min 0.5 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 1.3 km
Gjettum Linje 3	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 16.3 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Espira avd. Nøtteskogen (1-5 år) 165 barn	5 min 0.4 km
Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 0.9 km
Helgerud Menighets barnehage (1-5 ... 19 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	9 min
Joker Sandvika	13 min

FINN 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 2025

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	15 min
Sykehusapoteket Asker og Bærum	10 min
Sandvika Vinmonopol	13 min

SPORT

Evje skole	5 min
Valler videregående	10 min
Fresh Fitness Sandvika	14 min
FitnessRoom Sandvika	14 min

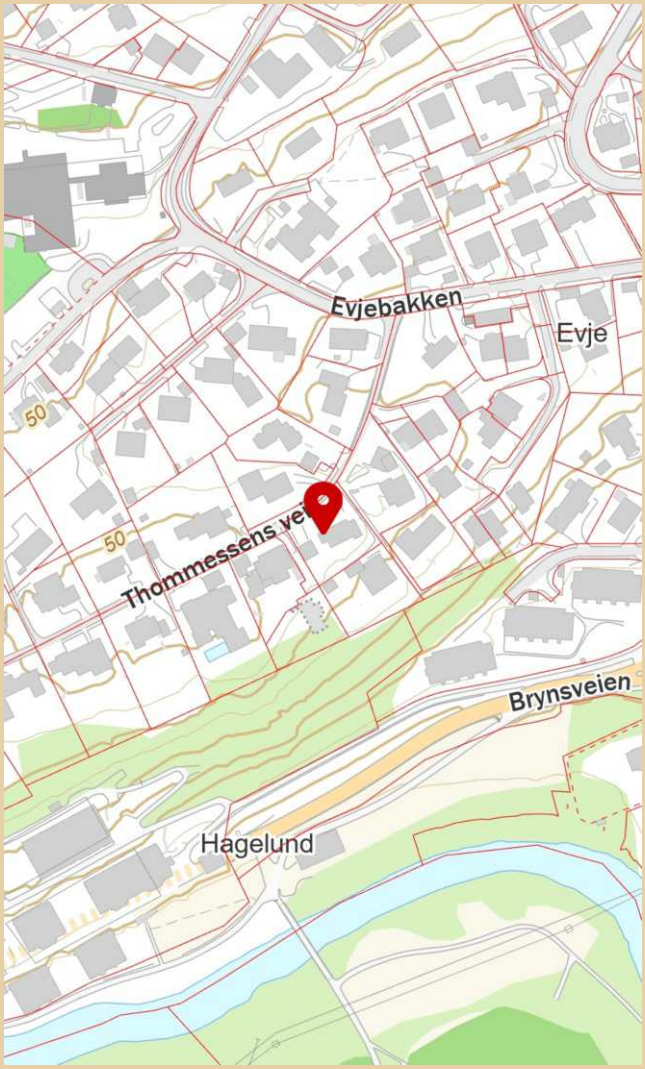
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

E2

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
08.OKT84 27610
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

BÆRUM KOMMUNE
Vann- og kloakkvesenet

Undertegnede som er eier av gnr. 84 br.nr. 91 parsell nr. .....

Adresse THOMMESSENSVEI 4, 1346 GJETTUM.

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

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

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

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 **Klage.**

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

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

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

Besiktigelser.

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

1.11.1 **Vannavgift.**

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 **Kloakkavgift.**

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

1.11.3 **Vann- og kloakkavgifters betaling.**

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

1.12 **Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.**

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

1.13 **Stenging av offentlige ledninger.**

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

1.14 **Kontroll av vannforbruk.**

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

1.15 **Salg av vann.**

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

1.16 **Ekstraordinære vannuttak.**

Ved unormale store eller støtvise vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 **Ansvarsforhold.**

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

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

Vannverket er uten ansvar:

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

Eieren har ansvaret for:

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

1.18 **Privat renseanlegg.**

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

1.19 **Fellesledninger.**

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

1.20 **Sløyfing av tilknyttinger.**

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

1.21 **NKF norm nr. 8.**

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

1.22 **Endringer.**

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

1.23 **Overtredelse av reglementet.**

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

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

1346 Gjettum den 05.10 19 84

Gunnar Wiig
Eiers egenhendige underskrift.

GUNNAR WIIG
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

F. 3000. 1-81

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00140339	21.01.2026	159251041

Ident
1984/27610/100

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00140341	21.01.2026	159251041

Ident
1985/15001/100

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MIDLERTIDIG FORRETNING OR

J nr Lnr. 9-1985

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
84	270	

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt X Y Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bærums	Evje 6 og 7

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
24.MAI85 15001
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

5. januar 1985

er rekvirert—

		Gnr	Bnr
[x] delingsforretning for en parsell av -	[ ] kartforretning over festegrunn av-	84	91

Forretningen er rekvirert av—

Gunnar Wiig

Tillatelse er gitt— i sak nr. 523.1 - 84/91, bilag 47

		Dato	Saknr
[ ] av bygningsrådet den -	[x] etter delegasjonsinstruks den -	27/12-1984	

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

		Anslått areal
[ ] er påvist i marken	[x] er ikke påvist i marken	Ca. 1,1 da.

I gebyr er innbetalt—

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Frist for utstedelse av målebrev: 22/5-1988

Sandvika, den 22. mai 1985.

