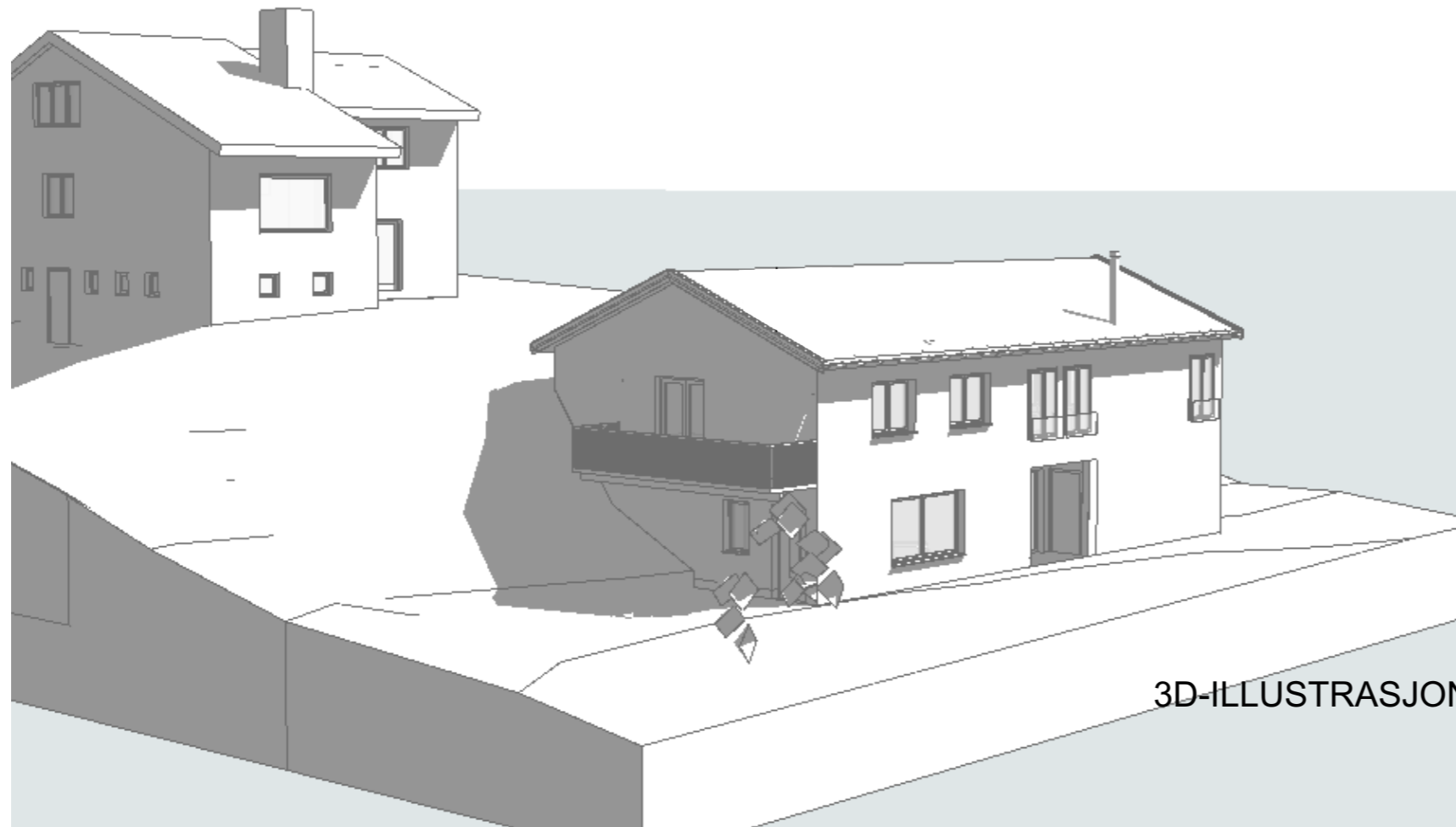





3D-ILLUSTRASJON MOT SYD/VEST

Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
2 vinduer i spisestue endret
brystningshøyde



3D-ILLUSTRASJON MOT NORD/VEST

	lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SIVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign.	W.e.t. Kontroll	Arkiv	Rev A
				Dato			
Prosjekt	TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781			Mål	1:100		Sak-tegn.nr. 23076
Tegning	ny enebolig søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen						



FASADE VEST 1:100

Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
2 vinduer i spisetue endret
brystningshøyde

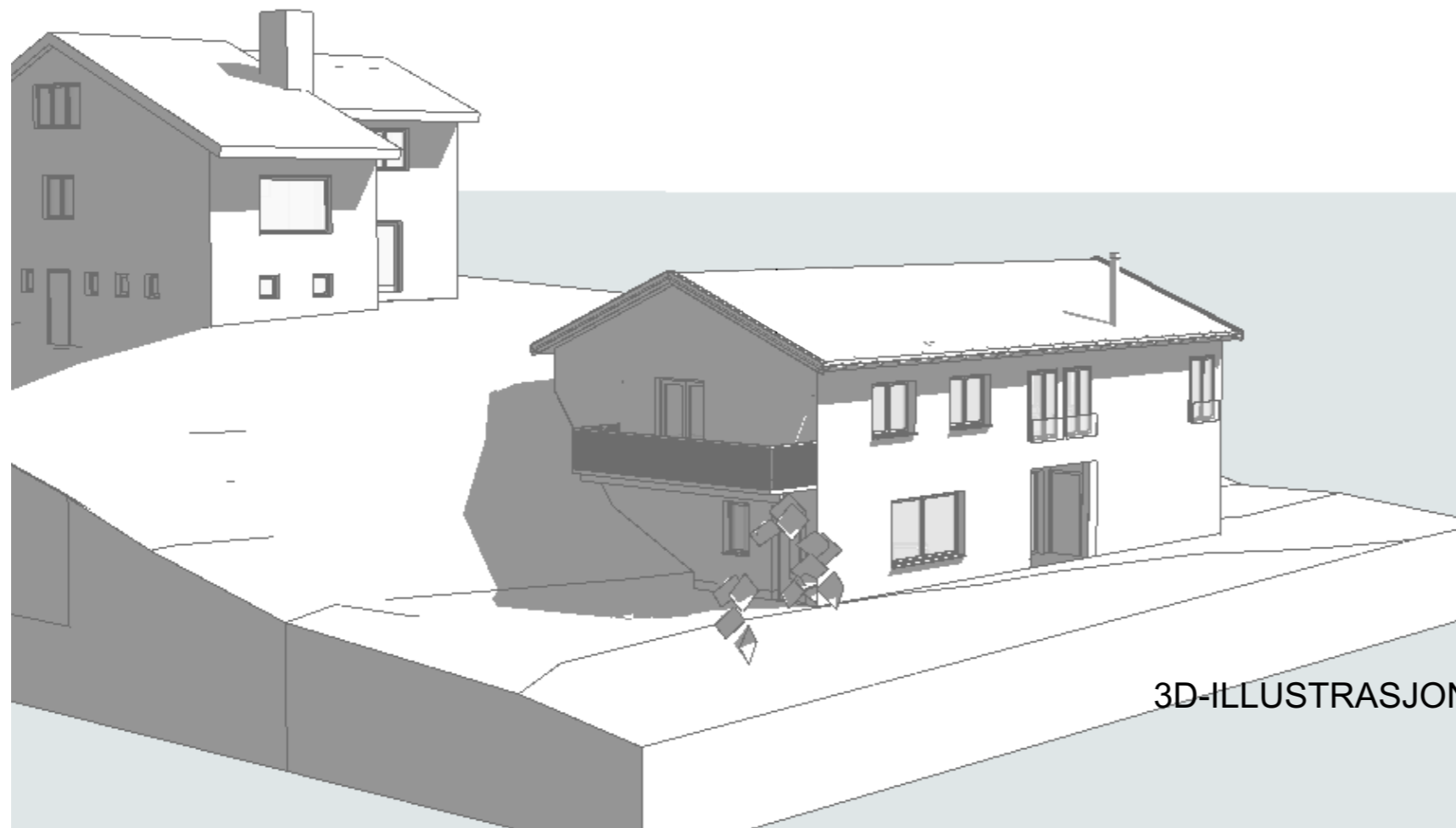
lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPARKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign. W.e.t. Kontroll		Arkiv Rev A
			Dato 24.05.23	Mål 1:100	
Prosjekt TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781			Tegning ny enebolig		
søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen					






