



Æ

# Sjøveien 10

1365 Blommenholm • Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Edvard Chapsang**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika



finne ditt nye hjem

E



# Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 15  |
| Informasjon & dokumenter .... | 136 |
| Kort om oss .....             | 285 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Sjøveien 10, 1365 Blommenholm

## MATRIKSEL

Gnr. 9 Bnr. 305 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 311 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 262 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 49 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35 kvm

## AREAL

Primærrom: 248 kvm, Bruksareal: 311 kvm, BRA-i: 262 kvm, BRA-e: 49 kvm, TBA: 35 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

5

## BYGGEÅR

1955

## TOMT

Eiet tomt 1526 kvm

Tomten er på hele 1526 kvm og bebyggelsen ligger hensiktsmessig plassert på tomten. Det gir rom for en god utnyttelse, fine utomhus arealer, og store grøntarealer spesielt tilegnet og tilpasset for barnefamilier. Det er i tillegg gode solforhold på eiendommen fra tidlig morgen til et godt stykke ut på kvelden om sommeren.

Tomten er stor nok til å kunne utnyttes ytterligere og her ligger det et stort potensial. Nåværende eiere har fått laget mulighetsstudie med rekkefølgekrav til hva som må til for å få bygget til en enhet til (kjedet) på tomten og i så måte få maksimert potensialet. Mulighetsstudiet er vedlagt salgsoppgaven og det er også fullt mulig å ta kontakt med arkitekten for ytterligere detaljert informasjon.

## PRISANTYDNING

21 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Harald Poulsen Takstdato: 03.05.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 21 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 537 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 21 500 000,-))

-----  
kr 538 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 22 038 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 22 056 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 14 484,59 pr. år

## EIER

Hilde Bakke Vestrheim og Runar Vestrheim

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Sjøveien 10, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

### KORT OM BOLIGEN:

- IDYLLISKE BLOMMENHOLM
- PÅKOSTET ENEBOLIG I SVÆRT BARNEVENNLIGE OMGIVELSER
- BLINDVEI
- BLOMMENHOLM SKOLEKRETS
- ETTERTRAKTET BOOMRÅDE OG BELIGGENHET
- MULIGHET FOR BÅTPASS (BLOMMENHOLM BÅTFORENING)
- STOR TOMT PÅ 1526 KVM
- MULIGHETSSTUDIE FOR OPPFØRING AV EN ENHET TIL FORELIGGER
- DOBBELGARASJE PÅ CA. 49 KVM
- NÆRHET TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON
- GANGAVSTAND TIL BLOMMENHOLM TOGSTASJON
- RIKT FRITIDSTILBUD MED TUR- OG SKILØYPER I NÆRHETEN
- NÆRHET TIL KJØPESENTRER OG SERVICETILBUD
- KORT OG TRYGG GANGVEI TIL BARNEHAGER OG SKOLER
- NATURSKJØNNE OMGIVELSER
- MEGET GOD PLANLØSNING
- 4 STUER
- 5 SOVEROM (4 SOVEROM PÅ SAMME PLAN)

## - 2 BADEROM + VASKEROM

**Boligen strekker seg over 2 plan i tillegg til kjelleretasje og inneholder:**

**1.etg.:** Entré/hall, vaskerom med toalett, garderobe, hall m/trapp, stue 1, stue 2, innholdsrikt og moderne kjøkken med åpen løsning mot spisestuen / stuen samt peis.

**2.etg.:** Trapperom, stue, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4.

**Kjelleretasje:** Trapperom, bad, kjellerstue, bod, soverom 5. Vinduer i kjellerstuen tilfredsstillende ikke byggeforskriftenes krav til lys forhold eller rømningsvei. (Vinduene er plassert for høyt på veggen og det må tilrettelegges for rømning).

**Parkering:** Parkering i oppført garasje på ca. 49 kvm. Det er også mulighet for å parkere flere biler på eiendommen / gårdsplass.

