

**SALGSOPPGAVE**

**FOR**

**JARVEIEN 21**

1358 JAR

GNR. 38 BNR. 130

I

**BÆRUM KOMMUNE**



**KLASSISK VILLA MED STOR HAGE  
ATTRAKTIVT BELIGGENDE PÅ JAR**

Postboks 400  
1302 SANDVIKA  
Besøksadresse: Malmskriverveien 4

Telefon + 47 67 52 23 23  
Telefaks + 47 67 52 23 20  
[www.kco.no](http://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. Tvangsoppløsning av sameie og tvangssalg av eiendommen ble besluttet av Asker og Bærum tingrett den 11. mai 2017. Advokat Andreas S. Christensen er av retten oppnevnt som medhjelper og forestår salget.



## Beskrivelse av eiendommen

|                     |   |
|---------------------|---|
| Adresse:            | Jarveien 21, 1358 Jar.  |
| Registerbetegnelse: | Gnr. 38 bnr. 130 i Bærum kommune.   |
| Hjemmelshaver:      | Yvonne Høgetveit og Eivind Yndestad.  |
| Beliggenhet:        | Enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet på Jar. Rolig og barnevennlig område med nærhet til nærbutikkssenter, skole- og barnehager og offentlig kommunikasjon.  |
| Tomt:               | Eiet tomt på ca. 1.390 m <sup>2</sup> iht. registrerte opplysninger. Åpen tomt med gode solforhold, opparbeidet med frukttrær og plener. Gruset og stenlagt innkjøring med parkeringsmulighet i garasje for liten bil eller på eget tun.  |
| Bebyggelse:         | Frittstående enebolig over to fulle etasjer samt kjeller og loft. På eiendommen er også tilknyttet garasje og oppført uthus i bruk som redskapsbod, dukkestue. Byggeår på boligen er 1928 iht. registrerte opplysninger. Boligen er tidsmessig oppgradert med større oppussingsarbeider gjennomført noen år tilbake iflg. eier. |

**Boligen:** Romslig bolig med god utnyttelse av arealene. Veranda med utgang fra hovedsoverom i 2. etasje. Terrasse over garasje. Adkomst til hagen fra stue. Boligens areal er BTA/ BRA / P-rom: ca. 305/ 270/ 243 m2 og er iht. takstrapport fordelt som følgende:

**Kjeller:**

BTA/ BRA / P-rom: ca. 80/ 64/ 52 m2. Deler av kjeller har lav takhøyde på ca. 1,90 meter.

Hall med trapp, gang, kjellerstue, vaskerom, bad med badstue og wc, kjølerom og bod.

**1. etasje:**

BTA/ BRA / P-rom: ca. 111/ 101/ 101 m2.

Entré, hall med trapp, kjøkken, stue, spisestue.

**2. etasje:**

BTA/ BRA / P-rom: ca. 88/ 81/ 81 m2.

Hall med trapp, gang, 3 soverom, bad.

**Loft:**

BTA/ BRA / P-rom: ca. 26/ 24/ 9 m2.

Trapperom, bod og innredet rom.

**Garasje:**

BTA: ca. 33 m2. Lav takhøyde i garasje.

Plass til en liten bil samt rommelig bod.

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. Avvik kan forekomme.

**Standard/ tilstand:**

Boligen er iflg. opplysninger fra eier vesentlig pusset opp for få år siden av forrige eier og holder en gjennomgående god standard ift. byggeår.

Ukjent drenering, antatt fra byggeår. Grunnmur i betong. Yttervegg i reisverkskonstruksjoner som er utvendig panelt. Panel noe værslitt og med alderstegn. Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. Svenskeovn, murt gruepeis i kjellerstue. Piper og ildsteder ikke testet av takstmann.

Vinduer med varierende utførelse, der noen er koblete, andre fra byggeår og noen med isolerglass fra hhv 1987 og 2012. Originale vinduer er noe medtatte og slitte. Nyere entrédør, balkong og terrassedør av varierende alder og kvalitet. Noe bom i fliser på terrasse over garasje.

Kjøkkeninnredning fra KVIK med hvite, blanke og flate fronter. Massive benkeplater med integrert koketopp, utstyrt med hvitevarer fra Miele og Siemens. Fliser over benk.

Bad i kjeller inneholder badstue. Keramiske fliser på gulv og dels vegg. Dusj på gulv og steambadstue med glassvegger. Separat toalett med wc. Vaskerom med opplegg for vaskesøyle og inngang kjølerom. Funksjon på kjølerom er ukjent og var skrudd av under takstmanns befarings.

Bad i 2. etasje med keramiske fliser på vegg og gulv. Innmurt badekar, servant og wc. Slukrist var limt igjen, og takstmann hadde ikke tilgang til sluk. Dusjbad med keramasikse fliser på vegg og gulv. Dusj på gulv. Opplyst å være problem med vanntilførsel på varmtvann opp til armaturer i 2. etasje.

Markiser på flere sider av huset med varierende standard.

Garasje oppført i tilknytning til huset. Automatisk rulleport i front og noe fuktig miljø inne i garasje.

Se for øvrig vedlagte takst av 12. juni 2017 fra takstmann Hans Petter Biørnstad.

Adkomst: Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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



## Teknisk

Byggeår: 1928 iht. registrerte opplysninger, med forbehold om avvik.

Eierform/  
Boligtype: Eiet enebolig Tomt er bebygget med enebolig med tilhørende garasje og uthus.