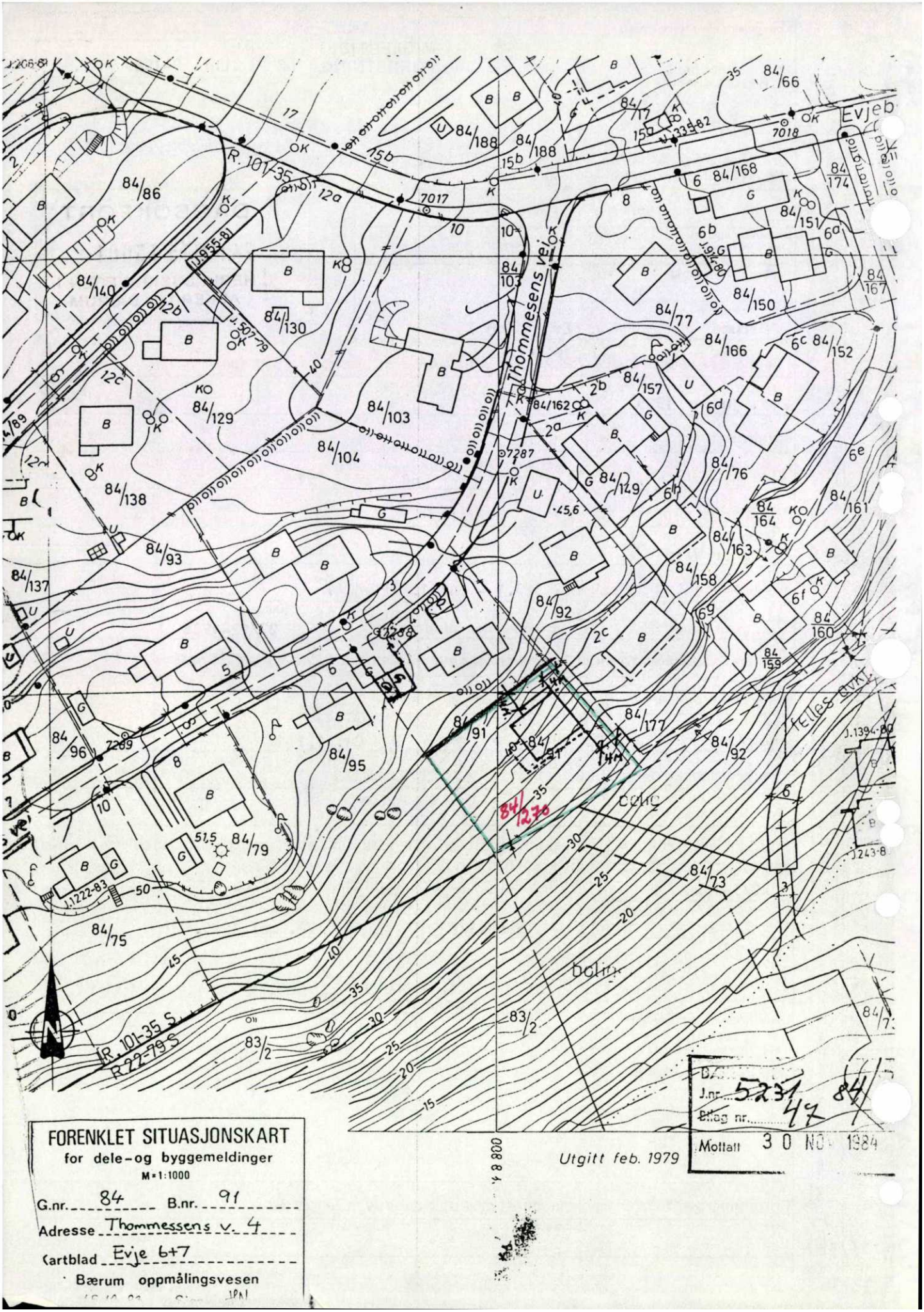
F. Paulsen
oppmålingssjefen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34


Thommesens vei
Evjeb
Telles bukt
Bolig
Utgitt feb. 1979
FORENKLET SITUASJONSKART
for dele-og byggemeldinger
M=1:1000
G.nr. 84 B.nr. 91
Adresse Thommessens v. 4
Kartblad Evje 6+7
Bærum oppmålingsvesen
J.nr. 5237/84
Mottatt 30 NOV 1984

① INNKOMMET
JOURNALNR: 3 337 485
17 NOV 2009
STATENS KARTVERK

Håvard Aamelfot
Thommessensvei 4a
1338 Sandvika
Tlf. 48052404

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Tinglysing av rettsbok.

Viser til tidligere e-post og ber herved om at Sak 01-763 A/01, Rettsbok fra Asker og Bærums Herredsrett tinglyses.

Kopi fra Rettsbok er vedlagt.

Med hilsen

Håvard Aamelfot

Vedlegg:
Sak 01-763 A/01, Rettsbok fra Asker og Bærums Herredsrett

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 876581 Tinglyst: 17.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTSBOK
for
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT

År 2001 den 28. juni ble rett holdt i Tinghuset, Sandvika.

Dommer:	Dommerfullmektig Kristine Schilling m. alm. bem.
Sak nr:	01-763 A/01.
Saksøker:	Gerd Wiig.
Prosessfullmektig:	Advokat Rasmus Asbjørnsen.
Saksøkt:	Håvard Aamelfot.
Prosessfullmektig:	Advokat Anders Leisner v/ advokatfullmektig Line Andreassen.
Saken gjelder:	Rett til garasje på naboeiendommen.
Til stede:	Partene og deres prosessfullmektiger, samt saksøkers barnebarn Christian Wiig.

- - - - -

Dommeren viste til at det var foretatt rettsmegling i saken, som har medført at partene er kommet frem til en minnelig ordning i saken.

Partene inngikk deretter følgende

r e t t s f o r l i k :

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

1. Eier av gnr. 84 bnr. 270 i Bærum er sameier i oppført dobbeltgarasje på gnr. 84 bnr. 91 i Bærum, med en ideell halvpart. Eiendomsretten gjelder kun bygningsmassen. Sameieretten stiftes idet halvparten av oppføringsutgiftene til garasjen målt i beløp på oppføringstidspunktet, innbetales eier av gnr. 84 bnr. 91 av eier av gnr. 84 bnr. 270. Fastsettelsen av oppføringsutgiftene utføres av takstmann utpekt av herredsretten. Partene plikter å betale utgiftene til takstmannen med en halvpart hver.

2. Eier av gnr. 84 bnr. 270 betaler årlig kr. 250, - kronertohundreogfemti00/100 – forskuddsvis pr. 1. januar, første gang 1. januar 2002. Beløpet indeksreguleres årlig.

3. Eier av gnr. 84 bnr. 270 besørger tinglysing av sameieretten.

4. Eier av gnr. 84 bnr. 270 har gjennom sin sameierandel eksklusiv bruksrett til den vestlige halvpart av garasjen, mens den østlige halvdel kun disponeres av gnr. 84 bnr. 91.

5. Sameierandelene er knyttet til de respektive eiendommene og kan kun overføres til andre sammen med eiendommene.

6. Sameierandelen er en oppfyllelse av garasjeplass nevnt i servitutt dagbokført 24. mai 1985 på gnr. 84 bnr. 91.

7. Nøklene til den vestlige garasjen overleveres eier av gnr. 84 bnr. 270 når beløpet nevnt i pkt. 1 er overført.

8. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

9. Partene begjærer saken hevet som forlikt.

Før rettsforliket ble undertegnet ble det lest opp for partene, og de ble gjort kjent med virkningene av et rettsforlik.

Gerd Wiig

Håvard Aamelflot

Det ble deretter avsagt slik

k j e n n e l s e :

Saken ble reist ved stevning mottatt 6. april 2001. Under rettsmeglingsmøtet i dag, som umiddelbart gikk over til rettsmøte, ble det oppnådd en minnelig ordning som medførte at partene inngikk det rettsforlik som er inntatt overfor, og begjærte saken hevet. Forliket omfatter også saksomkostningene.

Retten tar begjæringen om heving til følge.

S l u t n i n g :

Sak nr 01-763 A/01 heves.

Kjennelsen ble lest opp for partene, og den er derved forkynt for dem.

Prosessfullmektigene og partene fikk hver sin kopi av rettsboken.

Meglingsmøtet og det påfølgende rettsmøte varte fra klokken 0900 til klokken 1215.