3D-ILLUSTRASJON MOT SYD/VEST

Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
2 vinduer i spisestue endret
brystningshøyde

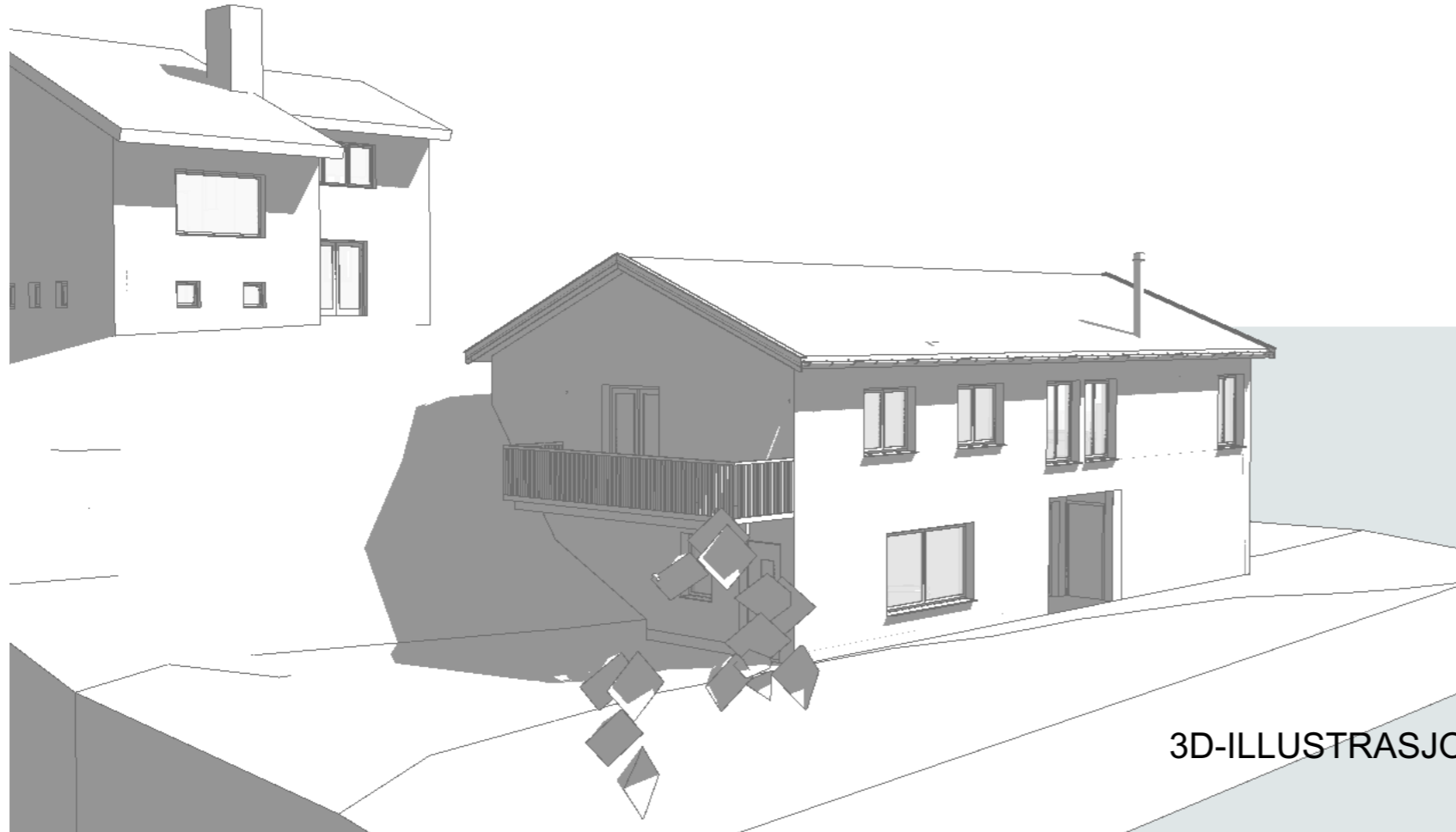


3D-ILLUSTRASJON MOT NORD/VEST

	lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SIVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign. W.e.t.	Rev A
				Dato 24.05.23	
Prosjekt	TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781	Mål 1:100	Arkiv	Sak-tegn.nr. 23076	Tegning
ny enebolig	søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen				




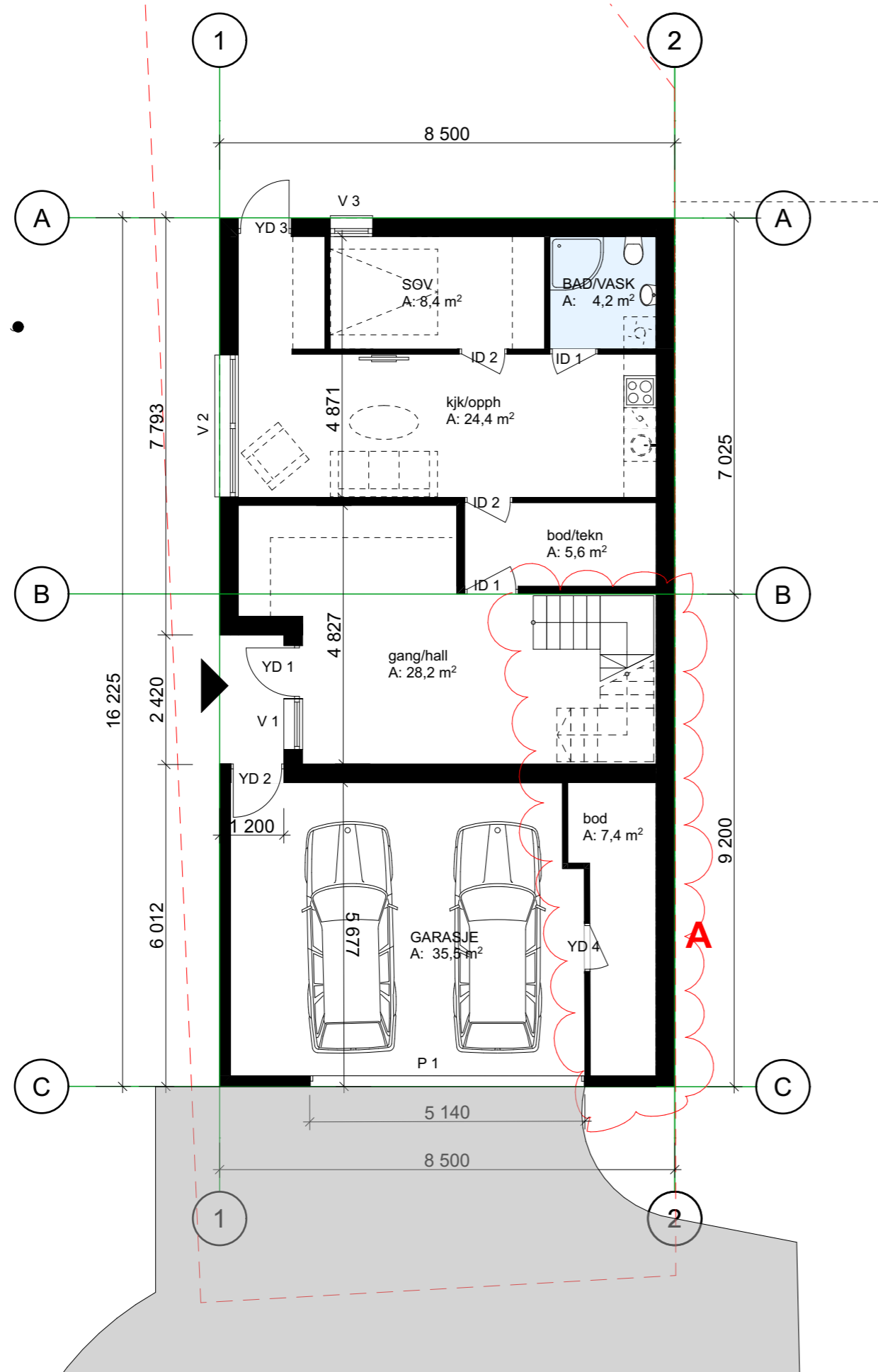
3D-ILLUSTRASJON MOT SYD/VEST



3D-ILLUSTRASJON MOT NORD/VEST


Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
2 vinduer i spisestue endret
brystningshøyde

