

**SALGSOPPGAVE
FOR
MICHELETS VEI 123**

1368 STABEKK

GNR. 14 BNR. 97

I

BÆRUM KOMMUNE



**KLASSISK VILLA-EIENDOM MED HERKSKAPELIGE DETALJER
OPPUSSINGSOBJEKT**

Postboks 400
1302 SANDVIKA
Besøksadresse: Malmskriverveien 4

Telefon + 47 67 52 23 23
Telefaks + 47 67 52 23 20
www.kco.no

I kontorfellesskapet Kco advokater

MEDELEMMER  Advokatforeningen

Org.nr. 988 973 688 mva.

Avtalt ansvarsbegrensning
domstollovens 232

European Law Firm™
★★★★★★★★★★★★

Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11. Tvangssalg av eiendommen ble besluttet av Asker og Bærum tingrett den 6. februar 2014 og den 29. februar 2017 Advokat Andreas S. Christensen er av retten oppnevnt som medhjelper og forestår salget.



Beskrivelse av eiendommen

Adresse:	Michelets vei 123, 1368 Stabekk.
Registerbetegnelse:	Gnr. 14 bnr. 97 i Bærum kommune.
Beliggenhet:	Frittstående enebolig i sveitserstil med sentral beliggenhet på nedre Stabekk. Nærhet til og noe støy fra E-18.
Areal:	P-rom / BRA: 258 m2 / 324 m2 iht. til takstrapport. Arealberegning er angitt av takstmann i henhold til målereglene i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.
Innhold:	Kjeller: boden, mulighet for bad/wc, (lav takhøyde) 1. etasje: Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, stue/soverom. Utleiedel med kjøkken 2, wc, innredet dusjrom. Utleiedel er ikke lovlig. 2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom

På eiendommen er det oppført dobbelgarasje med loftsbod. Garasje er iflg. eier ikke lovlig eller godkjent oppført.

Standard:

Boligen er ikke oppgradert på lang tid og fremstår som et oppussingsobjekt med stort etterslep på vedlikehold og standard.

Utvendig: Grunnmur i granitt fundamentert på fjell. Støpt dekke i kjeller. Isolert bjelkelag i treverk mellom etasjene. Yttervegger i panelt tømmer. Saltak med arker tekket med takstein. Spor etter vannlekkasje i taket på soverom i 2. etasje. Isolerglass fra forskjellige perioder i vinduer og terrassedør, inngangsdør tidsmessig isolert. En del originale vinduer fra byggeår og sprukne glass på glassveranda. Skade i verandagulv.

Glassveranda innredet til stue. Balkong med adkomst fra hovedsoverom. Peis i stue og soverom. Svenskeovn i spisestue. Murt teglsteinspipe fra kjeller og over tak. Piper og ildsteder er ikke undersøkt av takstmann.

Innvendig: Gulv med overflater i parkett, lakkerte gulv og kermiske fliser. Vegger med delvis synlig tømmer og dels med panel eller malte flater. Keramiske fliser på vegg i bad. Innvendig himling er i hovedsak malte plater. Spor etter vannlekkasje i soverom i 2. etasje. Malte tretrapper mellom etasjene. Utvendig adkomst kjeller. Behov for oppussing generelt i hele huset.

Enkel kjøkkeninnredning med dels integrerte hvitevarer. Enkel innredning i del av huset som benyttes til utleie. Toalett 1 etg. med wc og servant. Bad i 2. etg. med keramiske fliser på vegger og gulv, hjørnebadekar, servant og dusj. Keramiske fliser på gulv og dels på vegg. Dusjkum med flislagte vegger og glassdører. WC, servant og opplegg vaskesøyle. Store partier med bom i flisgulvet og svakt fall. Provisorisk «bad» i utleiedel må brukes med forsiktighet da rommet ikke er innredet til våtrom.

Samtlige våtrom må påregnes rehabilitert og oppgradert for å tåle dagens krav til bruk og belastninger.

Eier har laget utleiedel i deler av 1. etg. Forholdet er ikke meldt Plan og bygningsetaten i Bærum kommune og er ikke godkjent som utleiedel. Interessenter bes undersøke dette forholdet nærmere hos Bærum kommune.

Doppelgarasje med utbygget 2. etasje/ garasjeloft. Støpt plate på mark. Yttervegger i panelt bindingsverk. Saltak med oppløst tekket med takstein. Vinduer med isolerglass. Mye gjenstående arbeide. Garasje er iflg. eier ikke lovlig eller godkjent, og interessenter bes vurdere dette forholdet selv hos Plan og bygningsetaten i Bærum kommune.

Bygningen er bevaringsverdig (SEFRAK registrert med ID-02190001003) med tilhørende begrensninger. Interessenter oppfordres til å vurdere dette forholdet hos Bærum kommune.

For øvrig vises til takst av 23. juni 2017 fra takstmann Hans Petter Biørnstad.

Enhver budgiver oppfordres til å nøye vurdere eiendommen da det foreligger usikkerhet knyttet til hvordan eiendommens regulering, registrering og utbygging av E-18 vil kunne påvirke dens bruk og utnyttelse. Det foreligger usikkerhet om hvordan dagens bruk har påvirket bygningens konstruksjon med tanke på mulige fuktproblemer, sopp/råte, mv.

Adkomst: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei med nærhet til E-18.

Parkering: Parkering på egen tomt. Gruset innkjøring og tun.



Økonomi

Prisantydning: Kr 11.400.000,- + omkostninger.

Omkostninger: Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysning av skjøte mv. som per i dag utgjør:

Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 525.

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, kr 285.000

Tinglysningsgebyr for pantedokument, kr 525.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysning av kun én låneobligasjon: kr 286.050.

Totale kostnader ved oppnådd prisantydning: Kr 11.400.000 + omkostninger kr 286.050, totalt kr 11.686.050.

Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting er kjøper pliktig til å betale dette.