Retten hevet

Kristine Schilling

Rett fotokopi bekreftes

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00140340	21.01.2026	159251041

Ident
2009/876581/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Utskriftsdato: 15.12.2025

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.**	84	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA								

Avtale 90054569 (Avgiftsadresse: Thommessens Vei 4b)

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

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11A Det skal ikke være brennbare materialer nærmere en teglskorstein en 10 cm	H0101	20.05.2019
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	H0101	20.05.2019
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	Utgått	20.05.2019
Røykløp	11A Det skal ikke være brennbare materialer nærmere en teglskorstein en 10 cm	H0201	20.05.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024**
Avløp	8 872,53 kr
Renovasjon	8 677,20 kr
Vann	7 166,27 kr
Sum	**24 716,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
1C - Ekstra standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	182 m2	41.64	1/1	0 %	7 578,75 kr
Avløp etter areal	15%	182 m2	48.67	1/1	0 %	8 857,58 kr
					Sum	**27 204,71 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 84/91		
Utskriftsdato	15.12.2025	**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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 15.12.2025

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 103767533708537662 Forfall:19.12.2025 Kr 2267,07	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 84, Bruksnr 91	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Thommessens vei 4 B, gatenr 1285 1338 Sandvika	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1411 11	Sandvika-Valler 11 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060501 801	Helgerud Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.11.1941	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 084,3 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/84/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Seksjonering	Forretning:	16.06.2023	Avgiver	3201/84/95	-1 704,5
	Matrikkelført:	30.08.2023	Berørt	3201/83/176	0,0
			Berørt	3201/84/79	0,0
			Berørt	3201/84/91	0,0
			Berørt	3201/84/270	0,0
			Berørt	3201/300/1285	0,0
			Mottaker	3201/84/95/0/1	943,6
			Mottaker	3201/84/95/0/2	760,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.06.2023	Berørt	3201/84/79	0,0
	Matrikkelført:	30.08.2023	Berørt	3201/84/91	0,0
			Berørt	3201/84/95	0,0
			Berørt	3201/300/1285	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/84/91	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.07.2010	Berørt	3201/84/91	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2010	Berørt	3201/84/92	0,0
			Berørt	3201/84/95	0,0
			Berørt	3201/84/270	0,0
Kartforretning	Forretning:	04.07.2008	Berørt	3201/84/79	0,0
	Matrikkelført:	04.07.2008	Berørt	3201/84/91	0,0
			Berørt	3201/84/95	0,0
			Berørt	3201/300/1285	0,0
Arealmåling	Forretning:	25.05.1985	Mottaker	3201/84/91	1 092,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.05.1985	Avgiver	3201/84/91	-1 075,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/84/270	1 075,0

Annen forretningstype	Forretning:	26.02.1972	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.07.2023	Berørt	3201/83/176	0,0
			Berørt	3201/84/73	0,0
			Berørt	3201/84/75	0,0
			Berørt	3201/84/76	0,0
			Berørt	3201/84/77	0,0
			Berørt	3201/84/79	0,0
			Berørt	3201/84/80	0,0
			Berørt	3201/84/81	0,0
			Berørt	3201/84/83	0,0
			Berørt	3201/84/84	0,0
			Berørt	3201/84/85	0,0
			Berørt	3201/84/88	0,0
			Berørt	3201/84/89	0,0
			Berørt	3201/84/90	0,0
			Berørt	3201/84/91	0,0
			Berørt	3201/84/92	0,0
			Berørt	3201/84/93	0,0
			Berørt	3201/84/94	0,0
			Berørt	3201/84/95	0,0
			Berørt	3201/84/96	0,0
			Berørt	3201/84/99	0,0
			Berørt	3201/84/103	0,0
			Berørt	3201/84/104	0,0
			Berørt	3201/84/111	0,0
			Berørt	3201/84/129	0,0
			Berørt	3201/84/130	0,0
			Berørt	3201/84/131	0,0
			Berørt	3201/84/132	0,0
			Berørt	3201/84/136	0,0
			Berørt	3201/84/137	0,0
			Berørt	3201/84/138	0,0
			Berørt	3201/84/139	0,0
			Berørt	3201/84/141	0,0
			Berørt	3201/84/149	0,0
			Berørt	3201/84/150	0,0
			Berørt	3201/84/151	0,0
			Berørt	3201/84/152	0,0
			Berørt	3201/84/157	0,0
			Berørt	3201/84/158	0,0
			Berørt	3201/84/159	0,0
			Berørt	3201/84/160	0,0
			Berørt	3201/84/161	0,0
			Berørt	3201/84/162	0,0
			Berørt	3201/84/163	0,0
			Berørt	3201/84/164	0,0
			Berørt	3201/84/166	0,0
			Berørt	3201/84/167	0,0
			Berørt	3201/84/168	0,0
			Berørt	3201/84/174	0,0
			Berørt	3201/84/177	0,0
			Berørt	3201/84/204	0,0
			Berørt	3201/84/241	0,0
			Berørt	3201/84/242	0,0
			Berørt	3201/84/270	0,0
			Berørt	3201/84/272	0,0
			Berørt	3201/84/281	0,0
			Berørt	3201/84/283	0,0
			Berørt	3201/84/286	0,0
			Berørt	3201/84/295	0,0
			Berørt	3201/84/299	0,0
			Berørt	3201/84/300	0,0
			Berørt	3201/84/302	0,0
			Berørt	3201/84/315	0,0
			Berørt	3201/84/316	0,0
			Berørt	3201/205/5	0,0
			Berørt	3201/300/1083	0,0
			Berørt	3201/300/1285	0,0

Skylddeling	Forretning:	20.11.1941	Avgiver	3201/84/1	-2 167,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/84/91	2 167,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Thommessens vei 4 B	H0101	Bolig	152,0	Kjøkken	4	1	1
Thommessens vei 4 B	H0201	Bolig	124,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	276,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	276,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1953
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16194778			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		70,0		70,0			
H01	1	103,0		103,0			
H02	1	75,0		75,0			
L01		28,0		28,0			

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
Thommessens vei 4 B	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	19.08.1986
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	17.10.1986
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	6673643			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			37,0	37,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