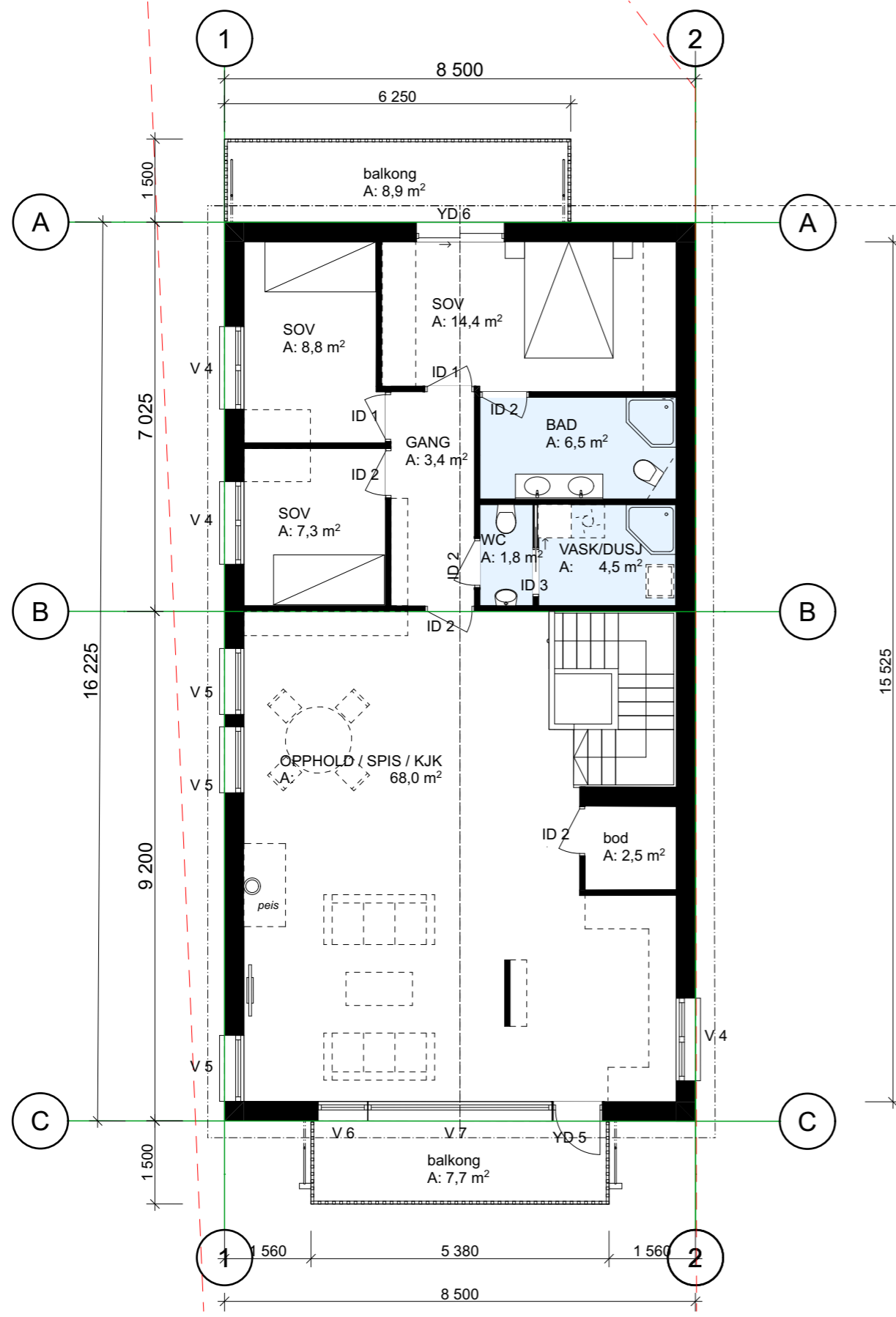
	lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SIVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign. W.e.t.	Kontroll	Arkiv	Rev A
				Dato 24.05.23	Mål 1:100	Sak-tegn.nr. 23076	
Prosjekt	TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781						
Tegning	ny enebolig			søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen			



PLAN U. ETG 1:100

Rev. A: 11.02.2026: Bodareal øket til 7,4m² BRA
Trapp er speilvendt.

 <p>lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44</p>	<p>SIVILARKITEKT SIVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT</p>	<p>MNAL NIF MNTF MNLA</p>	<p>Sign. W.e.t. Kontroll</p>	<p>Dato 24.05.23</p>	<p>Mål 1:100</p>	<p>Rev A</p>
	<p>Prosjekt TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781</p>		<p>Tegning ny enebolig</p>		<p>Søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen</p>	



PLAN 1. ETG 1:100

Rev. A: 11.02.2026: Loftsetasje utgår
Trapp er speilvendt

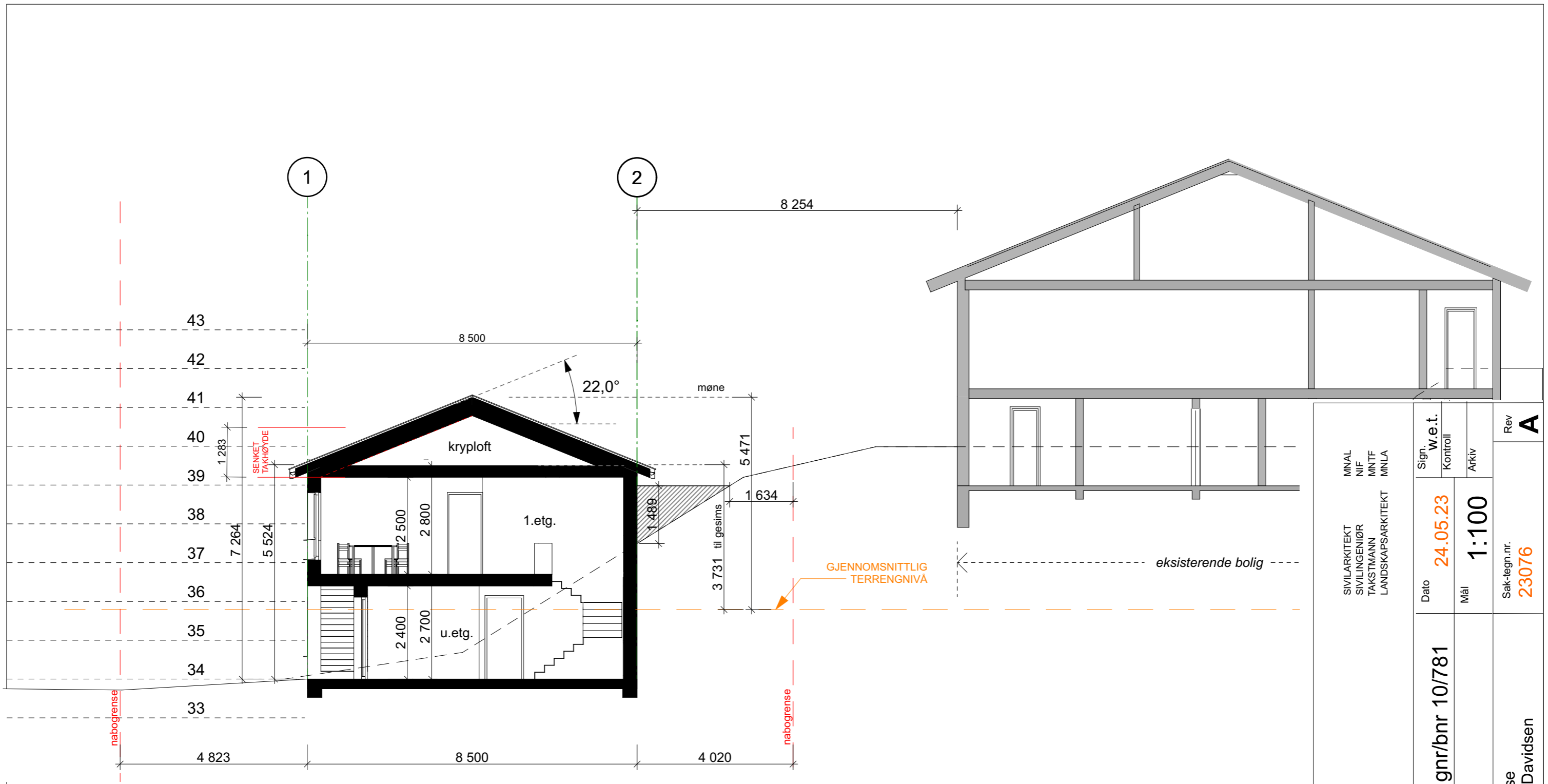


lab 4 prosjektering
Kirkevegen 74, 2413 Elverum
firmapost@lab4p.no
tlf. 95 74 98 44