Offentlige avgifter:	Kommunale avgifter for 2016 utgjorde kr 7.802,52, slik eiendommen står registrert per i dag, jf. vedlagte opplysninger fra Bærum kommune. Det gjøres oppmerksom på at avgifter kan være avhengig av forbruk, og at avgiftene vil variere fra år til år i henhold til kommunestyrets gebyrfastsettelse. Avgifter faktureres direkte til hjemmelshaver over flere terminer.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi for inntektsåret 2015 var kr 2.413.550 som primærbolig og kr 6.757.940 som sekundærbolig. Se vedlagte bekreftelse fra Skatteetaten. Ligningsverdi kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator på www.skatteetaten.no .
Medhjelpers vederlag:	Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Teknisk

Byggeår	1889 iht. taksrapport, med senere endringer på ukjente tidspunkt, med forbehold om avvik.
Eierform:	Eiet enebolig.
Boligtype:	Tomt er bebygget med en enebolig i sveitserstil og nyere uferdig dobbelgarasje.
Brukstillatelse/ Ferdigattest:	Har hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, se vedlagte dokumenter. Ferdigattest gjelder eldre og revet garasje.
Oppvarming/ ventilasjon	Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Varmekabler. Svenskeovn i spisestue og peis i stue og soverom. Vanlig oppløftsventilasjon. Nedgravet oljetank i hage. Det må påregnes offentligrettslige krav om kontroll av tank og utbedring for fremtidig forbud mot oljefyr.
Vann/avløp	Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendom:	Gnr. 14 bnr. 97 i Bærum kommune. Tomteareal på 1.252 m2 iht. utskrift fra «Eiendomsinformasjon».
Regulering:	Eiendommen ligger i området regulert til boligbebyggelse, se vedlagte dokumenter. I forslag til ny kommuneplan som er under utarbeidelse synes eiendommen å være utenfor nytt reguleringsforslag knyttet til E-18. Interessenter må selv undersøke eiendommens regulering og hvordan utbygging av E-18 vil kunne påvirke dens bruk og utnyttelse ved å ta kontakt med Bærum kommune og Statens vegvesen. Interessenter må selv vurdere mulighetene for ytterligere utnyttelse av

eiendommen. Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt.

Eiendommens tilstand:

Bygningsmassen er mer enn vanlig slitt og er et oppussingsobjekt.

Bygningen har etterslep på modernitet og standard, med spor etter vannlekkasje fra tak. Skade i verandagulv. Bad og våtrom bør brukes med forsiktighet og må påregnes oppgradert. Elektrisk anlegg og elektriske installasjoner er ikke undersøkt, og det må påregnes krav om utbedringer. Branntekniske forhold er ikke vurdert. Interessenter oppfordres til å vurdere dette nøye.

Garasje er ikke ferdigstilt og er ikke omsøkt hos kommunen. Det må påregnes mye arbeide for å ferdigstille garasjen og må forventes mulighet for krav om riving.

Det er ikke kjent om de arbeider som er gjort på eiendommen er utført av fagkyndige. Det må påregnes kostnader til utbedring av flere av boligens konstruksjoner, samt for å oppfylle lov- og forskriftskrav til utførelse dersom dagens konstruksjoner og innredning ikke er i samsvar med lovkrav eller andre offentligrettslige krav.

Budgivere oppfordres til å gjøre seg kjent med eiendommens saksmappe hos Bærum kommune. Budgivere oppfordres særskilt til å vurdere hvordan utbyggingsplaner for E-18 vil kunne påvirke eiendommen. Videre oppfordres budgivere til å besiktige eiendommen grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver.



Øvrige kjøpsforhold

Takst:	Verditakst kr 11.400.000, lånetakst kr 9.650.000. Befaring er avholdt 23. juni 2017 av sertifisert takstmann Hans Petter Biørnstad v/ Takstsenteret AS.
Forkjøpsrett:	Nei.
Adgang til utleie:	Ja
Heftelser:	Alle tinglyste pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt grunnboksutskrift for informasjon om eventuelle slike heftelser. Dagens utleieforhold, lovlig eller ikke, har rettsvern uten tinglysning og overtas av kjøper.
Særlige forhold / opplysninger:	Eiendommen selges etter regler for tvangssalg. Eiendommen og boligen blir ikke rengjort eller ryddet før overtakelse. Eier og leietaker bor i boligen og kjøper må være forberedt på at eier og leietaker ikke frivillig flytter ut ved overtakelse. Leieforholdet fortsetter å løpe iht. leiekontrakt, og kjøper må være forberedt på å yte kompensasjon til leietaker dersom utleieforhold må avvikles som følge av ulovligheter på eiendommen. Etter tvangsfullbyrdelseslovens regler må kjøper selv begjære eiendommen fraveket overfor namsmyndighetene. Kjøper må selv dekke/ forskuttere eventuelle kostnader til slik prosess.
Bud:	Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven til advokat Andreas S. Christensen per post eller e-post til asc@kco.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av gyldig legitimasjon (pass, førerkort) må medfølge. Bud må være bindende i minst 6 uker. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen. Finner saksøker, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkeren dette til medhjelper. Medhjelper sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis melding om dette.
Kjøpesum:	Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Dagestad Christensen Friis-Møller DA. Kjøpesummen og omkostningene betales senest per oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % renter p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente, pt. 8,5 % p.a. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdsloven §§ 11-27 og 11-32.

Overtakelse av eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvangsfullbyrdsloven § 11-39 foreligger bare mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Se for øvrig tvangsfullbyrdsloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse:

Visning annonseres på finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor v/ advokatfullmektig Tor Kristian N. Plahte, tlf. 67 52 23 23, e-post tkp@kco.no

Budgivere kan, etter henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgssprosessen. Loven er også tilgjengelig på www.lovdata.no

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Vedlegg:

Verdi- og lånetakst av 23. juni 2017

Elektronisk utskrift av matrikkelen av 29. august 2017

Eiendomsmeglerinformasjon fra Infoland av 29. og 30. august 2017

Bekreftet utskrift av grunnboken av 29. august 2017

Budskjema med retningslinjer og informasjon om tvangssalg



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Verdi- og lånetakst

over

Enebolig m/dobbelgarasje
Michelets vei 123
1368 STABEKK

Gnr. 14 Bnr. 97

BÆRUM KOMMUNE

Utført av:

Hans Petter Biørnstad

Murmester - Takstmann MNTF
hpb@takstsenteret.no



Befaringsdato: 09.06.2017



Verdi- og lånetakst over

Enebolig m/dobbelgarasje

Michelets vei 123

1368 STABEKK

Gnr. 14 Bnr. 97

BÆRUM KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Stor og innholdsrik enebolig oppført i sveitserstil med sentral beliggenhet på nedre Stabekk. Huset ligger på en liten høyde med god utsikt utover nærområdet. Kort vei til butikker og offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i området. Det er en del støy fra E-18 på eiendommen.