Brukstillatelse/  
Ferdigattest: Ferdigattest enebolig av 9. november 2010, se vedlagte opplysninger fra Bærum kommune.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Eiendom:                   | Gnr. 38 bnr. 130 i Bærum kommune. Tomteareal på 1.390,7 m <sup>2</sup> iht. utskrift fra «Eiendomsinformasjon».   |
| Regulering:                | Eiendommen ligger i området regulert til boligbebyggelse, se vedlagte dokumenter med videre lenker fra Bærum kommune. Interessenter må selv vurdere mulighetene for ytterligere utnyttelse av eiendommen. Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt.  |
| Forsikring:                | Fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenr.: 83356811.  |
| Vann og avløp:             | Tilknyttet offentlig vann og avløp.   |
| Oppvarming/<br>ventilasjon | <p>Installert varmeveksler i 1. etg. Denne trenger service. Øvrige varmekilder er oljefylte og elektriske panelovner og varmekabler. Varmekabler i kjeller har funksjonssvikt. Vanlig oppløftsventilasjon, vifte på kjøkkenet.</p> <p>Nedgravd parafintank i hage etter bruk av parafinkamin. Denne må saneres eller graves opp og det må påregnes offentligrettslige krav om kontroll av tank.</p>   |
| Elektrisk anlegg:          | Nyere sikringssskap med automatsikringer til alle kurser. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann.  |
| Øvrige forhold             | <p>Se for øvrig vedlagte takst av 12. juni 2017 fra takstmann Hans Petter Biørnstad</p> <p>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.</p> <p>Enhver budgiver oppfordres til å nøye vurdere eiendommen da det kan foreligge usikkerhet til hvordan eiendommens bruk og oppgraderinger har påvirket bygningens konstruksjon med tanke på mulige feil, problemer, fuktproblemer, sopp/råte, og andre forhold som ikke er mulig å oppdage uten inngrep i konstruksjonene.</p> |

## Økonomi

|                |   |
|----------------|---|
| Prisantydning: | Kr 16.000.000,- + omkostninger.   |
| Omkostninger:  | <p>Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysning av skjøte mv. som per i dag utgjør:</p> <p>Tinglysningsgebyr for skjøte, kr 525.<br/> Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesum, kr 400.000<br/> Tinglysningsgebyr for pantedokument, kr 525.</p> |

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysning av kun én låneobligasjon: kr 401.050.

Totale kostnader ved oppnådd prisantydning:

Kr 16.000.000 + omkostninger kr 401.050, totalt kr 16.401.050.

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 11.576,26 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 2.278.042 som primærbolig og kr 6.378.518 som sekundærbolig. Se vedlagte bekreftelse fra Skatteetaten. Ligningsverdi kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

Medhjelpers vederlag:

Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.



**Øvrige kjøpsforhold**

- Takst:** Verditakst kr 17.500.000, lånetakst kr 14.800.000.
- Befaring er avholdt 24. mai 2017 og rapport er avlagt 12. juni 2017 av sertifisert takstmann Hans Petter Biørnstad v/ Takstsenteret AS.
- Forkjøpsrett:** Ja. Forkjøpsrett for nåværende hjemmelshavere er av Asker og Bærum tingrett begrenset til å måtte gjøres gjeldende innen retten har avsagt stadfestelseskjennelse. I praksis utøves dette ved at hjemmelshaverne kan tre inn i det høyeste budet før stadfestelse.
- Tingrettens begrensning medfører at forkjøpsretten blir avklart før stadfestelse. Det foreligger derfor ikke risiko for reversering av prosessen. Dokumentavgift blir kun å svare for den som blir eier.
- Medhjelper oppfordrer interessenter til å sette seg inn i de aktuelle reglene og eventuelt ta kontakt med egen juridisk rådgiver.
- 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.
- Særlige forhold / opplysninger:** Eiendommen selges etter regler for tvangssalg. Eiendommen er beheftet med forkjøpsrett med rett til å tre inn i høyeste bud.
- Følgende inventar inngår ikke i salget og blir demontert før overtakelse:
- Belysningsarmatur kjøkken (pendel stål)
  - Belysningsarmatur hall (prismekrone)
  - Belysningsarmatur spisestue (pendel stål)
- Eiendommen og boligen blir ikke nødvendigvis rengjort eller ryddet før overtakelse. Eier bor i boligen og kjøper må være forberedt på at eier eventuelt ikke frivillig flytter ut ved overtakelse. Etter tvangsfullbyrdelseslovens regler må kjøper da 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](mailto: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. tvangsfullbyrdsloven (tvangsl.) § 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 inntre 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 tvangsl. §§ 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 tvangsl. § 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 tvangsl. § 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](mailto:tkp@kco.no)

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

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

**Vedlegg:**

Verdi- og lånetakst av 12. juni 2017

Eiendomsmeglerinformasjon fra Infoland av 29. august 2017

Elektronisk utskrift av matrikkelen av 29. august 2017

Bekreftet utskrift av grunnboken av 29. august 2017

Budskjema med retningslinjer og informasjon om tvangssalg



# VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 38: Bnr 130**  
Kommune: **0219 BÆRUM KOMMUNE**  
Betegnelse: **Enebolig med uthus**  
Adresse: **Jarveien 21, 1358 JAR**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **17 500 000**

LÅNEVERDI:

KR. **14 800 000**

Enebolig:  
Garasje m/bod:

BRUKSAREAL (BRA):

**270 m<sup>2</sup>**

AREAL, P-ROM:

**243 m<sup>2</sup>**

**30 m<sup>2</sup>**

**0 m<sup>2</sup>**

Utskriftsdato: 12.06.2017 Oppdrag nr: 2017107

Dato befaring: 24.05.2017

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Takstsenteret AS  
Postboks 262, 1319 BEKKESTUA  
Telefon: 67 12 41 12  
Organisasjonsnr: 950 716 290

Sertifisert takstmann:

Hans Petter Bjørnstad  
Telefon: 91113288  
E-post: hpb@takstsenteret.no  
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND





## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

## 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. Offentlig arkiver er ikke gjennomgått eller undersøkt. 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.

## Konklusjon og markedsvurdering

### Konklusjon

|                                  |     |            |
|----------------------------------|-----|------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 17 500 000 |
| Anbefalt låneverdi               | Kr. | 14 800 000 |

### Markedsvurdering

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet.

Innholdsrik og svært god familiebolig med attraktiv beliggenhet på Jar. Området er stille og rolig med lite trafikk. Gode solforhold hele dagen. Skoler og barnehager i område. Gangavstand til butikker og offentlig kommunikasjon.