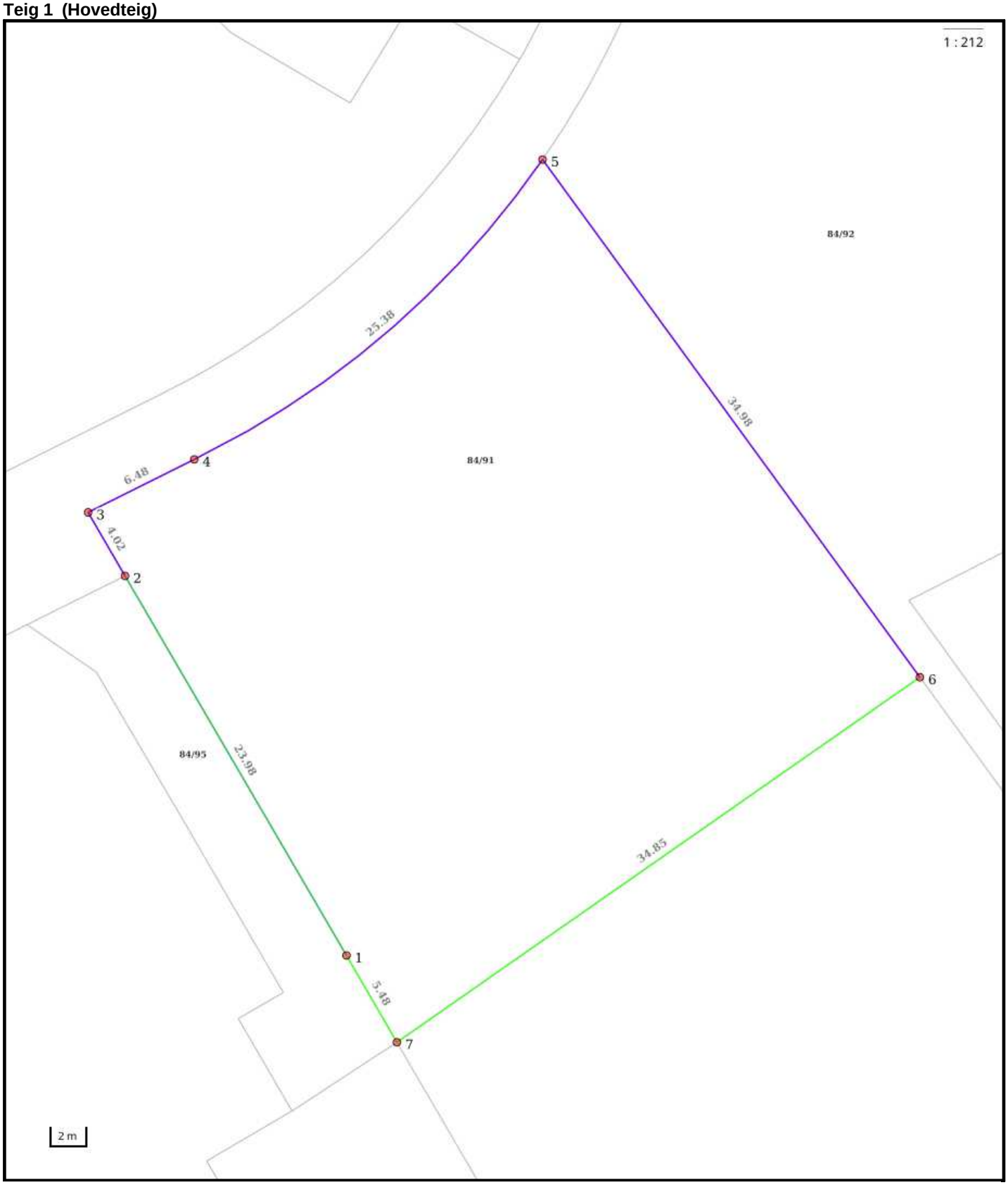
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 1 084,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 960,08	584 908,98	23,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 979,61	584 895,05	4,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 982,88	584 892,72	6,48m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 986,28	584 898,24	25,38m	Terrengmålt	200	-50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 004,30	584 915,73	34,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 978,04	584 938,84	34,85m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 640 955,62	584 912,16	5,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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.

Utskriftsdato: 15.12.2025

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.**	84	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA								

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.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 572 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner
	Delareal 1 084 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1935101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1935101)

Navn	EVJE	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.04.1936	
Delarealer	**Delareal**	61 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	896 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	127 m^2
	Formål	Kjørevei

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-84/91, Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	08.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	08.12.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

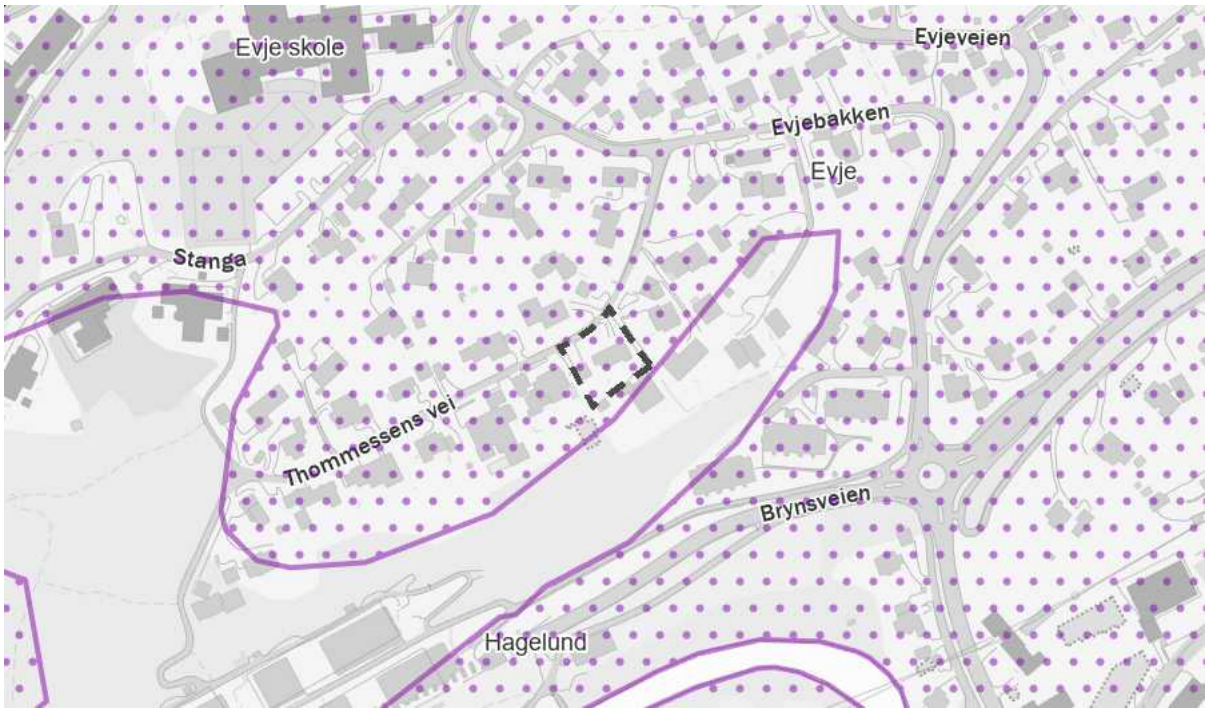
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.47 km
Flomfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	08.12.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.12.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.07 km
Skredfaresoner	08.12.2025	Ikke funnet	4.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.11 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