Forholdsvis stor tomt med gruset innkjøring og tun. Plener og prydbusker. Parkering på egen eiendom. Nyoppført garasje på eiendommen. Denne er ikke ferdig. Det gjenstår også en del arbeider på innkjøringen til garasjen. Det går en åpen grøft helt frem til fronten av huset og inn til garasjen. Denne antas å være åpen i påvente av at rør og el. skal installeres.

Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.

Boligen har ikke vært oppgradert på lang tid og har et etterslep på vedlikehold og standard.

Nyoppført dobbelgarasje med mulighet for en innredet 2. etg er iflg. eier ikke lovlig eller godkjent. På utskriften fra infoland står det at garasjen er tatt i bruk. Iflg. eier må dette gjelde den forrige garasjen som er revet. Det anbefales å undersøke dette nærmere i Plan og Bygg i Bærum. Nåværende eier har laget en utleiedel i 1.etg. Dette er ikke meldt til Plan og Bygg og er ikke godkjent. Det skal iflg. et gammelt prospekt følge med lov til å ha båt i bøye nede ved havnen. Dette er ikke bekreftet av eier.

Markeds- og låneverdi

Verdvurderingen er avgitt under forutsetning av at garasjen blir godkjent. Boblebadet i hagen er ikke vudert.

Angivelig båtplass er heller ikke innkalkulert.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	11 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	9 650 000

Bekkestua, 23.06.2017

Hans Petter Biørnstad
Murmester - Takstmann MNTF
hpb@takstsenteret.no





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget ble rekvirert av advfullmektig Tor Kristian Nordhus Plahte, og gikk ut på å avholde en verditakst over eiendommen. Taksten skal reflektere markedsverdien, i dagens prisnivå. Det vil si den verdi takstmannen mener bør kunne oppnås for eiendommen solgt på det åpne marked i dag.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges Takseringsforbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

Takstkonklusjonen er takstmannens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Eier/rekvirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.

Rekvirent

Rekvirert av: Kco Advokater v/Tor Kristian Nordhus Plahte

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.06.2017

- Hans Petter Bjørnstad Takstmann Tlf.: 91 11 32 88
- Tor Kristian Nordhus Plahte Advokatfullmektig.

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR

Andre dok./kilder: Eier

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 14 Bnr. 97
Hjemmelshaver:	Sylvia Marita Barner
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 252 m ² I henhold til utskrift fra " Eiendomsinformasjon"
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat stikkvei.
Vann:	Offentlig iflg. eier
Avløp:	Offentlig iflg. eier
Offentl. avg. pr. år:	Kr 15 000 Skjønnsmessig vurdert av takstmannen
Andre opplysninger:	Rommelig enebolig med god utnyttelse av arealene





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Forsikringsforhold

Kommentar: Polisen er ikke fremlagt

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1889. I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse: Rommelig enebolig med mange rom god utnyttelse av arealene.

Dobbelgarasje.

Byggeår: 2010. Byggeåret er ikke kjent.
Anvendelse: Rommelig garasje under oppføring.
Tilbygd: Iflg. eier er garasjen ulovlig oppsatt.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	70	63		63	Boder, bad/wc. Snitthøyden i kjelleren er ca 190 cm. <i>Deler av kjelleren var ikke tilgjengelig.</i>
1. etasje	173	156	153	3	Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, stue /soverom, kjøkken 2, wc
2. etasje	110	105	105		Trapperom, gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.
Sum bygning	353	324	258	66	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Bad/wc	Boder
1. etasje	Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, gang, stue /soverom, kjøkken 2, wc	
2. etasje	Trapperom, gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom	





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Dobbelgarasje. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	42	38		38	
2. etasje	35	32		32	loftsbod /mulghet for å innrede
Sum bygning	77	70		70	

Dobbelgarasje. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Dobbelgarasje m/lagringsplass.
2. etasje		Loftsbod /mulghet for å innrede

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	200 Bygning generelt Flott, eldre, hus i Sveitserstil. <i>Vedlikehold ol:</i> Huset har et etterslep på modernitet og vedlikehold. De gjenstår mye arbeide i kjelleren. 230 Yttervegger Grunnmur i granitt fundamentert på fjell. Yttervegger i panelt tømmer. 233 Vinduer og dører i yttervegg Isolerglass i vinduer og terrassedør, inngangsdør er tidsmessig isolert. En del originale vinduer i huset i tillegg. <i>Vedlikehold ol:</i> Isolerglass fra forskjellige perioder. Garantitid fra leverandør er 10-12 år. Det er registrert none sprukne glass på verandaen. 240 Innervegger Innvendige vegger er dels med synlig tømmer og dels med panel eller malte flater. Keramiske fliser på vegger i bad. <i>Vedlikehold ol:</i> Det er behov for oppussing generelt i hele huset. 254 Gulv og overflate Støpt dekke i kjeller. Isolert bjelkelag i treverk mellom de øvrige etasjene. Overflater: Parkett, lakkerte gulv og keramiske fliser. <i>Vedlikehold ol:</i> Skade i verandagulvet. 255 Himling og overflate I hovedsak malte plater. <i>Påkostninger:</i> Synlige bjelker i enkelte rom. <i>Vedlikehold ol:</i> Det kan synes som om det har vært en vannlekkasje fra taket inne på det store soverommet i 2. etg. Det var ikke fukt i området på befaringsdagen. 260 Yttertak Saltak med arker tekket med takstein. <i>Vedlikehold ol:</i> Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.



Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM

Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

	271 Kjøkkeninnredning Enkel innredning med dels integrerte hvitevarer. Enkel og funksjonell innredning i del av huset som benyttes til utleie. 281 Trapper Malte tretrapper mellom etasjene. 285 Verandaer og terrasser Stor glassveranda som er innredet til stue. Hyggelig balkong med adkomst fra hovedsoverommet. <i>Vedlikehold ol:</i> Skade på verandagulvet i 1. etg. 315 Sanitærutstyr 1. etg Toalett med wc og servant. 2 etg. Keramiske fliser på vegger og gulv, hjørnebadekar, servant og dusj. Keramiske fliser på gulv og dels på vegg. Dusjkum med flislagte vegger og glassdører. Wc, servant og opplegg for vaskesøyle. <i>Vedlikehold ol:</i> I kjeller er det påbegynt et våtrom som var tiltenkt å være med dusj og badstue. Dette er langt fra ferdigstillet. Bad i 2. etg har store partier med bom i flisgulvet, svakt fall. Provisorisk bad i "utleiedelen" må brukes med forsiktighet da "badet" ikke er innredet til våtrom. Samtlige våtrom i boligen anbefales oppgradert til å tåle dagens krav til bruk og belastninger. 320 Varme Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Varmekabler. <i>Vedlikehold ol:</i> Nedgravet tank i hagen. Det er ikke gitt noen opplysninger om oljetankens alder eller størrelse. Det må påregnes offentligrettslig krav om kontroll av oljetank. Bruk av fossilt brennstoff blir forbudt i 2020. 400 Elkraft Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon. 540 Alarm- og signalanlegg Bredbånd. 660 Piper, ildsteder og fyanlegg Peis i stue og soverom. Lekker svenskeovn i spisetuen. Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. <i>Vedlikehold ol:</i> Piper og ildsteder er ikke kontrollert av takstmannen. 900 Annet Godt med skapplass i hele boligen.
--	---

Dobbelgarasje.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Dobbelgarasje.	200 Bygning, generelt Stor og innholdsrik dobbelgarasje med fullt utbygget 2. etg. Støpt plate på mark. Yttervegger i panelt bindingsverk. Saltak med oppløft tekket med takstein. Vinduer med isolerglass. Dobbelport i aluminim i front. automatisk portåpner.





Eiendom: Gnr. 14 Bnr. 97 KOMMUNE BÆRUM
Adresse: Enebolig m/dobbelgarasje - Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Vedlikehold ol:

Det gjenstår mye arbeider med å ferdigstille garasjen. I tillegg blir det opplyst om at garasjebygget ikke er søkt om i kommunen. Dette må gjøres.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	15 000	
	Stipulerte utgifter	10 000	
	Sum kostnader Kr:		25 000

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Leieberegning er ikke foretatt da det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
------------	---

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):			
Eiet bolig			8 500 000
Dobbelgarasje.			400 000
Sum normale byggekostnader:			8 900 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):			1 500 000
Teknisk verdi bygninger:			7 400 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	4 000 000
---------------------------	------------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	11 400 000
---	-------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	11 400 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	9 650 000

Navn: KCO ADVOKATER DRIFT AS
Saksbehandler: 12064KDF002
Saksreferanse: 136380-20641

Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 97	Kommune:	0219 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	708 Lysaker
Veiadresse:	Michelets vei 123, gatenr 1568	Valgkrets:	2 Lysaker og Stabekk
	1368 Stabekk	Kirkesogn:	1060101 Høvik
Oppdatert:	10.12.2015	Tettsted:	801 Oslo

Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Skovstuen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.09.1898	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 252,0 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 Matrikelutskrift 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 Matrikelutskriften.

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
Oppmålingsforretning	Forretning: 20.09.2016	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 04.10.2016	Berørt	0219/14/97	0,0
		Berørt	0219/14/511	0,0
		Berørt	0219/14/685	0,0
Arealmåling	Forretning: 14.06.1975	Mottaker	0219/14/97	1 254,0
	Matrikkelført:			
Skylddeling	Forretning: 13.06.1975	Avgiver	0219/14/97	-699,0
	Matrikkelført:	Mottaker	0219/14/799	699,0

Skylddeling	Forretning:	31.08.1967	Avgiver	0219/14/97	-672,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/14/686	672,0
Skylddeling	Forretning:	31.08.1967	Avgiver	0219/14/97	-2,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/14/685	2,0
Skylddeling	Forretning:	23.08.1967	Avgiver	0219/14/97	-367,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/14/687	367,0
Skylddeling	Forretning:	30.11.1954	Avgiver	0219/14/97	-1 660,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/14/511	1 660,0
Skylddeling	Forretning:	02.09.1898	Avgiver	0219/14/40	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/14/97	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Michelets vei 123	H0101	Bolig	272,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	272,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	272,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1890
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17261932			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			41,0		41,0				
H01	1		129,0		129,0				
H02			102,0		102,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	219 1 3	Villa, "skoghuset", Holtekilvn. 2A, Stabekk,	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1933	

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Michelets vei 123	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

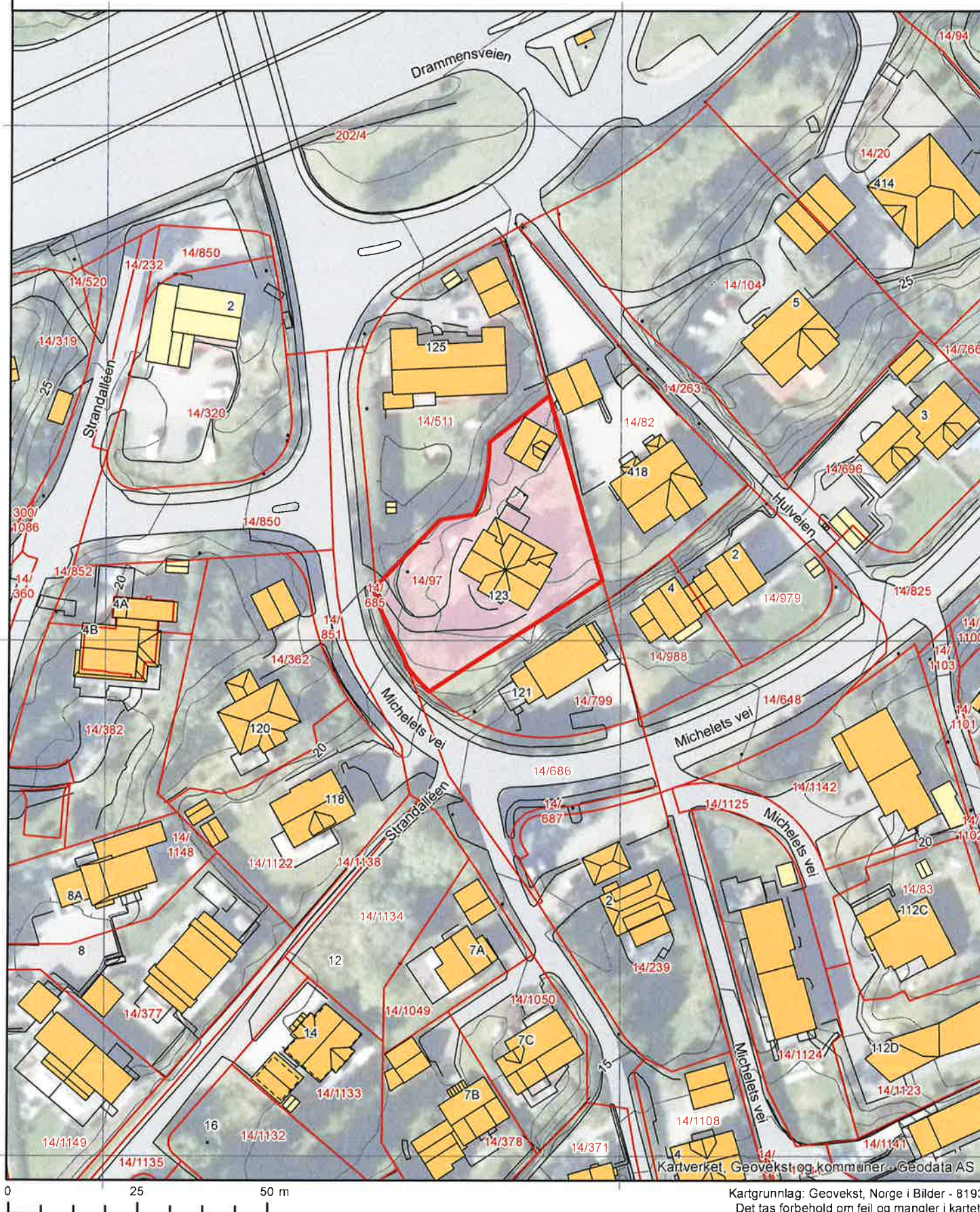
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.12.1994
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18553260			Antall etasjer:	1