SIVILARKITEKT
SIVILINGENIØR
TAKSTMANN
LANDSKAPSAKITEKT

MNAL
NIF
MNTF
MNLA

Prosjekt	TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781		Sign. W.e.t. Kontroll	Arkiv	Rev A
	ny enebolig				
Tegning	søknad om rammetillatelse tiltaksnavn: Vidar og Lill Davidsen		Dato 24.05.23	Mål 1:100	Sak-tegn.nr. 23076

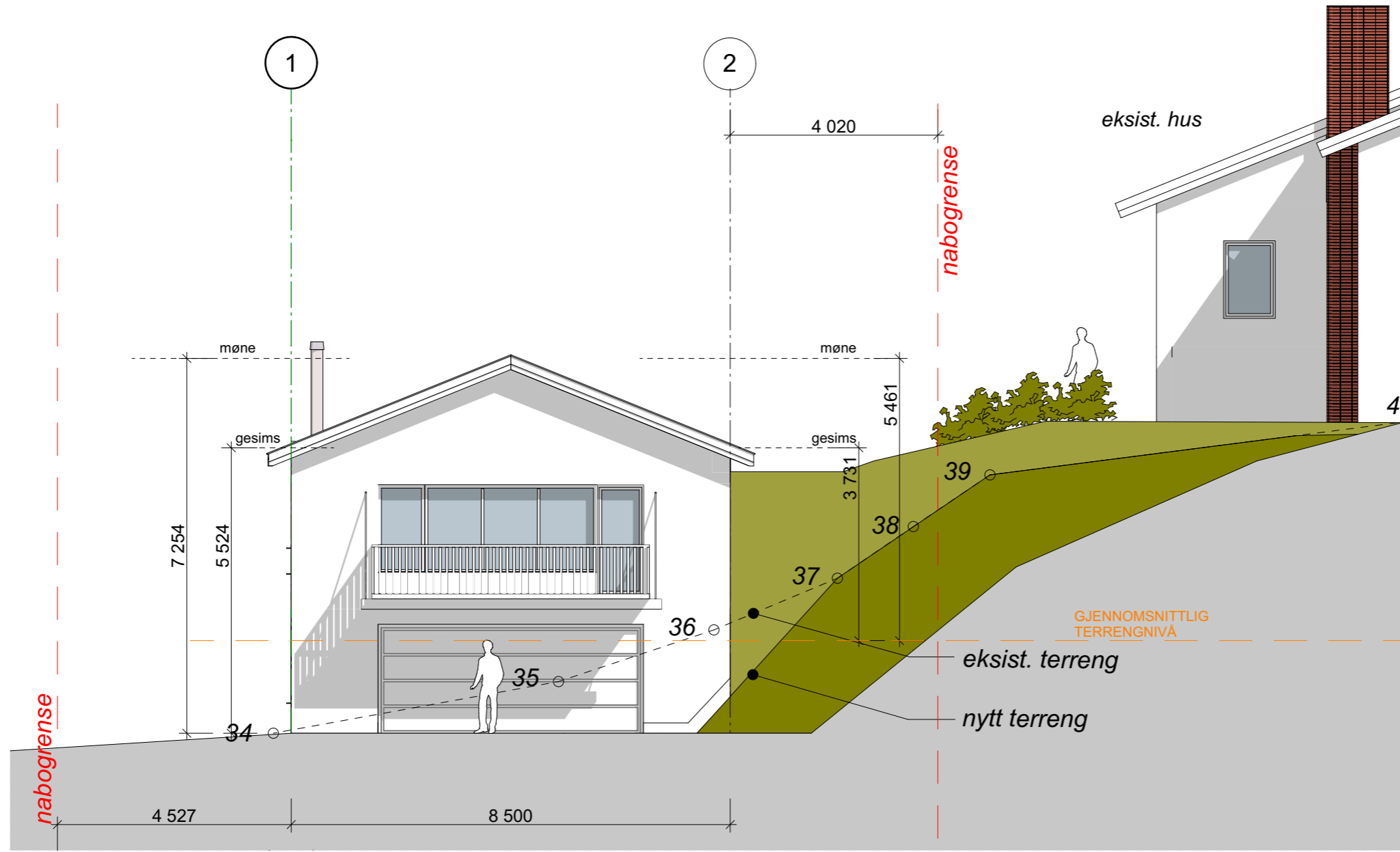


SNITT 1 1:100

Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
Trapp er speilvendt

lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSKARKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign. W.e.t. Kontroll	Arkiv	Rev A
			Dato 24.05.23	Mål 1:100	Sak-tegn.nr. 23076
Prosjekt TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781			Tegning ny enebolig		
søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen			Tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen		





FASADE SYD 1:100

Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår

lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign.	W.e.t.	Rev
			Dato	Kontroll	
Prosjekt TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781			Mål 1:100		Sak-tegn.nr. 23076
Tegning ny enebolig søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen			Arkiv		