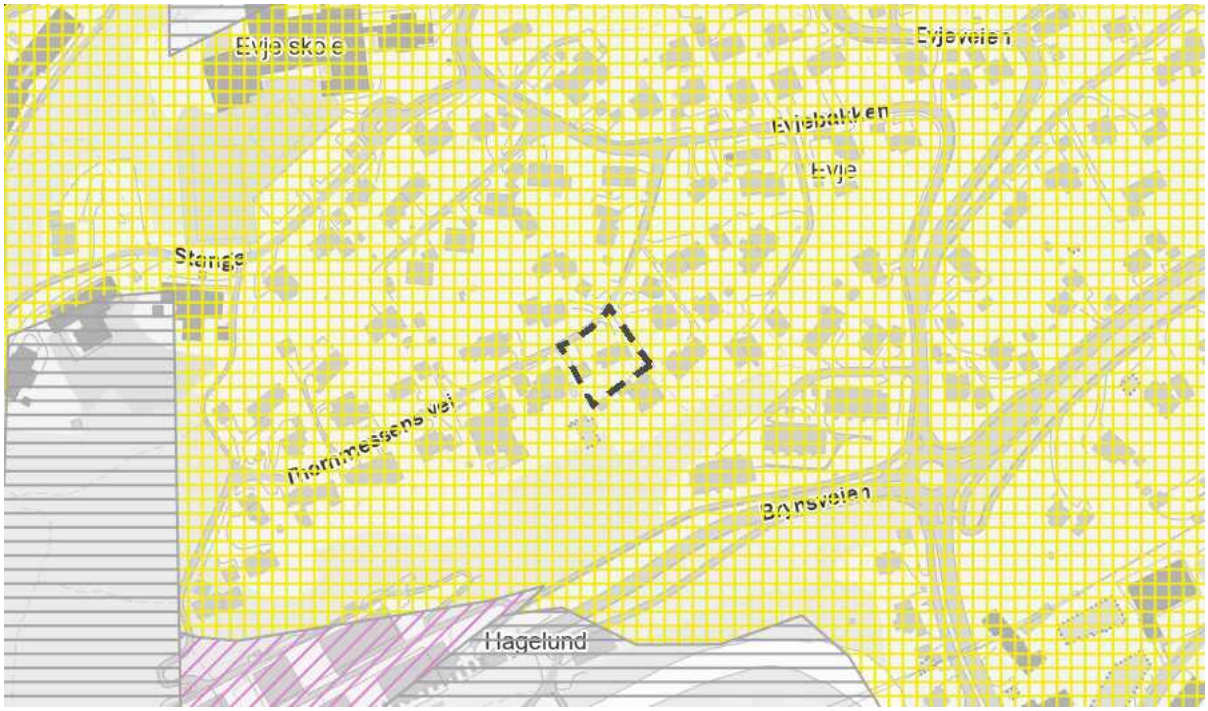
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	08.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

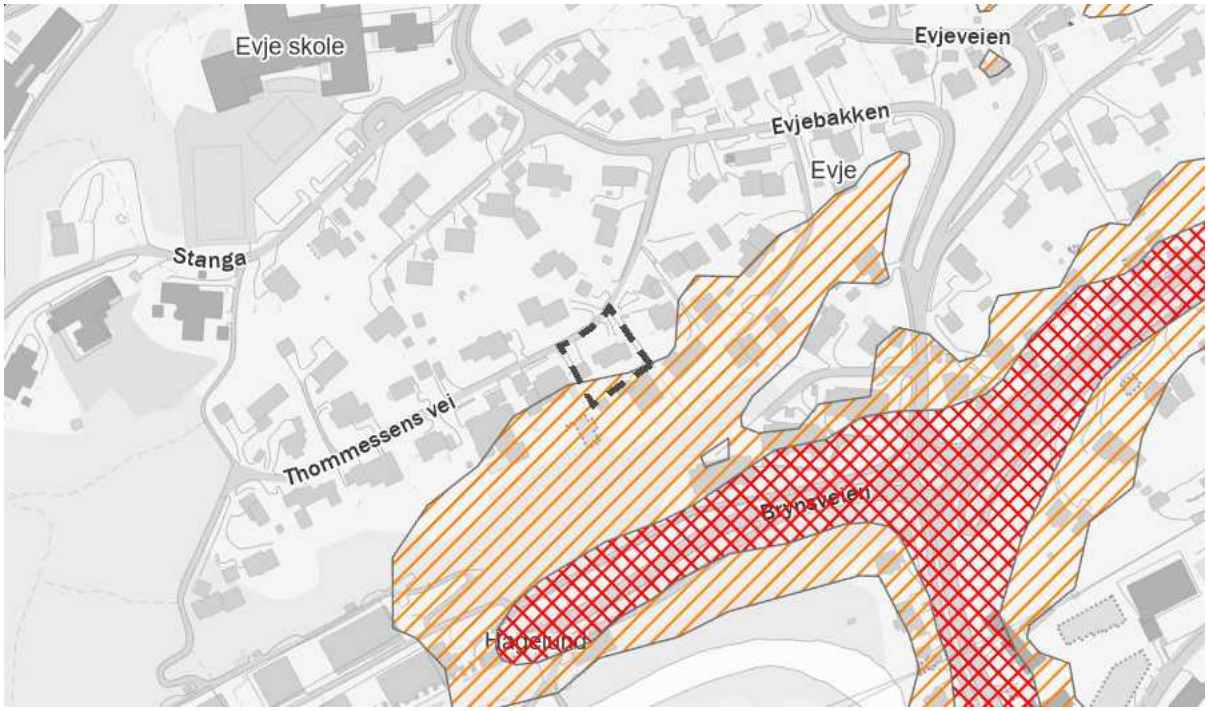
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

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

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

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

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

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

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

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

Mobilitet og parkering 14

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

Handel og senterstruktur 18

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

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

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

Derfor skal vi:

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

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

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

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

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

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

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

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

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

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

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

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

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

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

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

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

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

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

5.3. Sosial boligbygging

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

Retningslinjer:

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

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

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

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

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

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

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

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

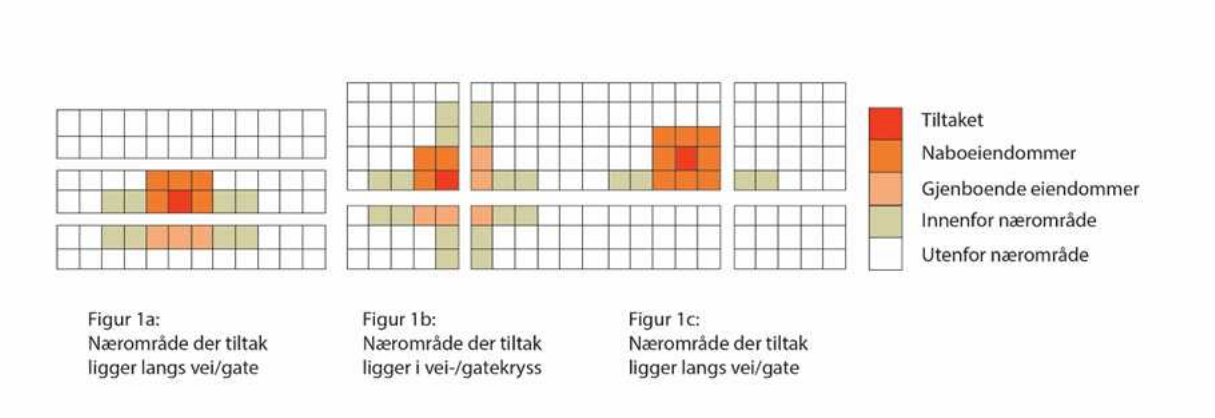
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser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

7.4. Kvalitetskrav for bolig

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

7.4.3. Småhusområder

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



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.