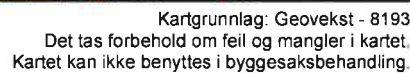
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.







Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Michelets vei 123, 1368 STABEKK								

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 kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

Kommuneplaner

Id	201301		
Navn	KOMMUNEPLAN 2015-2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	17.06.2015		
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0219/GIS-plandoc/RegBest/pdf/201301.pdf		
Delarealer	Delareal	1 252 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Náværende	

Kommuneplaner under arbeid

Id	201602
Navn	KOMMUNEPLAN 2017-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel



Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 14/97
Adresse: Michelets vei 123
Dato: 29.08.2017
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



ArkivsakID: 15/123719
JpostID: 15/176668
Dokument: 2863420

Dato 17.6.2015

Vedtatt i kommunestyret

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2015-2030

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

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

Innhold

	side
GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)	3
Hensikt	3
Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler.....	4
Barn og unge	7
Arkitektur, kulturminner og landskap.....	7
Naturmangfold og blågrønn struktur.....	9
Transport og parkering.....	10
Handel	12
Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet.....	13
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL	15
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	19

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Kommunestyrets vedtak 30.10.13 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

1. Kommunen skal styre boligbyggingen mot fortetting i utvalgte områder og begrense fortetting i resten av kommunen.
2. Kommuneplanen dimensjoneres for en årlig boligbygging på ca. 600 boliger over perioden. Økt måltall for antall boliger i Sandvika fastsettes når fremtidig områderegulering er vedtatt.
3. Utvikle hovedutbyggingsretningene Fornebu, Sandvika og Fossum. Avtjerna legges inn som en langsiktig utbyggingsmulighet.
4. Styre den øvrige boligbyggingen til kollektivknutepunkter og sentre som ligger til eksisterende banetraseer. Det skal legges inn konsekvensene av at Kolsåsbanen kan bli forlenget til Rykkinn og Bærums Verk. Kommuneplanen skal vise klar avgrensning mellom senterområder med høyere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse.
5. For øvrig begrense boligbyggingen i resten av kommunen. Det skal føres en restriktiv utbyggingspolitikk i områder med småhus og rekkehus for å opprettholde strøkenes karakter.
6. Lokalisere, bygge ut og tilpasse kapasitet på sosial og teknisk infrastruktur etter utbyggingsnivå og utbyggingsretninger. Utbygging må avpasses etter kapasitet på skoler, barnehager, eldreinstitusjoner, veier, kollektivtrafikk m.v. Rekkefølgebestemmelser skal være styrende ved utbygginger.
7. Påse at utbygging i kollektivknutepunkter og sentre er arealeffektiv og konsentrert, og at gjenbruk av allerede bebygde arealer i disse prioriteres.
8. Videreutvikle og utnytte eksisterende større næringsområder og utvalgte arealer langs ny E18 til næringsformål.
9. Gi senterområdene en variert funksjonssammensetning og bruke senterstrukturen bevisst ved lokalisering av kommunale tjenester.
10. Sikre friområder og utvikle en sammenhengende, allment tilgjengelig blågrønn struktur i strandsonen og i byggesonen mellom marka og fjorden. Bærums særpreg med grønne landskaper og et variert boligmiljø skal bevares. Det skal sikres nok arealer til rekreasjonsformål, idrett og friluftsliv. Tilgang til grøntområder og natur i nærmiljøet skal prioriteres.

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

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

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

§ 2.2 Tillegg og presiseringer til boligformål

- a. Boligtype, antall boenheter, delelinjer og andre planelementer vist i reguleringsplankart gjelder.
- b. Det tillates ikke deling eller etablering av nye boenheter ut over det reguleringsplanen åpner for. Der planen ikke viser bebyggelse, tillates ett frittliggende småhus pr. tomt.
- c. I planer før 2009 kommer krav til antall parkeringsplasser på terreng i tillegg.
- d. For boligområder som er detaljert tegnet i plankartet eller der det er vedtatt bebyggelsesplan, skal den bebyggelsen som er tegnet i vedtatt plankart utgjøre den maksimale bebyggelsen
- e. For frittliggende småhusbebyggelse der det ikke foreligger detaljert plankart/ godkjent bebyggelsesplan (jf § 2.2 a, b, c over) kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1 1980. Det samme gjelder for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse uten detaljert plankart hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
- f. Høyder: Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo

- g. Der reguleringsplanen ikke angir høyder gjelder: Gesimshøyde i planer før 1979: Maks 7 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene.
- h. Der planen angir bebyggelse i en etasje, eventuelt med underetasje, skal gesimshøyden ikke overstige 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs fasadene. Høyde på bebyggelsen kan maksimalt være 6 meter mot vei eller nabo
- i. Der det er angitt maksimum størrelse på garasjer kan det tillates frittliggende garasje inntil 36 m² BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og forholdene for øvrig ligger til rette.