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |   |
|--------------------|---|
| Kunde:             | Kco Advokater   |
| Takstmann:         | Hans Petter Biørnstad   |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 24.05.2017.<br>- Hans Petter Biørnstad. Murmester - Takstmann MNTF. Tlf. 91113288<br>- Advokatfullmektig Tor Kristian Nordhus Plahte . Kco Advokater.<br>- Yvonne Høgetveit. Eier som påviste eiendommen og ga opplysninger. |

| Eiendomsopplysninger |  |
|----------------------|--|
| Eiend.betegnelse:    | Enebolig med uthus   |
| Beliggenhet:         | Eiendommen er beliggende på Jar i østre delen av Bærum i stille, rolig, solrikt og barnevennlig boområde. Kort vei til nærbutikkssenter, offentlig kommunikasjon og turstier. Skoler og barnehager i området. Stor og åpen tomt som er opparbeidet med plener og frukttrær, stenlagt eller gruset innkjøring. Parkering i garasje for en bil ( lav takhøyde i garasjen) Parkering på eget tun eller i offentlig vei. |
| Bebyggelsen:         | Frittstående enebolig med høy og fri beliggenhet. Boligen går over to fulle etasjer samt kjeller og loft. På eiendommen er det også oppført en frittstående redskapsbod/dukkestue.   |
| Standard:            | Boligen holder en jevnt god standard. Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner.   |
| Adkomstvei:          | Offentlig  |
| Tilknytning vann:    | Offentlig  |
| Tilknytning avløp:   | Offentlig  |
| Andre forhold:       | Ingen spesielle forhold opplyst.<br>Godt boområde med god adresse.   |

| Matrikkeldata  |   |
|----------------|---|
| Matrikkel:     | Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 38 Bnr: 130                                |
| Eiet/festet:   | Eiet  |
| Areal:         | 1 390,7 m <sup>2</sup> Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo |
| Hjemmelshaver: | Yvonne Høgetveit og Eivind Yndestad                                 |
| Adresse:       | Jarveien 21, 1358 Jar   |

| Kilder/vedlegg  |      |  |           |       |         |
|-----------------|------|--|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde  | Dato | Kommentar  | Status    | Sider | Vedlagt |
| Tegninger       |      | Nedkopierte fra salgsprospektet  |           |       |         |
| Tidligere takst |      |  |           |       |         |
| Eiendomsdata.no |      | Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde. | Innhentet |       |         |
| Eier            |      | Muntlig informasjon fra eier.  |           |       |         |
| Rekvirent       |      | Muntlig informasjon fra rekvirent.   |           |       |         |

| Andre forhold |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Forsikring:   | Selskap: Polise er ikke fremvist. |



## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

| Bygningsdata |  |
|--------------|--|
| Byggeår:     | 1928 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon" |
| Anvendelse:  | Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.               |

| Kommentar    |  |
|--------------|--|
| Standard:    | Boligen holder en gjennomgående god standard.  |
| Vedlikehold: | Ingen registrerte gjenstående arbeider av betydning for taksten foruten det som eventuelt er beskrevet under kapittel om konstruksjoner. |

| Arealer      |                                   |                               |              |                |   |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar   |
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |   |
| Kjeller      | 80                                | 64                            | 52           | 12             | Hall m/trapp, gang, kjellerstue, vaskerom, bad - badstue, bod, kjølerom, wc |
| 1. etasje    | 111                               | 101                           | 101          |                | Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue                               |
| 2. etasje    | 88                                | 81                            | 81           |                | Hall m/trapp, gang, 3 soverom, bad  |
| Loft         | 26                                | 24                            | 9            | 15             | Trapperom, bod, innredet rom  |
| Sum bygning: | 305                               | 270                           | 243          | 27             |   |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

| Kommentar areal  |
|--|
| Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme. Deler av kjellerlokalene har lav takhøyde. ca 190 cm. |

| Romfordeling |  |                       |
|--------------|--|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)  | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller      | Hall m/trapp, gang, kjellerstue, vaskerom, bad - badstue, wc | Bod, kjølerom         |
| 1. etasje    | Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, spisestue                |                       |
| 2. etasje    | Hall m/trapp, gang, 3 soverom, bad                           |                       |
| Loft         | Trapperom, innredet rom                                      | Bod                   |

| Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig  |
|--|
| <b>Bygning, generelt</b><br>Nydelig enebolig med svært god beliggenhet.<br>Boligen ble vesentlig pusset opp for noen år siden og fremstår i det store og hele som meget pen.<br>Som alltid i eldre hus vil det kunne være feil og mangler som ikke er mulig og oppdage uten å gjøre inngrep i konstruksjonene. Det har ikke vært taksmannens mandat å gjøre. |
| <b>Drenering</b><br>Ukjent drenering. Antatt fra byggeåret.  |
| <b>Yttervegger</b><br>Grunnmur i betong. Yttervegger antatt i reisverkskonstruksjoner som er utvendig panelt.<br>Panelet er noe værslitt og alderstegen.   |
| <b>Takkonstruksjoner</b><br>Saltak med oppløft.<br>Ingen synlige lekkasjepunkter i undertaket.   |
| <b>Taktekking og membraner</b><br>Taket er tekket med takstein.<br>Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.<br>Sink tekking ved garasjen   |