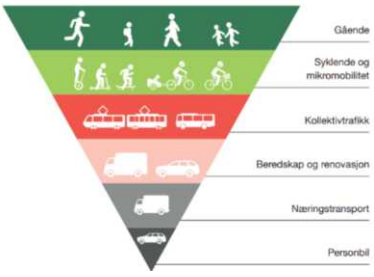
14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

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 bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

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

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

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

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

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

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

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

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

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

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

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

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

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

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

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

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

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

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

Handel og senterstruktur

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

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

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

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

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

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

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

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

Retningslinjer:

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

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

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

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

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

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

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

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

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

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6)

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

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

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

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

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

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

- *Alle boenheter har en stille side*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side*
- *Minimum 1 soverom skal ha vindu mot stille side*

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17 punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

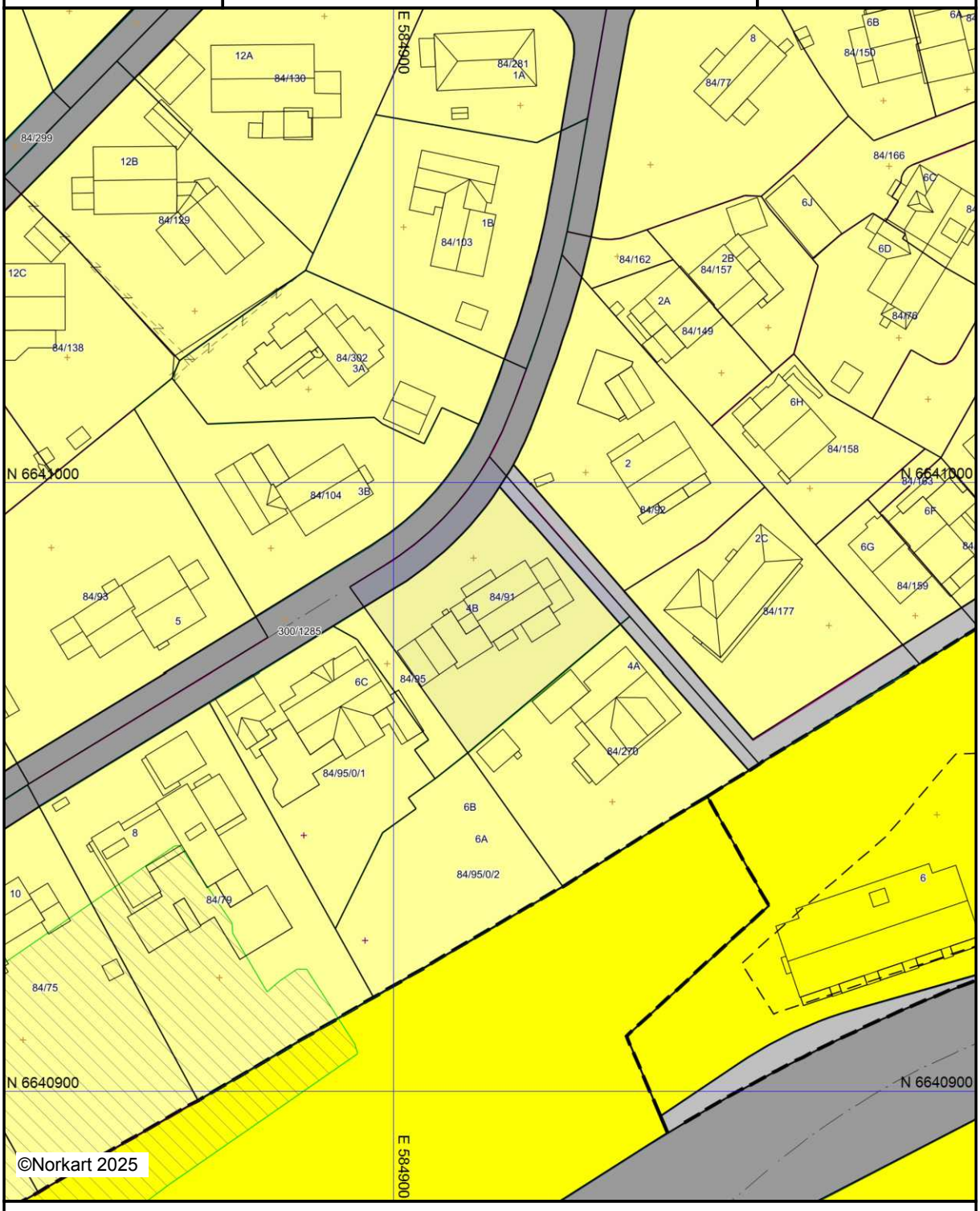
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 84/91
Adresse: Thommessens vei 4B
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

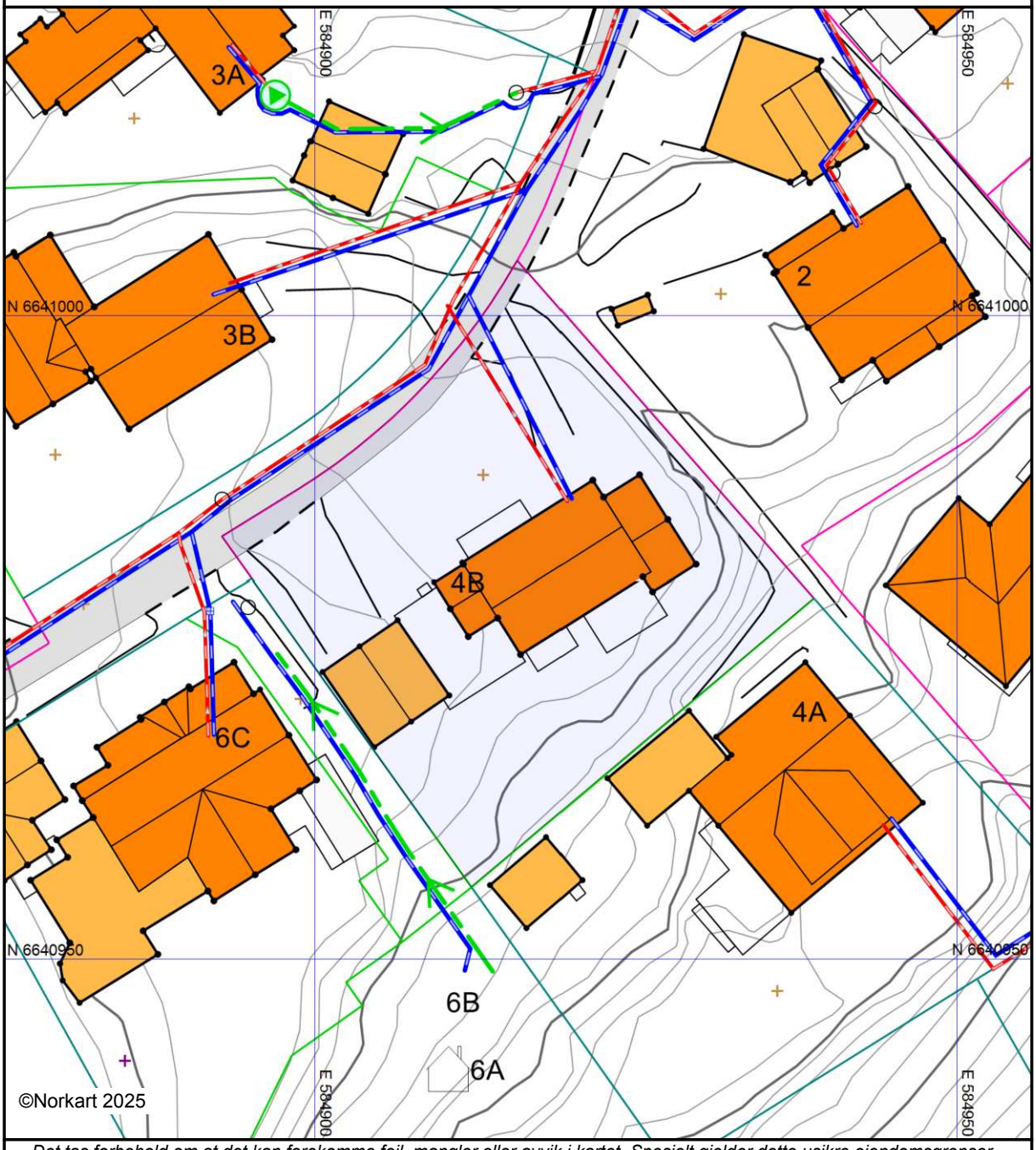
Eiendom: 84/91
Adresse: Thommessens vei 4B
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:500