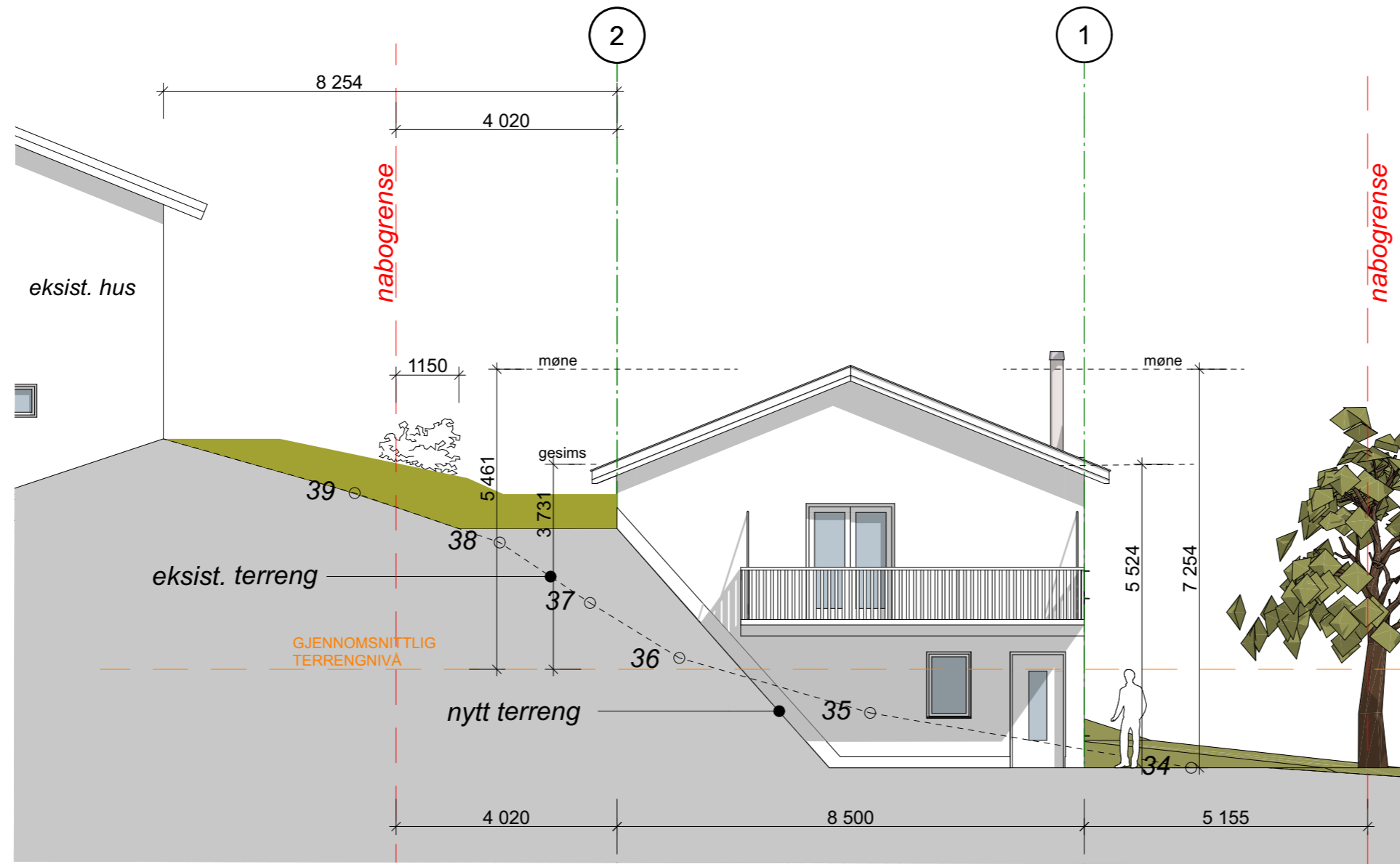


FASADE VEST 1:100

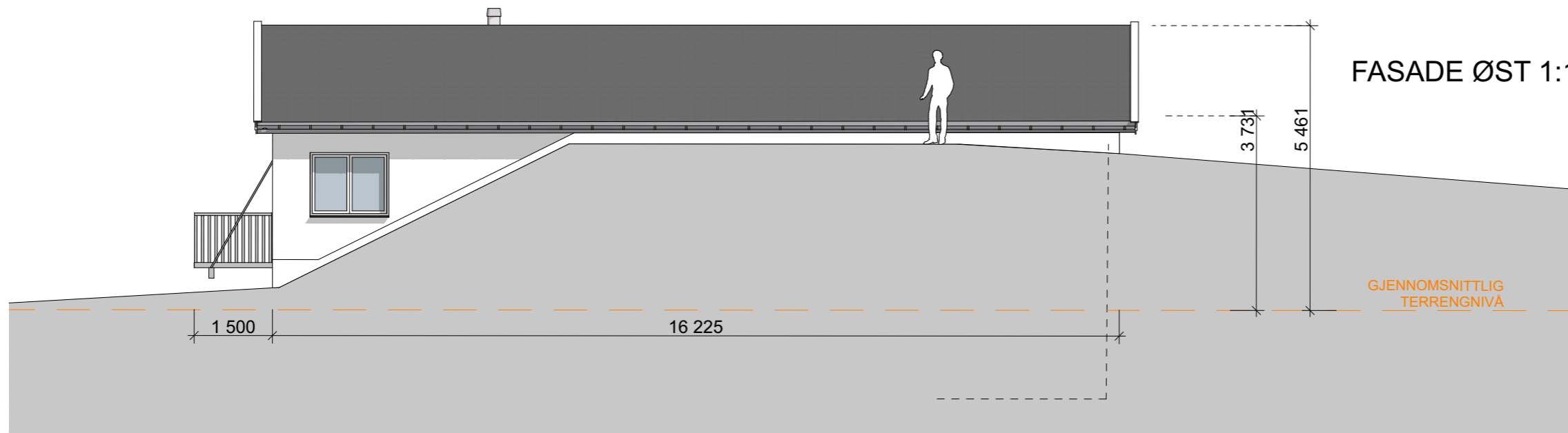
Rev. A: 12.02.2026: Loftsetasje utgår
2 vinduer i spisetue endret
brystningshøyde

lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44	SIVILARKITEKT SVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPARKITEKT	MNAL NIF MNTF MNLA	Sign. W.e.t.		Rev A
			Dato 24.05.23	Kontroll	
Prosjekt TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781			Mål 1:100		Arkiv
Tegning ny enebolig			Sak-tegn.nr. 23076		
søknad om rammetillatelse tiltakshaver: Vidar og Lill Davidsen					






FASADE NORD 1:100



FASADE ØST 1:100

 <p>lab 4 prosjektering Kirkevegen 74, 2413 Elverum firmapost@lab4p.no tlf. 95 74 98 44</p>	<p>SIVILARKITEKT SIVILINGENIØR TAKSTMANN LANDSKAPSAKITEKT</p>	<p>MNAL NIF MNTF MNLA</p>	<p>Sign. W.e.t. Kontroll</p>	<p>Rev</p>
	<p>Dato 24.05.23</p>	<p>Mål 1:100</p>	<p>Sak-tegn.nr. 23076</p>	<p>Arkiv</p>
<p>Prosjekt</p>	<p>TERRENGVEIEN gnr/bnr 10/781</p>			
<p>Tegning</p>	<p>ny enebolig</p>			
<p>Tiltakshaver:</p>	<p>søknad om rammetillatelse Vidar og Lill Davidsen</p>			

AREALBEREGNINGER - Terrengveien gnr/bnr 10/781
revidert BRA iht. søknad om endring av gitt tillatelse

13.02.26

EIENDOM gnr/bnr 10/781
825,1m² (Brutto)
24,8m² reg. til kjørevei
Omsøkt bolig BYA: 155,4m²

AREALBEREGNING gnr/bnr 10/781

% BYA

-

$$\frac{\text{BYA } 155,4\text{m}^2 \times 100}{800,3\text{m}^2} = 19,41 \% \text{ BYA.}$$

BRA enebolig, som omsøkt:

plan u: 123,5m²

plan 1: 121,0m²

balkonger: 8,9m²

7,7m²

(plan loft 69,7m² BRA utgår)

tils ny BRA: **261,1 m² BRA.**

UTOMHUSAREAL (UOA), NY EIENDOM som omsøkt:

Utomhusareal mot vest, nedre del av tomt: 248,8m²

Utomhusareal mot øst, øvre del av tomt: 56,1m²

Balkonger, ikke overdekket : 16,6m²

tils: **321,5 m² UOA.**

(se situasjonsplan)

Vidar Davidsen
Terrengveien 2
1363 Høvik



Østerås, 25. mars 2026

Budsjettpris på oppføring av enebolig med hybel og garasje

Denne budsjettprisen er et forsøk på å etablere et helt realistisk prisbilde for oppføring av enebolig i Terrengveien 4, ihht. tegninger og kjente detaljer. Budsjettprisen er for en toalentreprise, der Tømrerfirmaet Mæland & Christiansen har ansvar for fremdrift, koordinering og samtlige leveranser, med unntak av det som faller innunder ansvarlig søker (arkitekt), kommunale avgifter o.l.

Det er viktig å presisere at ikke all detaljprosjektering har vært utført, og dette vil kunne påvirke sluttpris. Dette gjelder blant annet for statikk og beregning av dimensjoner (både for betong og treverk), dør-/vindusskjema m.m. En annen faktor som i stor grad kan påvirke sluttpris er byggherres valg av materialer, kvalitet og utførelse. Dette kan f.eks. handle om gulv og lister, utvendig kledning, takbelegg, valg av listefrie vinduer, fliser, trapper, kjøkken, badersinnredning, eventuell vannbåren varme, varmepumper osv. En siste faktor som kan påvirke pris er den generelle prisøkningen på materialer.

For alle disse postene har vi lagt inn estimater som vi mener er realistiske, slik at budsjettprisen speiler et helt reelt alternativ til en enebolig med en god standard. Vi håper at dette er av interesse, og ser frem til å samarbeide for å tilpasse anbudet til de ønsker byggherre måtte ha for sitt nye hjem. Hvis ønskelig kommer vi gjerne med råd til materialvalg og løsninger.

Gravearbeider

Graving, grøfting (VA/el), bortkjøring og tilkjøring av masser, pigging/sprenging ved behov, etablering av innkjørsel (eks. asfalt/belegningsstein), drenering, oppbygging av "pute", komprimering, tilbakefylling av drenerende masser.

Betongarbeider

Støping av ringmur, plate og kjellervegger. Isolering av mur under grunn og under plate. Legging av radonduk. Avstiving av høy bakmur er tatt høyde for.

Tømrerarbeider

Huset er planlagt produsert som elementer av Optimera Byggesystemer. Leveres med energieffektive 3-lags vinduer og ytterdører, liggende malt kledning (1 strøk, valgfri farge), luftet tretak med diffusjonstett undertak og takstein (betongstein, dobbeltkrum).

Innvendige overflater i gips, 1-stavs parkett (opptil 800kr/kvm), hvitmalte lister til gulv og vinduer/dører. Komptakte, slette innerdører (hvite).

Ventilasjon

Det prosjekteres og leveres ett anlegg med balansert ventilasjon, med tilluft og avtrekk i hensiktsmessige rom.

Elektriker

Det leveres skjult anlegg, sikringsskap, elbillader og varmekabler på våtrom og i inngangsparti. Standard anlegg levert ihht. NEK400.

Rørlegger

Utvendig (VA) og innvendig røranlegg ihht. tegninger er priset inn.

Flislegger

Det er lagt inn avretting, membran og flislegging av vegger og gulv for 3 bad, samt flislegging av gang i 1. etasje.