|  |
|--|
| <b>Vinduer</b>   |
| Vinduer med varierende utførelse. Enkelte er koblede, andre er fra byggeåret med varevinduer samt at noen er med isolerglass fra hhv 1987 og fra 2012<br>De opprinnelige vinduene er noe medtatte og slitte.   |
| <b>Ytterdører og porter</b>  |
| Nyere entredør. Balkong og terrassedører av varierende alder og kvalitet.  |
| <b>Innvendige dører</b>  |
| Malte fyllingsdører.   |
| <b>Overflater på innvendige gulv</b>   |
| Støpt dekke i kjeller. Isolert trebjelkelag forøvrig. Overflater: Parkett, skifer, keramiske fliser, laminat, furugulv og teppe.   |
| <b>Overflater på innvendige vegger</b>   |
| Bærende vegger i kjeller i murkonstruksjoner. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater: Malte flater, malt panel, malt strie og glassfiberstrie. Keramiske fliser.  |
| <b>Overflater på innvendig himling</b>   |
| I hovedsak malte plater, malt panel.<br>Enkelte flater er med malt glassfiberstrie.  |
| <b>Trapper og ramper</b>   |
| Tretrapp med malte vanger og keramiske fliser i trinnene. Vanlig tretrapp opp til loftet og ned til kjeller.   |
| <b>Balkonger, terrasser ol.</b>  |
| Rommelig veranda med adkomst fra et av soverommene i 2. etg.<br>Terrasse over garasjen er belagt med fliser. En del bom i disse.<br>Adkomst til hagen fra stuen.   |
| <b>Piper, plassbygde ildsteder m.v.</b>  |
| Murt teglsteinspipe fra kjeller til over tak. Svenskeovn. Murt gruepeis i kjellerstue.<br>Piper og ildsteder er ikke testet av takstmannen.  |
| <b>Kjøkkeninnredning</b>   |
| KVIK innredning med hvite, blanke, flate fronter. Massiv benkeplater med integrert koketopp. Komplette utstyrt med integrerte hvitevarer fra hhv Miele kjøleskap og Siemens dampovn, stekeovn og induksjonsplate samt kaffemaskin. Fliser over benk.<br>Pen og innholdsrik innredning.   |
| <b>Utstyr for sanitærinstallasjoner</b>  |
| Kjeller:<br>Bad med badstue. Keramiske fliser på gulv og dels på vegg.<br>Dusj på gulv og steambadstue med glassvegger.<br>Separat toalett med servant og wc.<br>Vaskekjeller med opplegg for vaskesøyle.<br>2. etg.<br>Bad med keramiske fliser på vegger og gulv. Innmurt badekar, servant og wc.<br>Slukristen var limt igjen. Ingen tilgang til sluket.<br>Dusjbad med keramiske fliser på vegger og gulv. Dusj på gulv.<br>Det er problemer med vanntilførselen på varmtvannet opp til armaturer i 2. etg.<br><br>Bad med denne utførelsen og tilsvarende har en estimert levetid på STI's levetidstabell på 15-20 år avhengig av bruk og belastninger. |
| <b>Varme, generelt</b>   |
| Det er installert varmeveksler i 1. etg. Denne trenger service<br>Øvrige varmekilder er oljefylte panelovner, vanlige panelovner og varmekabler.<br>Varmekabler i kjeller har funksjonssvikt.<br>Det er en nedgravd parafintank i hagen etter bruk av parafinkamin som må saneres eller graves opp.  |
| <b>Kjøleromsystemer</b>  |
| Det er installert et kjølerom i kjeller.<br>Dette var ikke i bruk på befaringsdagen. Funksjonen er ukjent på kjølemaskinen.  |
| <b>Luftbehandling, generelt</b>  |
| Vanlig oppløftsventilasjon.<br>Vifte på kjøkkenet.   |
| <b>Elkraft, generelt</b>   |
| Nyere sikringsskap med automatsikringer til alle kurser.. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.  |
| <b>Alarm- og signalsystemer, generelt</b>  |
| Bredbånd. Alarm tilknyttet vaktelskap.   |

Matrikkel: Gnr 38: Bnr 130  
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE  
Adresse: Jarveien 21, 1358 JAR

Takstsenteret AS  
Postboks 262, 1319 BEKKESTUA  
Telefon: 67 12 41 12



#### Annet

Markiser på flere sider av huset.  
Varierende standard på disse.  
Det er oppført en enkel, uisolert, liten redskapsbod i hagen.

### Garasje m/bod

#### Bygningsdata

Byggeår: 1928 Kilde: lhht.rekvirentens opplysninger  
Anvendelse: Garasje med plass til en bil samt rommelig bod

#### Kommentar

Vedlikehold: Enheten fremsto som noe fuktig på befaringen.

#### Arealer

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar       |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------------|
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |                 |
| Bakkeplan    | 33                                | 30                            |              | 30             | Bod, garasjerom |
| Sum bygning: | 33                                | 30                            | 0            | 30             |                 |

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

#### Kommentar areal

Lav høyde i garasjen

#### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| Bakkeplan |                     | Bod, garasjerom       |

#### Konstruksjoner og innvendige forhold - Garasje m/bod

##### Bygning, generelt

Garasje med tilhørende bod oppført i tilknytning til huset.  
Konstruksjonen er i armert betong.  
Automatisk rulleport i front.  
Noe fuktig miljø inne i garasjen.



## Beregninger

| Årlige kostnader  |            |               |
|---|------------|---------------|
| Driftskostnader skjønnsmessig vurdert av takstmannen (pr. mnd. Kr. 3 000) | Kr.        | 36 000        |
| <b>Sum årlige kostnader</b>   | <b>Kr.</b> | <b>36 000</b> |