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

- § 3.1 I byggeområder og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan.

Plankravet gjelder også byggeområder som omfatter uregulert vei.

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

§ 3.3 Unntak fra plankrav

For områder nevnt under KPA §§ 3.1 og 3.2 gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan forutsatt at bestemmelsene om uteareal, utnyttelse m.v. i KPA § 26 (småhusbebyggelse) overholdes og at tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser under Arkitektur, kulturminner og landskap (jf §§ 7, 8, 9 og 10):

a) For eksisterende boligbebyggelse:

- oppføring av 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendom ikke omfattes av uregulert vei,
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus,
- etablering av sekundærleilighet inntil 55 m² BRA
- sammenslåing av boenheter,
- innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring,
- arealoverføring og grensejustering,
- rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Bærum kommunes kartdatabase
- gjenoppbygging etter brann,
- midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet.

b) For eksisterende næringsbebyggelse:

- Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m² BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.
- Bruksendring til annen type næring av begrenset del av næringsbygg.

§ 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 Før Avtjerna kan utbygges skal nærmere rammer og rekkefølgebestemmelser for utbyggingen være fastsatt i kommune-, kommunedel- eller reguleringsplaner. I disse planene må tilfredsstillende samlet transportløsning for området, inkludert etablering av en effektiv kollektivløsning, herunder baneløsning, være sikret og finansiert før utbygging godkjennes og være etablert når boligområdet tas i bruk. Plan for uttak av pukkressursen i området skal foreligge senest i forbindelse med reguleringsplan
- § 4.4 Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging. Kommunen kan i enkeltsaker eller plansaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.
- § 4.5 Før utbyggingsområdene Franzefoss/Hamang transformatorstasjon og Østre Jong/Bjørnegård kan bygges ut med boliger må ny E16 Sandvika – Wøyen være etablert og tatt i bruk, og utbygging av områdene Hamangsetta, Industriveien og Bjørnegårdssvingen må være igangsatt.

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

§ 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 alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf pbl § 17-3).

Barn og unge

§ 6 Barn og unge (pbl § 11-9 nr. 4)

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

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 Ungdommens kommunestyre skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.

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

§ 7.3 Innenfor enhetlig utbygde områder skal bygge- og anleggstiltak bidra til å opprettholde områdets enhetlige karakter, ivareta stedegen vegetasjon og tilpasses strøkets byggelinjer og øvrig bebyggelse i størrelse, retning, materialvalg, form og format.

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

- § 8.1 Kulturminner og kulturmiljøer registrert i Bærumskart, kulturminnebasen, skal vurderes bevart. Det skal legges vekt på kulturminnets og/eller kulturmiljøets verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet.
- § 8.2 Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.

Retningslinjer

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

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

Definisjon

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

- § 9.1 Åsprofiler, landskapssilhuetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas.
- § 9.2 Viktige siktlinjer til signalbygg/ landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas.
- § 9.3 Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng

§ 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 bør ikke tillates.

Skilt og reklame over gesims bør ikke tillates.

§ 10.2 Støyskjermer

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

§ 10.3 Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

§ 10.4 Kabler

Nye og større utvidelser av kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen.

Retningslinje

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

Naturmangfold og blågrønn struktur

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

§ 11.1 Naturmangfold

Områder registrert som viktige naturtyper i Bærum kommunes kartdatabase skal ivaretas. Ved nye tiltak skal forholdet til viktige naturtyper vurderes.

§ 11.2 Vegetasjon

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Stedstypisk vegetasjon bør brukes.

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

§ 11.3 Turveier

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

I strandsonen skal kyststi søkes ivaretatt.

Retningslinje

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

§ 11.4 Vassdrag

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

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

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter

- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke tillatt å sette i verk tiltak, jf pbl § 1-8.

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 10 meter.

§ 11.5 Strandsonen (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr. 3 og 5)

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

I vannareal avsatt for allment friluftsliv kan det ikke etableres bøyelegg.

Transport og parkering

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

§ 12.1 Kollektivtransport

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

Retningslinjer

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

Det skal legges til rette for sykkelparkering og gode gang- og sykkelforbindelser til holdeplasser og stasjoner.

§ 12.2 Sykkel

I alle plansaker skal sykkelruter ivaretas, jf plankart og Bærum kommunes sykkelstrategi. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive sykkelforbindelser til hovedsykkelvegnettet.

§ 12.3 Gangforbindelser

I alle plansaker skal korte og trafiksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass, ivaretas.

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

§ 13.1 Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-4, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

§ 13.2 Byggegrense langs bane/jernbane i sentrumsområdene er 20 meter for bolig/støyømfintlig bebyggelse og 15 meter for annen bebyggelse.

§ 14 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 14.1 Parkeringsbehov skal bestemmes i reguleringsplan.

Retningslinjer

For nye planer som omfatter bolig, kontor og forretning skal følgende parkeringsnormer legges til grunn:

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

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

Område B: Området innenfor 900 meter gangavstand fra øvrige stasjoner på jernbanen og T-banen

Område C: Resten av kommunen

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning

<i>Parkeringsnorm P-plasser/100m² BRA</i>	<i>A-områder</i>	<i>B-områder</i>	<i>C-områder</i>	<i>Sykkel</i>
<i>Kontor</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Maks 0,7</i>	<i>Min 1</i>
<i>Forretning</i>	<i>Maks 1,2</i>	<i>Maks 2,0</i>	<i>Maks 2,0</i>	<i>Min 1</i>
<i>Leilighet</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>	<i>1,2</i>	<i>Min 2</i>
<i>Rekkehus</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>	<i>Min 1,2</i>	<i>Min 2</i>

<i>Ene/tomannsbolig Pr. boenhet</i>	<i>Min 2,0*</i>	<i>Min 2,0*</i>	<i>Min 2,0*</i>	
---	-----------------	-----------------	-----------------	--

** For sekundærbolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.*

BRA beregnes etter teknisk forskrift men eksklusiv parkeringsarealer.

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

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

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

Ved alle større utbyggingsprosjekter (f.eks.næringsbygg, borettslag/sameie, eneboliger knyttet til felles p-anlegg) skal alle parkeringsplasser være tilrettelagt for lading av el-bil.

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

Handel

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

§ 15.1 Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke

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

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

§ 16 Senterstruktur

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

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

Retningslinje

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

Teknisk infrastruktur, miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

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

Retningslinjer

Overvann skal som hovedregel renses og fordrøyes lokalt innenfor byggeområdet.