Blikkenslager

Pippehatt, luftehette og øvrige blikkarbeider, oppad begrenset til kr 50.000 ink. mva, er medregnet.

Trappesnekker

Det er regnet inn trapp i eik med gelender, oppad begrenset til kr 250.000 ink. mva.

Kjøkken

Det er regnet inn kjøkken til hoveddel, oppad begrenset til kr 250.000 ink. mva, og kjøkken til hybeldel, oppad begrenset til kr. 50.000. Begge deler inkluderer montering.

Maler

Det er lagt inn et estimat på malerarbeider, oppad begrenset til kr 287.500 ink. mva. Merk at dette vil påvirkes vesentlig av listefrie løsninger, som fordyrer malerentreprisen.

Ildsted/peis

Det er lagt inn et estimat på pipe og peisinnstans på kr 150.000 ink. mva.

Garderobeskap og baderomsutstyr /-møbler

Det er lagt inn garderobeskap og baderomsutstyr (dusj, blandebatteri, toalett, servant + servantskap o.l.) til en verdi av 250.000 kr ink. mva. i tilbudet.

Totalpris

kr 10,773,750 ink. mva

Forbehold/tillegg

Vi presiserer at det kun er regnet med varmekabler på bad og i gang. Eventuell vannbåren varme eller varmefolie i øvrige rom er ikke medregnet.

Innleie av brakke og byggestrøm vil komme i tillegg.

For tilleggsarbeider tømmer tas det kr. 750,- pr time eks. mva

Det tas 15% påslag på materialer utenom tilbudet på våre nettopriser.

Det tas 15% påslag på underentreprenører som fakturerer gjennom TMC AS.

Dette er en budsjettpris, og vi tar følgelig forbehold om endringer i endelig pris.

Vi håper at tilbudet er av interesse og ser frem til et eventuelt samarbeid!

Vennlig hilsen

Tømmerfirmaet Mæland & Christiansen AS

V/Pål Idar Christiansen

95286910

pc@tmc.as



LAB 4 Prosjektering AS
Størksvegen 2
2420 TRYSIL

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
 23/18095 - 26/94384/MARBAK 16.04.2026

Adresse - Tiltak: Terrengveien - enebolig
Gnr/Bnr: 10/781
Tiltakshaver: Vidar Terje Davidsen
Ansvarlig søker: LAB 4 Prosjektering AS

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kap. 20

Reviderte tegninger godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatte tidligere liste).

For øvrig opprettholdes rammetillatelsen av 12.10.2023.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Søknaden om endring er dokumentert med gjennomføringsplan versjonsnr. 2, datert 14.2.2026. Gjennomføringsplan versjonsnr. 2 viser samme dato for samsvarserklæring for ansvarsområdet PRO arkitektur, som versjonsnr. 1, datert 2.8.2023. Ut fra dette, legger kommunen til grunn at endringene det søkes om, dekkes av samsvarserklæringen datert 20.6.2023.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringssøknaden

Det søkes om endring av tillatelse datert 12.10.2023 til enebolig.

Det søkes om følgende endringer.

- fjerning av øverste etasje (loftetasje) i eneboligen, slik at gesimshøyde og mønehøyde blir lavere enn godkjent i tillatelsen av 12.10.2023,
- endret plassering av to vinduer i fasade mot vest,
- innvendig endring av del av underetasje, i form av etablering av bod i del av areal godkjent som garasje i tillatelsen av 12.10.2023,
- innvendig endring i form av endring trapp mellom underetasje og 1. etasje.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

Endringene det søkes om, er vist på plantegninger av underetasje og 1. etasje datert 11.2.2026, og på snitt- og fasadetegninger datert 12.2.2026, innsendt som vedlegg til endringssøknaden.

Endringssøknaden er dokumentert med opplysning om arealberegninger, jf. skriv/notat datert 13.2.2026.

Ansvarlig søkers redegjørelse for endringssøknaden, er gitt i skjema «Søknad om endring av gitt tillatelse» datert 14.2.2026. Ansvarlig søker opplyser bl.a.:

«

Endring består i fjerning av loftsetasjen, slik at gesims- og mønehøyde senkes iht. vedlagte tegninger. (Se snitt tegning). Videre er bodareal (redskapsbod) i garasje utvidet, og 2 vinduer i fasade mot vest har fått lavere brystningshøyde. Vi ber om fritak fra nabovarsel for forholdet, da tillatelse allerede er gitt for det samme tiltaket med loftsetasje, som naboer fikk varsel om innen tillatelse ble gitt.

Høyden fra terreng til tak-kant er ca 40-50cm- slik terrengoppfyllingen er tegnet på foreliggende tegninger. Forskriften beskriver ikke noe spesifikt krav her, men har generelt krav om at personsikkerhet bør ivaretas. Det planlegges derfor gjerdesikring utenfor tak-kanten (90 cm – 1m høyt), alternativt ta ut masser på baksiden slik at høyden opp til taket blir større, anbefalt 2m ut fra yttervegg. Valgt løsning vil dokumenteres i søknad om igangsettingstillatelse.

Arealskjema for BYA er ikke fylt ut, da dette ikke endres ift. opprinnelig søknad.

...»

Plangrunnlag

Gnr. 10, bnr. 781 har areal 825 m2. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan planID 1947065 for Ramstad, nordre del, ikraft 29.4.1949. Reguleringsplankartet viser at gnr. 10, bnr. 781 inngår i tomt nr. 44.

Av eiendommens areal er:

- 25 m2 regulert til kjørevei,
- 800 m2 regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Pkt. 1 c) i reguleringsbestemmelsene gjelder bl.a. for tomt nr. 44, og fastsetter:

«Den øvrige bebyggelse skal være åpen, villamessig med våningshus ikke over 2 fulle etasjer og uthus ikke over 1 etasje.»

Pkt. 4 i reguleringsbestemmelsene fastsetter:

*«Ens takform gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt.
Takvinkelen må være mellom 22o og 35o etter bygningssjefens nærmere bestemmelse.»*

Pkt. 3 i reguleringsbestemmelsene fastsetter:

«Gesimshøyden for hus i 3 etasjer skal ikke være over 10 meter, for 2 etasjer 7 meter og for 1 etasje 4 meter. Mønehøyden skal ikke være over henholdsvis 12, 9 og 6 meter.»

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til arealformål nåværende boligbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er %-BYA=20%, jf. § 28.2.3. bokstav e. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Enebolig krever 300 m2 brukbart uteoppholdsareal (MUA), jf. § 7.5.8 bokstav a. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

§ 28.2.4. bokstav d. i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser i pkt. 1 c) om etasje-antall, og pkt. 3 om mønehøyde og gesimshøyde. § 28.2.4. bokstav d. fastsetter:

«Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.»

Uttalelser

Endringssøknaden omfatter ikke tiltak på terreng, og krever dermed ikke vurdering eller uttalelse fra andre myndigheter. Uttalelsene gitt til søknaden om rammetillatelse, gjelder fortsatt.

Nabovarsling

Endringssøknaden er ikke nabovarslet, jf. pkt. «*VARSLING*» i skjema «*Søknad om endring av gitt tillatelse*» datert 14.2.2026, hvor ansvarlig søker har svart «*Ja*» på spørsmålet: «*Er tiltaket unntatt nabovarsling*».

Kommunen viser til at endringene det søkes om, ikke er omfattet av det forskriftsbestemte unntaket fra nabovarsling i byggesaksforskriften § 5-2, 5. ledd.

Endringssøknaden er dermed ikke uten videre unntatt fra kravet om nabovarsling. Det betyr at nabovarsling bare kan unnlates dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-3, 2. ledd er oppfylt.

Avsnittet «*Kommunens vurdering*» inneholder også en vurdering av om vilkårene for å unnlate nabovarsling av endringssøknaden er oppfylt.

Kommunens vurdering

Endringene det søkes om, av eneboligen godkjent i rammetillatelsen av 12.10.2023, er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (pbl) § § 20-2, 1. ledd, jf. 20-1, 1. ledd bokstav a).

Vurdering av vilkår i pbl § 21-3, 2. ledd for å unnlate nabovarsling

Endringssøknaden er ikke nabovarslet. Endringssøknaden omfattes dermed ikke av saksbehandlingsfristen på 3 uker i pbl § 21-7. 8. ledd.