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.

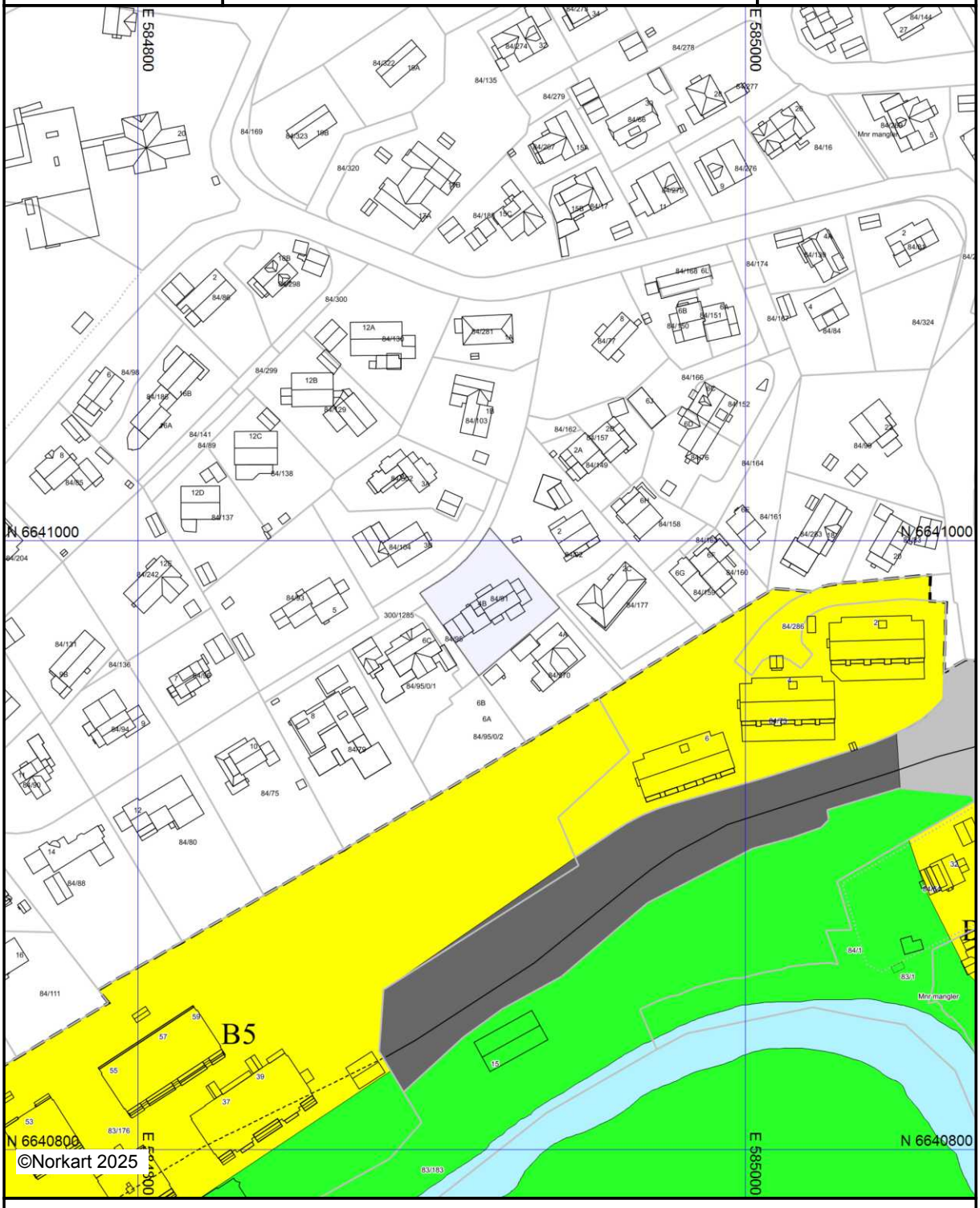
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 84/91
Adresse: Thommessens vei 4B
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

Boligområde - nåværende

Park/turveg - nåværende

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Vannareal for almentfriluftsliv

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

Vegareal - nåværende

Vegareal - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Hovedveg tunnel - eksisterende