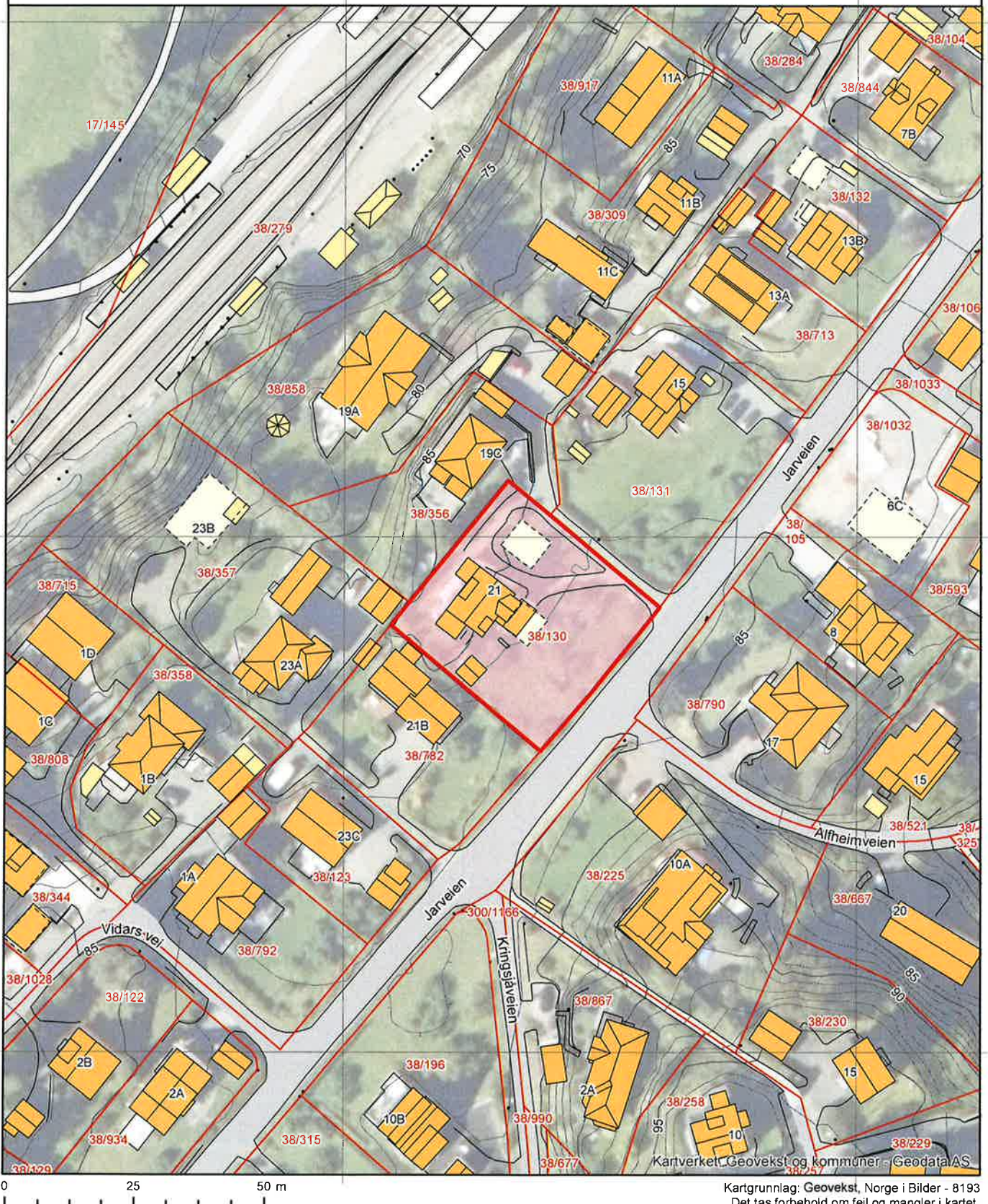
| Teknisk verdi bygninger   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Enebolig</b>   |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 7 700 000        |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr.        | - 700 000        |
| <b>Sum teknisk verdi – Enebolig</b>   | <b>Kr.</b> | <b>7 000 000</b> |
| <b>Garasje m/bod</b>  |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr.        | 0                |
| <b>Sum teknisk verdi – Garasje m/bod</b>  | <b>Kr.</b> | <b>0</b>         |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr.</b> | <b>7 000 000</b> |

| 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 tomtekostnad:  | Kr.        | 10 500 000        |
| <b>Sum tomteverdi:</b>  | <b>Kr.</b> | <b>10 500 000</b> |

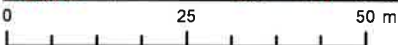
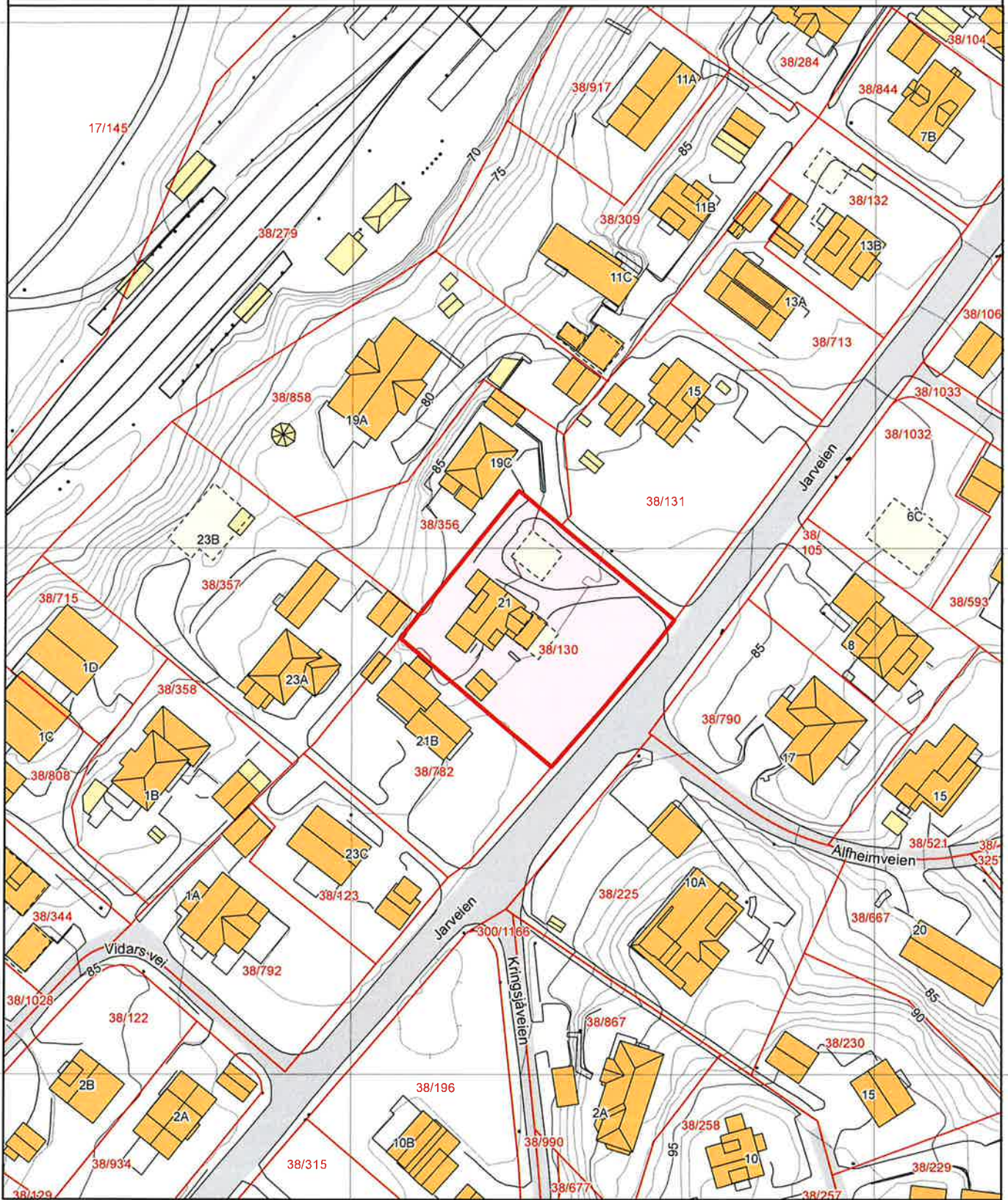
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b> | <b>Kr.</b> | <b>17 500 000</b> |