Kommunen vurderer at nabovarsling av endringssøknaden kan unnlates i medhold av pbl § 21-3, 2. ledd, da naboer ikke eller i liten grad berøres av endringene det søkes om. I vurderingen av at vilkårene i pbl § 21-3, 2. ledd for å unnlate nabovarsling er oppfylt, har kommunen lagt vekt på at endringssøknaden gjelder følgende:

- innvendig endring av del av underetasje i form av utvidelse av innvendig bod fra areal 2,5 m² til areal 7,4 m²,
- innvendig endring i form av endret utforming av trapp mellom underetasje og 1. etasje,
- endret utforming, i form av plassering (lavere høyde) på to vinduer i eneboligens fasade mot vest,
- endret utforming i form av fjerning av øverste etasje, slik at eneboligen søkes oppført med lavere gesimshøyde og mønehøyde enn godkjent i rammetillatelsen av 12.10.2023.

Fasadetegningene viser at:

- gesimshøyden endres (senkes) fra 5,014 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, til 3,731 meter (målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen),
- mønehøyden endres (senkes) fra 6,744 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til 5,461 meter (målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen).

Vurdert ut fra høydene, takformen, fasadeutformingen og planløsningen godkjent i rammetillatelsen av 12.10.2023, vil endringene i form av lavere gesimshøyde, lavere mønehøyde, vinduer plassert i lavere høyde, innvendig omdisponering av del av underetasje fra garasje til bod, og endring av innvendig trapp mellom underetasje og 1. etasje, jf. fasade-, snitt- og plantegningene datert (rev.dato) 11.2.2026 og 12.2.2026, ikke berøre naboer og gjenboere mer enn, eller på annen måte enn, den allerede godkjente eneboligen. Med lavere gesimshøyde, lavere mønehøyde, og fasade med lavere vinduer, enn godkjent i rammetillatelsen, er det grunnlag for å vurdere at naboer og gjenboere blir mindre berørt av den endrete eneboligen, enn av eneboligen godkjent i rammetillatelsen. I vurderingen av at vilkårene i pbl § 21-3, 2. ledd for å unnlate nabovarsling er oppfylt, har kommunen også lagt vekt på at endringssøknaden ikke omfatter utvidelse av bebygd areal eller endret plassering av eneboligen på terreng.

I og med at endringssøknaden ikke er nabovarslet, blir naboene som hadde bemerkninger til søknaden om rammetillatelse, underrettet om endringstillatelsen og klagerett.

Vurdering av endringene det søkes om

Med gesimshøyde og mønehøyde målsatt på fasadetegningene og snitt-tegningen innsendt 16.2.2026, overholder eneboligen (fortsatt) tillatt gesimshøyde og tillatt mønehøyde. Med takvinkel 22 grader, jf. snitt-tegningen innsendt 16.2.2026, overholder eneboligen (fortsatt) reguleringsplanens bestemmelse (i pkt. 4) om takvinkel «*mellom 22o og 35o*».

I og med at gesimshøyden senkes, er kravet om avstand fra nabogrenser det samme som for eneboligen godkjent i rammetillatelsen av 12.10.2023, altså minst 4 meter, jf. pbl § 29-4, 2. ledd, jf. byggeteknisk forskrift (TEK17) § 6-2, 3. ledd, jf. § 6-3. Med plassering i avstand fra nabogrenser som målsatt på situasjonsplanen godkjent i rammetillatelsen, overholder eneboligen (fortsatt) kravet om avstand minst 4 meter fra nabogrenser.

Endringene det søkes om berører hverken brukbart uteoppholdsareal (MUA), grad av utnyttning (%-BYA), eller avstand fra nabogrenser.

Gjennomgang av endringssøknaden viser at endringene det søkes om, ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På dette grunnlag, og i medhold av pbl § 21-4, 2. ledd, godkjennes eneboligen med gesimshøyde, mønehøyde, og øvrig utforming, herunder planløsning, som vist på fasade-, snitt- og plantegninger innsendt 16.2.2026.

SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2.

Mottatt	Mangelfull	Fullstendig	Vedtak	Saksbehand- lingstid [uker]
16.2.2026			16.4.2026	8,4

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 19.440,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen fremgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gebyrregulativet for 2026 for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Som følge av at endringssøknaden ikke er nabovarslet, har kommunen vært nødt til også å bruke tid på å vurdere om vilkårene for å unnlate nabovarsling er oppfylt. Det har medført mer tidsbruk enn hvis endringssøknaden, ved innsendelsen til kommunen, hadde blitt dokumentert med redegjørelse for nabovarsling,

KLAGERETT

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagt «Orientering om klagerett». Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Bærum kommune uvedkommende.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

ArkivsakID: 23/18095

DOKUMENTLISTEDokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider www.baerum.kommune.no.

Tittel	Saksdokid
Plan underetasje	7696923
Plan 1. etasje	7696924
Snitt	7696925
Fasade syd	7696920
Fasade vest	7696921
Fasade nord og øst	7696922
Situasjonsplan	6443222
Avkjørselsplan	6443238
VA plan	6443239
Gebyrberegning - tillatelse til endring - Terrengveien	7791711

ORIENTERING OM KLAGERETT

HVEM KAN KLAGE?

En part eller en annen som har «rettslig klageinteresse» kan klage på vedtaket. Kommunen skal vurdere om vilkårene for å behandle klagen er oppfylt etter [forvaltningslovens regler kapittel VI](#) og [plan- og bygningsloven § 1-9](#). Dersom klagen ikke tas under behandling og avvises (f.eks. fordi klagefristen er oversittet eller klageren mangler klagerett), kan du klage på avvisningsvedtaket.

HVA KAN DU KLAGE PÅ?

- Du kan klage på enkeltvedtak (f.eks. i byggesaker, i saker om fradeling, grensejustering, seksjonering, adressering, om ulovlige forhold, samt vedtak om reguleringsplan og kommuneplan).
- Du kan ikke klage på «samme forhold» flere ganger, og derfor kan du ikke klage på forhold i byggesaken som allerede er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken.
- Du kan ikke klage på byggesaksgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrregulativ. Du kan likevel anmode om at gebyret settes ned, og eventuelt klage på vedtaket om gebyr.
- Du kan klage på vedtak om overtredelsesgebyr for ulovlige tiltak.
- Du kan kun klage på vedtak om igangsettingstillatelse når den inneholder endring av vilkår i rammetillatelsen.
- Kommunens vedtak etter vegloven (byggegrense, avkjørsel) kan påklages. Klagen vil bli behandlet av Klageutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

HVOR SKAL JEG SENDE KLAGEN?

Klagen skal alltid sendes til kommunen, også i saker der Statsforvalteren er klageinstans. Kommunen har et eget digitalt skjema som fortrinnsvis skal brukes for å sende inn klage, alternativt kan klage sendes inn pr. e-post eller post, se nederst. Digitalt skjema klargjør hvilke opplysninger som skal oppgis. Det er viktig at klagen viser til hvilken sak og vedtak den gjelder (saksnummer) og at tiltakets adresse er oppgitt.

DU MÅ FREMME KLAGE INNEN 3 UKER

- Klagefristen er tre uker fra tidspunktet du mottok informasjon («underretning») om vedtaket. Tidspunktet vil gjelde selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket.
- Kommunen sender ut vedtak elektronisk dersom du har akseptert slik løsning. Klagefristen begynner å løpe fra du blir varslet første gang om at du har mottatt elektronisk post. Uten elektronisk post-løsning, løper klagefristen fra du mottar vedtaket i din postkasse.
- Alt. 1: Klagen skal fortrinnsvis sendes via digitalt skjema, se lenke nederst.
Alt. 2: Ved innsending på e-post, må klagen ha kommet fram til kommunen innen klagefristens utløp, se e-postadresse nederst. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
Alt. 3: Klagen må være levert til posten.
- Dersom du sender inn fristavbrytende klage («foreløpig klage») før klagefristen utløper, kan du gi begrunnelse noe senere.
- Du kan innen klagefristens utløp anmode om at klagefristen forlenges dersom det foreligger særlige grunner til det.
- I [spesielle tilfeller](#) kan klagen behandles selv om du har oversittet fristen. Du må da klargjøre hvorfor du har fremmet klagen for sent eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet. Klagen kan ikke tas under behandling dersom det er gått mer enn ett år

siden vedtaket ble truffet.