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

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

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.

I plansaker kan det stilles krav om bruk av blågrønn faktor.

§ 18 Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8)

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

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

§ 18.3 All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over alminnelig høyvannstand.

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

§ 18.5 I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering)

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

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

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

- § 20.1 Miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442 (2012), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
- § 20.2 Kommunens støysonkart for vei og jernbane, jf Bærum kommunes kartdatabase, skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for støyutredninger.
- § 20.3 Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442 (2012), tabell 3.
- § 20.4 **Rød sone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) må ikke lokaliseres i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442 (2012), 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.

- § 20.5 **Gul sone:** Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan vurderes lokalisert i områder som faller inn under gul støysone dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, i henhold til T-1442, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442 (2012), tabell 3 er tilfredsstillt.

- § 20.6 **Avviksområder:** I avviksområdene # 6 - 22 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf T-1442.

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

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

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

Retningslinjer: Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone. Skoler og barnehager kan etableres i gul støysone.

§ 20.7 Reguleringsplan skal konkretisere støytiltak og vise plassering av disse

§ 21 Miljøoppfølging (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 21.1 Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsprogram i alle plan- og byggesaker.

Retningslinjer

Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

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

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

I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

§ 23 Byggeområder for boliger (pbl § 11-10)

Definisjoner

Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger og tomannsboliger. 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.

§ 23.1 Tomt for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger) skal ikke være mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400m², og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

§ 24 Bokvalitet (pbl § 11-10 nr. 2)

Retningslinje

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

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

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

§ 26 Uteoppholdsareal for bolig (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

§ 26.1 Kvalitetskrav

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

§ 26.2 Småhusbebyggelse

- a) Det skal avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:
 - 1) Enebolig og tomannsbolig: MUA per boenhet minimum 300 m².
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA: MUA per leilighet minimum 50 m².
 - 2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m².
- b) Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.
- c) For eiendom som bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.
- d) Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.
- e) Gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan maks være 9 meter mot vei eller nabo.

Retningslinjer

Blokkbebyggelse

- a) Ved planlegging for blokkbebyggelse skal det avsettes minimum 80 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 50 % av uteoppholdsarealer på bakken skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

Boliger innenfor sentrumsformål og avvikssoner for støy

- a) Ved planlegging for boliger innenfor sentrumsformål og innenfor avvikssoner for støy skal det avsettes minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- c) Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.

§ 27 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3)

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

§ 28 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

Retningslinje

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

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

§ 29 Tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5)

- § 29.1 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.
- § 29.2 I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
- § 29.3 Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

§ 30 Grønnstruktur (pbl § 11-10 nr. 3)

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

§ 31 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10, 3)

- § 31.1 Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, dvs i A-områder (jf. § 14 om parkering) samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

- § 31.2 Plasskrevende handel skal lokaliseres i bestemmelsesområder # 23 - 25, som vist på plankartet.

Innenfor bestemmelsesområdene kan det etableres forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Andre forretninger tillates ikke.
For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

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

- § 32.1 I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- § 32.2 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige BRA 200 m².

Retningslinje

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

§ 32.3 Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene utenfor Marka 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.

Retningslinje

Eksisterende fritidsbebyggelse innenfor Marka kan ikke utvides vesentlig. Tillatt grad av utnyttelse skal ikke overstige 60m² BYA inkludert uthus.

§ 32.4 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.

§ 32.5 Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 - 4. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

§ 32.6 Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

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

§ 33.1 I sonen er tiltak med fare for forurensning av drikkevannskilden ikke tillatt.

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

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

Retningslinjer for felles planlegging

- *Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess*
- *Ny bebyggelse nær sentre og knutepunkter/stasjoner på bane skal ha høy tetthet*
- *Gode gang- og sykkelforbindelser til nærmeste senter/knutepunkt/stasjon skal ivaretas*
- *Behov for arealer til offentlig tjenesteyting skal ivaretas*

- Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes
- Områdets særpreg, historiske trekk, viktige kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas
- Det skal utformes rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensyn til kapasitet på offentlig tjenesteyting og teknisk infrastruktur

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

Retningslinjer for hensynssone kulturmiljø

Det skal legges spesiell vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg.

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

Retningslinjer for hensynssone landskap

Det skal legges særskilt vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf § 32 om LNF-områdene.

§ 36 Retningslinjer for hensynssone viltkorridor (pbl § 11-8 c)

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

§ 37 Retningslinjer for hensynssone grønnstruktur (pbl § 11-8 c)

Det skal legges vekt på å ivareta terreng og vegetasjon og å bedre turstiforbindelser for allmennheten.



Bærum kommune

Adresse: Arnold Haukelands plass 10, Bærum kommune,
1304 SANDVIKA
Telefon: 67 50 44 63

Utskriftsdato: 29.8.2017

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Byggesaker

Kilde: Bærum kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0219 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 97

Adresse: michelets vei 123, 1368 stabekk

Referanse: 136380-20641

Arkivsakid	Hva	Dokument
36/195	Enebolig	
94/2220	Garasje	Ferdigattest

Kommentar

(36/195 SEFRAK)

Vedlegg

1 vedlegg

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER



Plan- og
bygningsetaten
Arnold Haukelands plass
Pb 124 1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15

VITTORIO, GRANITO
HOLTEKILVN. 2 A

1320 STABEKK

BUNÆS, NILS

TÅRNVEIEN 2
2010 STRØMMEN

SKAGEFOSS, JAN-ERIK

BILLINGSLETTA 4
1361 BILLINGSTADSLETTA

FERDIGATTEST

Jnr. 94-2220

Adresse: HOLTEKILVEIEN 2 A

Gnr: 14 Bnr: 97

Ferdigbesiktigelse avholdt: 14.03.96

Arbeidets art: GARASJE

Byggherre: VITTORIO, GRANITO

Anmelder: VITTORIO, GRANITO

Ansvarshavende: BUNÆS, NILS

Ansvarshavende: SKAGEFOSS, JAN-ERIK

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Sandvika, 15. mars 1996
For plan- og bygningssjefen

Helge Langbråten
Helge Langbråten

Gjenpart:
Oppmålingsvesent
VAR-etaten



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

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

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

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

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

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

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

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

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

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

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

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

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

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

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

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

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

For saker innsendt etter 1.7.2010:

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

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

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

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

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

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

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

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



Skatteetaten

Dato
30.08.2017

U.off. offl. § 13, lignl. § 3-13 nr. 1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på likningsverdi:

Kommune: 0219 BÆRUM

Gnr 14 Bnr 97 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Michelets vei 123, 1368 STABEKK

Likningsverdi for inntektsåret 2015:

Som primærbolig:	kr 2 413 550
Som sekundærbolig:	kr 6 757 940

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Michelets vei 123, 1368 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2016

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
Avløp	2 483,76 kr
Feiing	525,00 kr
Renovasjon	3 187,50 kr
Vann	1 606,26 kr

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2014/1088912-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
10.12.2014 VEDERLAG: NOK 0
 BARNER SYLVIA MARITA
 F.NR: 141057

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2014/116224-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
10.02.2014 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/1088912-1/200
 GJELDER: BARNER SYLVIA MARITA
 F.NR: 141057
 TINGRETT: Asker og Bærum
 SAKSNR: 13-166938TVA-AHER/2.

2017/307212-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
07.04.2017 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2014/1088912-1/200
 GJELDER: BARNER SYLVIA MARITA
 F.NR: 141057
 TINGRETT: Asker og Bærum
 SAKSNR: 16-168587TVA-AHER/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1917/904736-1/100 **ERKLÆRING/AVTALE**
20.04.1917 Best. om badehus
 Samt bestemmelse om båtfeste på bnr 40

1930/900385-1/100 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
04.09.1930 Med flere bestemmelser

2000/18216-2/100 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
10.07.2000 Med flere bestemmelser

2006/585400-1/200 **PANTEDOKUMENT**
27.11.2006 BELØP: NOK 4 000 000
 PANTHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE
 ORG.NR: 983 258 344

2013/112165-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
07.02.2013 AVHOLDT: 05.02.2013, KL. 09.30
 BELØP: NOK 101 263
 SAKSØKER: KEMNEREN I ASKER OG BÆRUM
 ORG.NR: 990 663 114
 SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
 F.NR: 141057
 HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
 BARNER SYLVIA MARITA

2013/201469-1/200 **PANTEDOKUMENT**

Kommune: 0219 DÆRUM

Gnr: 14 Bnr: 97

11.03.2013 BELØP: NOK 350 000
PANTHAVER: NORDEA BANK AB (PUBL) FILIAL NORGE
ORG.NR: 983 258 344
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2013/386350-1/200
14.05.2013 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 10.05.2013, KL. 09.30
BELØP: NOK 89 591
SAKSØKER: KEMNEREN I ASKER OG BÆRUM
ORG.NR: 990 663 114
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BARNER SYLVIA MARITA

2013/647028-1/200
05.08.2013 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 05.08.2013, KL. 12.25
BELØP: NOK 314 158
SAKSØKER: ARNTZEN DE BESCHE ADVOKATFIRMA AS
ORG.NR: 982 409 705
PROSESSFULLMEKTIG: ARNTZEN DE BESCHE ADVOKATFIRMA AS
ORG.NR: 982 409 705
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BARNER SYLVIA MARITA
ELEKTRONISK INNSENDT

2013/923276-1/200
28.10.2013 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER: LYNX ADVOKATFIRMA DA
ORG.NR: 994 867 970
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BARNER SYLVIA MARITA

2014/625501-1/200
28.07.2014 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 25.07.2014, KL. 14.40
BELØP: NOK 3 716 709
SAKSØKER: VAAGE TORGEIR
F.NR: 200364
PROSESSFULLMEKTIG: Hjort Advokatfirmaet DA
ORG.NR: 946 129 356
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
HEFTER I IDEELL 1/2 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE:
BARNER SYLVIA MARITA
ELEKTRONISK INNSENDT

2014/662422-2/200 ** DIVERSE PÅTEGNING
08.08.2014 Utlegget skal hefte i hele eiendommen i henhold til
namsbok T-2014-079544
Saksøkte har hjemmel til en ideell halvpart

2016/836842-1/200
15.09.2016 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 13.09.2016, KL. 12.00
BELØP: NOK 72 798
SAKSØKER: GLOSSATOR ADVOKAT AS
ORG.NR: 999 607 217
PROSESSFULLMEKTIG: GLOSSATOR ADVOKAT AS
ORG.NR: 999 607 217
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/231969-1/200
16.03.2017 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 15.03.2017, KL. 15.45
BELØP: NOK 5 804

Kommune: 0219 BÆRUM

Gnr: 14 Bnr: 97

SAKSØKER: BÆRUM TANNREGULERING AS
ORG.NR: 997 781 333
PROSESSFULLMEKTIG: CREDICARE AS
ORG.NR: 843 805 442
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
ELEKTRONISK INNSENDT

2017/232051-1/200
16.03.2017

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 15.03.2017, KL. 16.00
BELØP: NOK 9 609
SAKSØKER: VERISURE AS
ORG.NR: 929 120 825
PROSESSFULLMEKTIG: SERGEL NORGE AS
ORG.NR: 984 272 170
SAKSØKT: BARNER SYLVIA MARITA
F.NR: 141057
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1898/900051-1/100
02.09.1898

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0219 GNR:14
BNR:40

1954/9654-1/100
30.10.1954

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:14
BNR:511

1967/304787-1/100
23.08.1967

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:14
BNR:687

1967/304963-1/100
31.08.1967

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:14
BNR:685

1967/304964-2/100
31.08.1967

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:14
BNR:686

1975/8860-1/100
13.06.1975

REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:14
BNR:799

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

KCO advokater

Advokat Andreas S. Christensen

Postboks 400, 1302 Sandvika

Telefon: 67 52 23 23

Telefaks: 67 52 23 20

Budskjema**Budet er gyldig frem til**

Dato

Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse

Michelets vei 123

Postnr.

1368

Poststed

Stabekk

Gnr.

14

Bnr.

97

Seksjonsnr.

Kommune

Bærum

Kjøpesum

Beløp

Beløp med bokstaver

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.

kr

Annet

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

Låneinstitusjon

Referanse

Telefon

kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **adv. Andreas S. Christensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)

Fødselsnr (11 siffer)

Navn (Budgiver 2)

Fødselsnr (11 siffer)

Telefon privat

Telefon arbeid

Mobil

Telefon privat

Telefon arbeid

Mobil

E-postadresse

E-postadresse

Adresse

Postnr.

Poststed

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsert å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.