BEKKESTUA, 12.06.2017

Hans Petter Bjørnstad  
Murmester - Takstmann MNTF  
Telefon: 91113288







Navn: KCO ADVOKATER DRIFT AS  
Saksbehandler: 12064KDF002  
Saksreferanse: 136380-20745

## Matrikkelutskrift

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 38, Bruksnr 130 **Kommune:** 0219 Bærum

#### Adresse:

Veiadresse: Jarveien 21, gatenr 1145  
1358 Jar  
Oppdatert: 13.03.2015

**Grunnkrets:** 601 Jar  
**Valgkrets:** 4 Jar  
**Kirkesogn:** 1060201 Jar  
**Tettsted:** 801 Oslo

### Grunnarealer mv. – Matrikelopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                    |                        |      |                       |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|-----------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Landbruk:</b>      | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b> | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 23.11.1923         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>    | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 390,7 kvm        | <b>Skyld:</b>          | 0,04 |                       |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |      |                       |     |
| <b>Arealmærknad:</b>    |                    |                        |      |                       |     |

#### 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 |
|--|----------------|----------|-------------|--------------|
| Grensejustering                                      | Forretning:    | Avgiver  | 0219/38/782 | -10,0        |
|  | Matrikkelført: | Mottaker | 0219/38/130 | 10,0         |
| Arealmåling  | Forretning:    | Mottaker | 0219/38/130 | 1 381,0      |
| Grensejustering mot umatrikulert grunn/annen kommune | Forretning:    | Mottaker | 0219/38/130 | 107,0        |
|  | Matrikkelført: |          |             |              |
| Grensejustering                                      | Forretning:    | Avgiver  | 0219/38/130 | -62,0        |
|  | Matrikkelført: | Mottaker | 0219/38/782 | 62,0         |



|             |                |            |          |             |          |
|-------------|----------------|------------|----------|-------------|----------|
| Skylddeling | Forretning:    | 12.09.1979 | Avgiver  | 0219/38/130 | -937,0   |
|             | Matrikkelført: |            | Mottaker | 0219/38/782 | 937,0    |
| Skylddeling | Forretning:    | 23.11.1923 | Avgiver  | 0219/38/1   | -2 283,0 |
|             | Matrikkelført: |            | Mottaker | 0219/38/130 | 2 283,0  |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse     | Nr    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Jarveien 21 | H0101 | Bolig | 286,0 | Kjøkken     | 6          | 3   | 4  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |            |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |            |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 286,0 | Igangset.till.:   |            |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 286,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 15.01.1928 |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 17190261    |               |       | Antall etasjer:   | 3          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 84,0  |       | 84,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 113,0 |       | 113,0  |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 89,0  |       | 89,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |  |                   |  |
|-----------------|--------------------------|---------------|--|-------------------|--|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |  | Rammetillatelse:  |  |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |  | Igangset.till.:   |  |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    |  | Ferdigattest:     |  |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   |  | Midl. brukstil.:  |  |
| Avløp:          |                          | Har heis:     |  | Tatt ibruk (GAB): |  |
| Vannforsyning:  |                          |               |  | Antall boliger:   |  |
| Bygningsnr:     | 17190520                 |               |  | Antall etasjer:   |  |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                              |               |      |                   |  |   |
|-----------------|------------------------------|---------------|------|-------------------|--|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring     | Bebygd areal: | 48,0 | Rammetillatelse:  |  |   |
| Bygningsstatus: | Meldingssak registrer tiltak | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |  |   |
| Energikilde:    |                              | BRA annet:    | 57,0 | Ferdigattest:     |  |   |
| Oppvarming:     |                              | BRA totalt:   | 57,0 | Midl. brukstil.:  |  |   |
| Avløp:          |                              | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |  |   |
| Vannforsyning:  |                              |               |      | Antall boliger:   |  |   |
| Bygningsnr:     | 24876640                     |               |      | Antall etasjer:   |  | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 40,0  | 40,0   |      |       |       |        |
| L01 |              |      |       | 17,0  | 17,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



## 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.:** 38 **Bruksnr.:** 130

**Adresse:** jarveien 21, 1358 jar

**Referanse:** 136380-20745

| Arkivsakid | Hva                                      | Dokument     |
|------------|--|--------------|
| 10/20244   | Enebolig                                 | Ferdigattest |
| 07/4329    | Garasje                                  |              |
| 06/4591    | riving og bygging av garasje og terrasse |              |
| 04/532     | nytt vindfang og tak over kjellertrapp   |              |

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslar.



Arkivsak ID: 10/20244  
J.post ID: 10/193995

| Behandlingsutvalg      | Møtedato   | Saksnr. |
|------------------------|------------|---------|
| Delegert for plansaker | 09.11.2010 | 2893/10 |

Adresse - Tiltak: Jarveien 21 - ferdigattest for eldre bygg  
Gnr/Bnr: 38/130  
Tiltakshaver: Fredriksen Jørn Andreas  
Ansvarlig søker:

---

### FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

---

Ferdigattest i sak j.nr. 22-1987 gis etter anmodning og på grunnlag av tiltakshavers redegjørelse (bilag 1088726) vedr. bl.a. manglende byggetillatelseskort (igangsettingstillatelse).