Abc Kommune(del)plan - påskrift

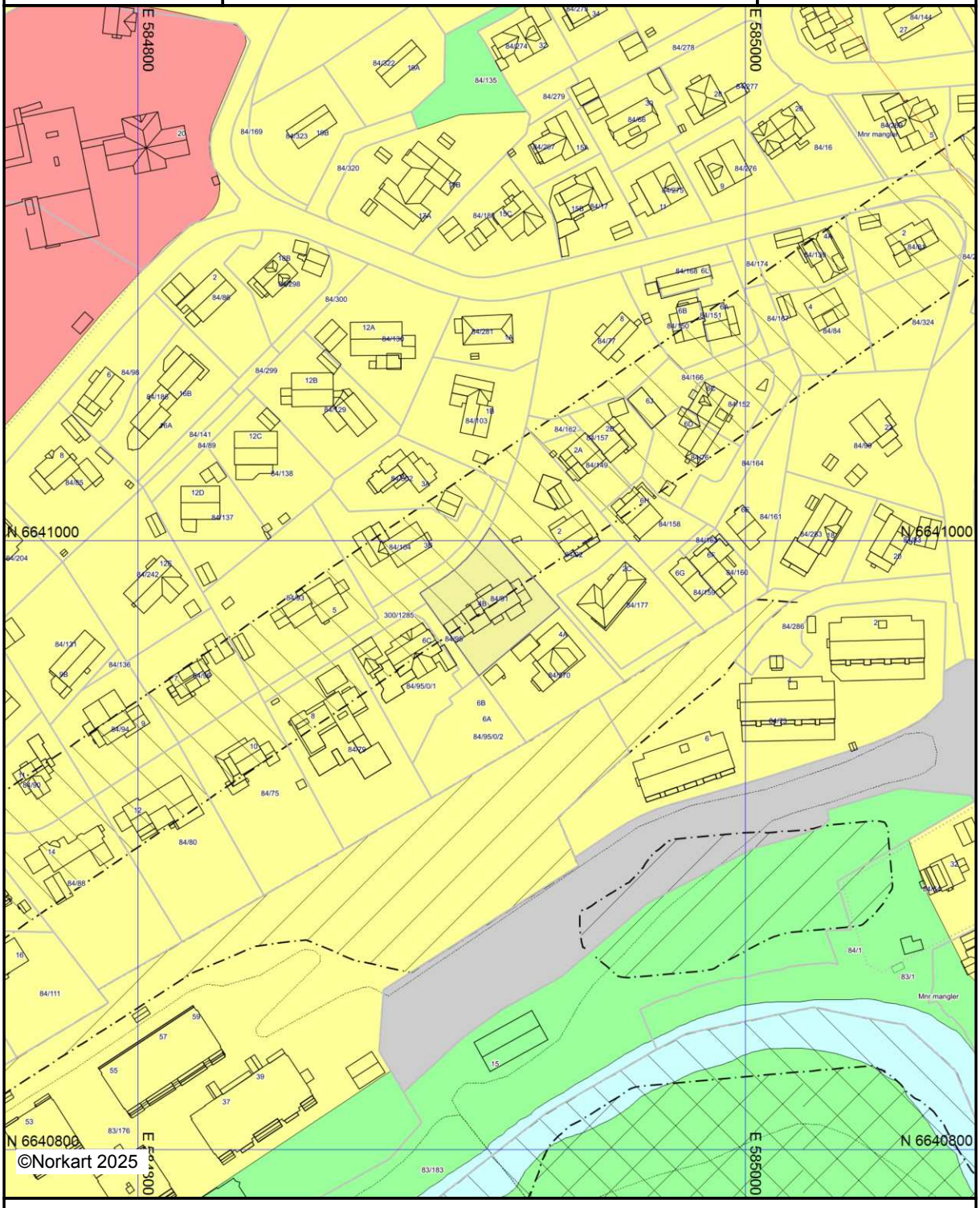
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/91
Adresse: Thommessens vei 4B
Utskriftsdato: 15.12.2025
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

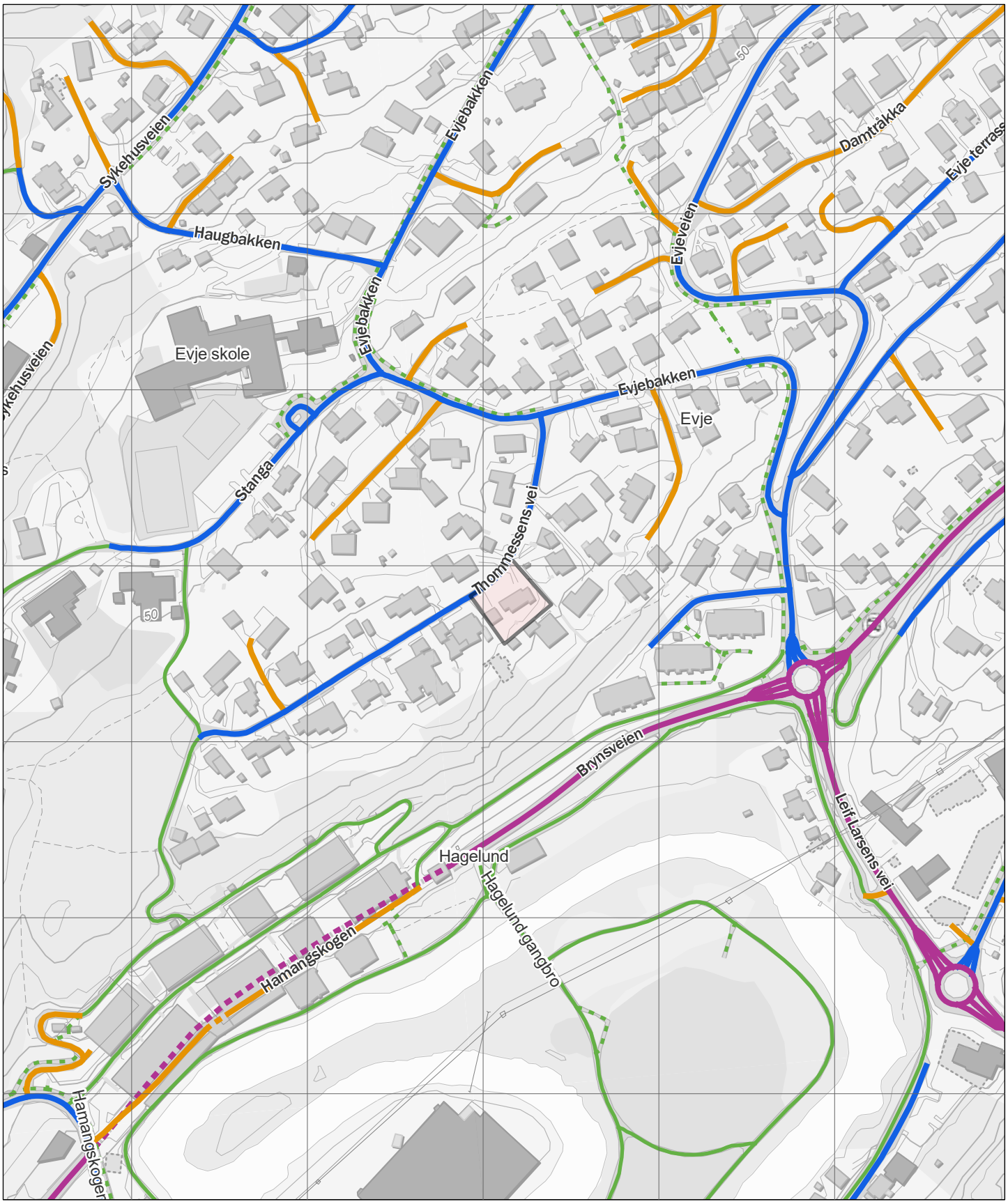


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 84/91/0/0
Adresse: Thommessens vei 4B, 1338 SANDVIKA

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 15/12/2025



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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/91
Adresse: Thommessens vei 4B
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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:
Thommessens vei 4B, 1338 Sandvika
Gnr. 84, Bnr. 91, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159251041

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