KRAV TIL KLAGEN

- Klagen skal være skriftlig og undertegnet. Dersom du fremmer klage i e-post, må du snarest ettersende en klage som er underskrevet. Klagen med underskrift kan skannes og oversendes kommunen elektronisk, eller den kan sendes som brev.
- Du må opplyse hvilket vedtak du klager på. Bruk gjerne ordet «klage» i tittelen og påfør brevet kommunens saksreferanse.
- Du må angi hvilke endringer i vedtaket du ønsker.
- Klagen bør være begrunnet. Du bør også nevne andre opplysninger som kan ha betydning for kommunens vurdering.
- Skal du representere andre, må du ha skriftlig fullmakt fra vedkommende.
- Blir du representert av andre enn advokat, må du gi skriftlig samtykke til det.

UTSATT IVERKSETTELSE

Selv om vedtaket er påklaget, vil tiltakshaver kunne iverksette vedtaket, slik at byggearbeider settes i gang før klagen er behandlet. Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort. Dette er særlig aktuelt der byggearbeider vil kunne gi skader på omgivelsene som ikke kan gjenoprettes. Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus som er klageinstans, og som skal behandle klagen med endelig virkning.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, men sendes til Bærum kommune, se adresse nederst.
- Kommunen skal foreta forberedende klagebehandling for å vurdere om det fremkommer nye forhold eller anførsler i klagen som tilsier at kommunen vil omgjøre vedtaket sitt.
- Planutvalget behandler klager etter plan- og bygningsloven fra tiltakshaver og saker som gjelder dispensasjon. Utvalget kan omgjøre vedtaket dersom de finner klagen begrunnet.
- Dersom Planutvalgets omgjøringsvedtak påklages, vil ny forberedende klagebehandling foretas administrativt, før klagesaken oversendes Statsforvalteren.
- Klager fra andre enn tiltakshaver, på vedtak som ikke gjelder dispensasjon, behandles av administrasjonen i kommunen. Dersom administrasjonen ikke finner grunn til å ta klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren for endelig behandling.
- Statsforvalterens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Statsforvalteren.
- Klageutvalget behandler klager på vedtak som er fattet etter vegloven, f.eks. avkjørsler og tiltak plassert i strid med byggegrenser langs uregulerte offentlige veier. Klageutvalget avgjør klagesaken med endelig virkning.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes nettsider; www.baerum.kommune.no.

SAKSKOSTNADER

- Når et vedtak blir endret til gunst for den som klager, dekkes vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket.
- Sakskostnadskravet må fremmes innen tre uker fra da underretning om omgjøringsvedtaket kom frem til parten.
- Vedtak om sakskostnader kan påklages innen tre uker fra da parten ble underrettet om vedtaket.

SLIK SENDER DU INN KLAGEN

Alt. 1 ved bruk av digitalt skjema:

<https://skjema.baerum.kommune.no/dialogue/BK723/>

Alt. 2 e-post:

post@baerum.kommune.no

Alt. 3 papirpost:

Bærum kommune

Plan- og bygningstjenesten

Postboks 700

1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert august 2024

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Allente, Telenor og Bærum kommune v/ Vann og avløp.

Tiltakshaver er ansvarlig for skader på slike ledninger og kabler og må sørge for nødvendig beskyttelse. Graving i offentlig veiområde må ikke påbegynnes før Bærum kommune v/ Vei og trafikk har gitt tillatelse. Husk at arbeid som medfører graving i offentlig vei krever tiltaksklasse 2 for de aktuelle ansvarsområdene.

Vann og avløp, søknad om sanitærabonnement

Rør- og sanitæranlegget må ikke påbegynnes før rørleggeranmeldelse er sendt inn til Vann og avløp og er godkjent. Ansvarlig rørleggerforetak må anmelde den gunstigste fremføring av ledningene.

Vann og avløp, tilknytningsgebyr og årsgebyr

Det skal betales tilknytningsgebyr for nybygg uansett størrelse og for tilbygg/påbygg over 100 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt.

Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prisliste for vann- og avløpsgebyrer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall, én beholder for papp/papir, én beholder for glass- og metallemballasje og gjennomiktig sekk til plastemballasje. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se www.elvia.no

Fjernvarme

Oslofjord Varme AS har konsesjon for fjernvarme i Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua-området. Bygninger innenfor disse områdene gis generelt pålegg om fjernvarmetilknytning. For mer informasjon se www.oslofjordvarme.no.

Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Allente, Telenor. Sjekk hvilke som tilbyr tjenester på din adresse, og ta kontakt med dem for tilbud/kontrakt. Vær oppmerksom på at det er krav til autorisasjon for arbeider knyttet til kabel-tv-nett.

Andre særanmeldelser

Anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser i brann- og eksplosjonsvernloven skal anmeldes til brannvesenet eller Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Peis/ildsted som del av nytt bygg skal være godkjent av Bærum kommune Byggesak før arbeidene begynner. Ny peis eller nytt ildsted i eksisterende bygg er i utgangspunktet fritatt for søknad. Pipe er ikke unntatt.

Husbrannslange

Asker og Bærum brann og redning anbefaler alle husstander å ha husbrannslange.

Støyende arbeider

For anleggsarbeider gjelder støygrenser i kap. 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Se også veileder til retningslinjen, M-2061. Støygrensene skjerpes hvis det er snakk om anleggsperioder over 6 uker og hvis det er snakk om impulsiv støy (sprengning, banking, boring, spunting, pigging, pæling eller håndtering av steinmasser). Ta kontakt med Folkehelsekontoret for å søke om tillatelse dersom det antas at støygrensene overskrides.

Les mer på <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/helse-og-omsorg/luftkvalitet-stoy-radon-og-straling/stoy/>

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: https://www.baerum.kommune.no/tjenester/vann-og-avlop/ Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Avfall og gjenvinning Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/avfall-og-gjenvinning/
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Telenor, Telia, Altibox, Oslofjord varme mfl. Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.ledningsportalen.no For å melde om akutte hendelser/kabelskade se https://ledningsportalen.no/akutte-hendelser/
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Akershus fylkeskommune Tlf.: 22055000 Internett: www.afk.no

Post	Pris eks mva	
Elementer	NOK	977,500
Vinduer	NOK	345,000
Øvrige materialer	NOK	862,500
Tømrer arbeidspenger	NOK	1,400,000
Graver	NOK	977,500
Betong	NOK	747,500
Ventilasjon	NOK	138,000
Elektriker	NOK	517,500
Rørlegger	NOK	460,000
Blikkenslager	NOK	57,500
Trappesnekker	NOK	287,500
Flislegger og membraner	NOK	540,500
Kjøkken	NOK	287,500
Kjøkken hybel	NOK	57,500
Glassmester	NOK	57,500
Maler	NOK	287,500
Pipe og peis	NOK	138,000
Garderobeskap og baderomsutstyr	NOK	230,000
RIB, oppmåling, uavhengig kontroll	NOK	80,000
Sum arbeid materialer og UE	NOK	8,449,000
Kapitalkost		
Sjøppel	NOK	60,000
Stillas	NOK	60,000
Administrasjon	NOK	50,000
Sum arbeid, rigg og admin og kapit	NOK	170,000
Totalt eks mva	NOK	8,619,000
MVA	NOK	2,154,750
Sum ink mva	NOK	10,773,750



LAB 4 Prosjektering AS
Størksvegen 2
2420 TRYSIL

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/18095/26/96349/MARBAK

16.04.2026

Varighet / gyldighet av rammetillatelse kan ikke forlenges

Vi viser til skjema «Søknad om endring av gitt tillatelse» datert 14.2.2026, hvor du ber om «utsettelse av opprinnelig frist».

Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-9, 1. ledd fastsetter:

«Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.»

Svaret på din anmodning er altså at 3-årsfristen for varigheten/gyldigheten av rammetillatelsen datert 12.10.2023, ikke kan forlenges.

3-årsfristen regnes fra/gjelder fra vedtaksdato for tillatelsen. I foreliggende sak regnes/gjelder 3-årsfristen fra 12.10.2023 (vedtaksdato for rammetillatelsen). Endringstillatelsen av 16.4.2026 endrer ikke tidspunktet for når 3-årsfristen begynner å løpe.

Arbeid med oppføring av eneboligen på gnr. 10, bnr. 781 må være satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen ble gitt, altså senest mandag 12.10.2026. Det er bare arbeid som utgjør fysisk, faktisk og reell igangsetting av oppføring av eneboligen, og som utføres på grunnlag av en gitt igangsettingstillatelse, som avbryter 3-årsfristen.

Med hilsen

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Marit Bakkerud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no