Kommunen har ikke funnet grunn til å foreta egen avsluttende besiktigelse.

Ferdigattest gis med bakgrunn i det ovennevnte.

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Kai Svendsen  
saksbehandler



## 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 forstås 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](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2017

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                       |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 0219                  | <b>Gårdsnr.</b> | 38 | <b>Bruksnr.</b> | 130 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Jarveien 21, 1358 JAR |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det kan forekomme feil, mangler eller avvik i datasettene. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser.

## Kommuneplaner

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 201301  |
| <b>Navn</b>           | KOMMUNEPLAN 2015-2030   |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 17.06.2015  |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0219/GIS-plandoc/RegBest/pdf/201301.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0219/GIS-plandoc/RegBest/pdf/201301.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 1 391 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende  |

## Kommuneplaner under arbeid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| <b>Id</b>       | 201602                  |
| <b>Navn</b>     | KOMMUNEPLAN 2017-2030   |
| <b>Status</b>   | Planforslag             |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel |



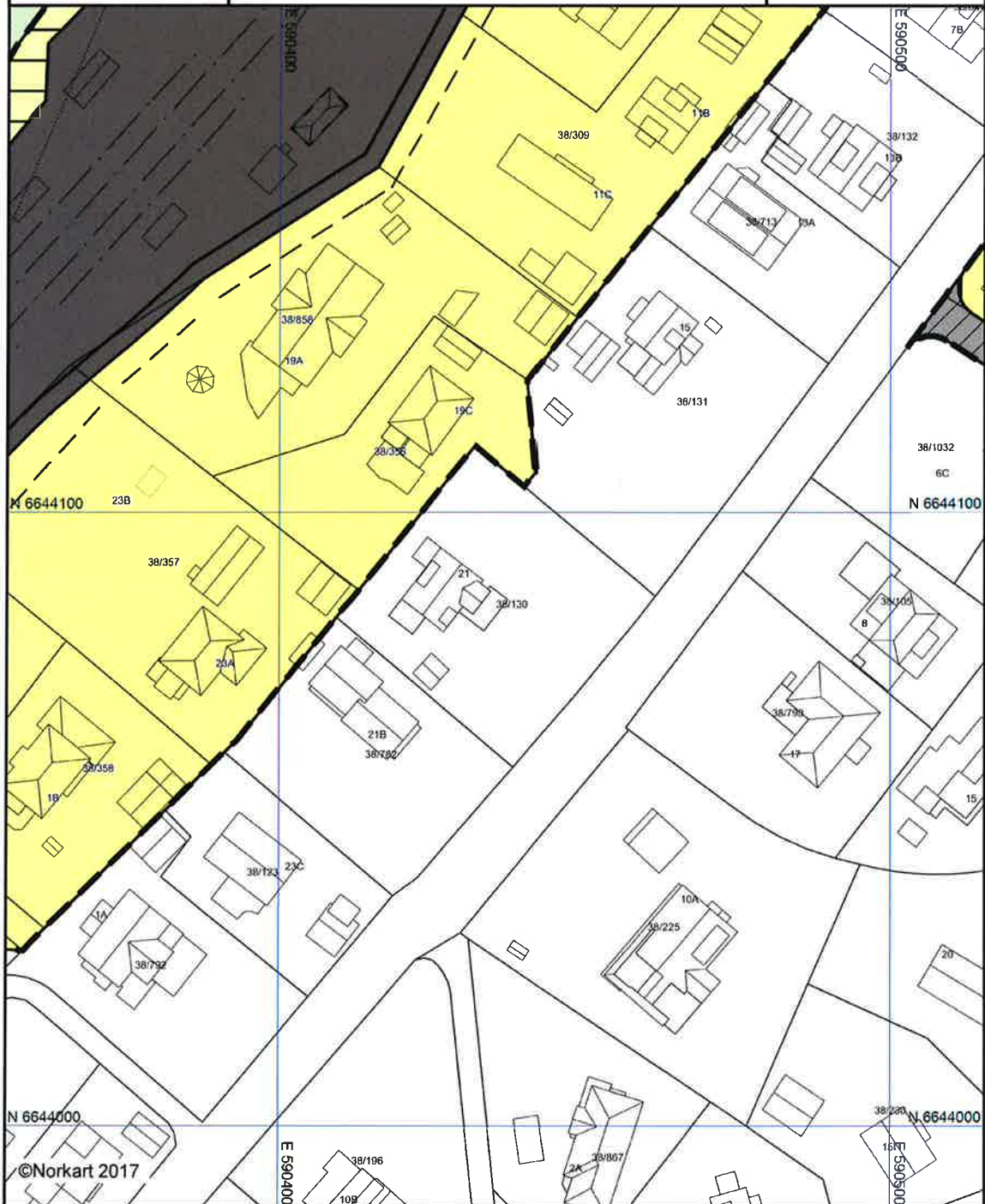
Bærum kommune

## Plankart

Eiendom: 38/130  
Adresse: Jarveien 21  
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 |
|--|------|
| <b>GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)</b> ..... | 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   |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL</b> .....        | 15   |
| <b>BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER</b> .....       | 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 strøkens 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 m<sup>2</sup> 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 800m<sup>2</sup>, der eiendom ikke omfattes av uregulert vei,
- oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus,
- etablering av sekundærleilighet inntil 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA på næringsbygg eller næringsseiendom, 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 området 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, landskapsilhouetter 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 trafiksikkerhetsmessige 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 er 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 trafikksikre 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<br/>P-plasser/100m<sup>2</sup> 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<br/>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 m<sup>2</sup> BRA inkl. lager tillates kun i sentrumsområder - bysenter, områdesenter og lokalsenter – jf § 16.1.

§ 15.2 Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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:

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

#### ***Retningslinje***

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

*Det skal avsettes rikelig med parkeringsplasser ved kollektivknutepunkter*

## **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 støysonekart 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, avveieringer 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  $\mu$ T. 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 m<sup>2</sup> BRA. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> og 1400m<sup>2</sup>, og ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

## § 24 Bokkvalitet (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 m<sup>2</sup>.  
Tillegg for sekundærleilighet på inntil 55 m<sup>2</sup> BRA: MUA per leilighet minimum 50 m<sup>2</sup>.
  - 2) Konsentrert småhusbebyggelse: MUA per boenhet minimum 175 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> per boenhet som del av MUA.
- d) Grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal og ligge på bakken. Herav skal 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> MUA per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal
- b) Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal. Herav skal 10 m<sup>2</sup> 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 tiliggende 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 m<sup>2</sup>.

### ***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 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> 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 § 32om 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: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 29.08.2017

## Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|                   |                       |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 0219                  | <b>Gårdsnr.</b> | 38 | <b>Bruksnr.</b> | 130 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Jarveien 21, 1358 JAR |                 |    |                 |     |                 |  |                    |  |

### 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      | 4 801,88 kr     |
| Feiing     | 262,50 kr       |
| Renovasjon | 3 187,50 kr     |
| Vann       | 3 324,38 kr     |

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.





**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 38      Bnr 130      Fnr 0      Snr 0

### **Eiendommens adresse:**

Jarveien 21, 1358 JAR

### **Likningsverdi for inntektsåret 2015:**

Som primærbolig:      kr 2 278 042  
Som sekundærbolig:      kr 6 378 518

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

|                          |                                 |             |
|--------------------------|---------------------------------|-------------|
| <b>2011/162730-1/200</b> | <b>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT</b> |             |
| 28.02.2011               | VEDERLAG: NOK 11 000 000        |             |
|                          | HØGETVEIT YVONNE                | IDEELL: 1/2 |
|                          | F.NR: 220171                    |             |
|                          | YNDESTAD EIVIND                 | IDEELL: 1/2 |
|                          | F.NR: 210370                    |             |

**Påtegning til hjemmelsdokumenter**

|                   |                                   |                   |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 2017/528611-1/200 | ** TVANGSSALG BESLUTTET           |                   |
| 19.05.2017 21.00  | GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT | 2011/162730-1/200 |
|                   | GJELDER: YNDESTAD EIVIND          |                   |
|                   | F.NR: 210370                      |                   |
|                   | TINGRETT: Asker og Bærum          |                   |
|                   | SAKSNR: 17-044318TVA-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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>1923/900539-1/100</b> | <b>BESTEMMELSE OM DELEFORBUD</b>                      |
| 07.12.1923               | Bestemmelse om bebyggelse                             |
|                          | Bestemmelse om benyttelse                             |
|                          | Bestemmelse om veg                                    |
|                          | Bestemmelse om gjerde                                 |
|                          | Bestemmelse om vann/kloakkledning                     |
|                          | Med flere bestemmelser                                |
| <b>1954/1665-1/100</b>   | <b>SKJØNN</b>   |
| 20.02.1954               | Ekspropiasjon til idrettsanlegg og "vel-hus" m.v.     |
|                          | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE               |
| <b>1959/303291-1/100</b> | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b>                               |
| 24.08.1959               | Skjønn tgl. 20.02.54 fullbyrdet etter alt. II, d.v.s. |
|                          | kun   |
|                          | ekspropiasjon av villaklausul tilkommende d.eid.      |
|                          | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE               |
| <b>1978/6738-1/100</b>   | <b>BESTEMMELSE OM VEG</b>                             |
| 25.04.1978               | Rettighetshaver: Parsell av bnr. 130                  |
|                          | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE               |
| <b>1978/7080-1/100</b>   | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b>                               |
| 02.05.1978               | Ang. plassering av hus ved kloakkledning              |
| <b>1978/9495-1/100</b>   | <b>ERKLÆRING/AVTALE</b>                               |
| 14.06.1978               | Byggeforbud på nærmere angitt avstand                 |
|                          | mot bnr. 782  |
| <b>1979/952-1/100</b>    | <b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b>                           |
| 12.01.1979               | RETTIGHETSHAVER: KNR:0219 GNR:38 BNR:123              |

Kommune: 0219 BÆRUM

Gnr: 38 Bnr: 130

Samt rett til felles avkjørsel og snuplass m.v.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2003/14044-1/100**  
27.05.2003

**BEST. OM ADKOMSTRETT**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2011/162733-1/200**  
28.02.2011

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 11 000 000  
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 985 621 551

**GRUNNDATA**

**1923/900485-1/100**  
23.11.1923

**REGISTRERING AV GRUNN**  
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0219 GNR:38  
BNR:1

**1979/17689-1/100**  
12.09.1979

**REGISTRERING AV GRUNN**  
UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0219 GNR:38  
BNR:782

**2000/34046-1/100**  
07.12.2000

**GRENSEJUSTERING**  
Areal av uregistrert veigrunn overført til d.e.

**2000/34046-2/100**  
07.12.2000

**MÅLEBREV**

**2003/32431-1/100**  
13.11.2003

**GRENSEJUSTERING**  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Kco advokater

v/ advokat Andreas S. Christensen

Postboks 400, 1304 Sandvika

Telefon: 67 52 23 23

Telefaks: 67 52 23 20

Epost: asc@kco.no

# Budskjema

## Budet er gyldig frem til

|      |             |
|------|-------------|
| Dato | Klokkeslett |
|------|-------------|

## Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

|             |      |             |          |
|-------------|------|-------------|----------|
| Adresse     |      | Postnr.     | Poststed |
| Jarveien 21 |      | 1358        | Jar      |
| Gnr.        | Bnr. | Seksjonsnr. | Kommune  |
| 38          | 130  |             | Bærum    |

## Kjøpesum

|       |                     |
|-------|---------------------|
| Beløp | Beløp med bokstaver |
|-------|---------------------|

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr 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 det odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoffgave 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 forlange bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven 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 **advokat Andreas S. Christensen** til å begjære skjøte utstedt i undertegnades 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 tvangssalg ved medhjelper. 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 forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen 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 oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato 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 oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalgloven § 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 tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

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