**Tomten:** Tomten er på hele 1526 kvm og bebyggelsen ligger hensiktsmessig plassert på tomten. Det gir rom for en god utnyttelse, fine utomhus arealer, og store grøntarealer spesielt tilegnet og tilpasset for barnefamilier. Det er i tillegg gode solforhold på eiendommen fra tidlig morgen til et godt stykke ut på kvelden om sommeren.

Tomten er stor nok til å kunne utnyttes ytterligere og her ligger det et stort potensial. Nåværende eiere har fått laget mulighetsstudie med rekkefølgekrav til hva som må til for å få bygget til en enhet til (kjedet) på tomten og i så måte få maksimert potensialet. Mulighetsstudiet er vedlagt salgsoppgaven og det er også fullt mulig å ta kontakt med arkitekten for ytterligere detaljert informasjon.

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.**

### PARKERING

Parkering i oppført garasje på ca. 49 kvm. Det er også mulighet for å parkere flere biler på eiendommen / gårdsplass.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktivt og veletablert boligområde på Blommenholm. Naturskjønne og rolige omgivelser omkranser eiendommen, samtidig som du finner alt en aktiv familie kan ønske seg i nærmiljøet. Området har umiddelbar nærhet til barneskole og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

### Skoler og barnehager

Området er kjent for å ha trygge og gode oppvekstkår for barn, og i området bor det barn i alle aldre. Det soknes til Blommenholm barneskole, med kun få minutters gange, samt til

Ramstad ungdomsskole. Blommenholm skole har et meget godt rykte, og er en av Bærums minste barneskoler. Skolen ble bygget i 1963 og utbygget i 1972. I 2002 ble den ytterligere utbygget samtidig som hele skoleanlegget ble totaloppusset. I området finnes det også en rekke barnehager, bl.a. Blommenholm barnehage, Ramstad barnehage, Trygg start familiebarnehage, Høvik barnehage m.fl.

### Aktivitet og fritid

I nærområdet finnes tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. Flotte Bærumsmarka tilbyr turområder sommer som vinter, med milevis med tur- og skiløyper. Kort vei til Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker. Bjerkåsen er et fint utgangspunkt for hyggelige spaserturer for hele familien, samt startpunkt for turvei til Bekkestua og Bærumsmarka. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort kjøretur unna. Det er også kort vei til flotte turområder ved sjøen, enten ved Høvikodden, Veritasparken eller Kalvøya/Kadettangen, som alle gir tilgang på badestrender og rekreasjonsmuligheter, samt en rekke båtforeninger. Hennie Onstad kunstsenter byr på kunst og restaurant.

I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre i Sandvika og på Bekkestua, svømmehall, haller for flere ulike idretter, skøyte- og bandybaner, fotballbaner, friidrettsbane, rideskole m.m.

### Servicetilbud

Kun få minutter med bil til flere matbutikker, bl.a. Kiwi i Dragveien eller Meny på Høvik. Det er også kort vei til Sandvika sentrum med alle fasiliteter som kino, restauranter, kulturhus, bibliotek, Sandvika Storsenter m.m. Bekkestua sentrum er også en kort kjøretur unna. Enkel adkomst fra eiendommen til E18, med kort vei til både Fornebu, CC Vest og Oslo sentrum.

### Offentlig kommunikasjon

Svært god offentlig kommunikasjon i området. Det er gangavstand til Blommenholm togstasjon, samt til bussholdeplass "Blommenholm" i Halvorsens vei. Kort vei til Sandvika som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med buss, tog og flytog.

### BEBYGGELSE

Område består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 1526 kvm

### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Eie-skilte ved fellesvisninger.

### SKOLE/BARNEHAGE

Blommenholm barneskole.  
Ramstad ungdomsskole.

Det er flere barnehager i nærområdet.

## OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Tog fra Blommenholm togstasjon i gangavstand fra boligen.  
Buss retning Drammen og Oslo fra Stasjonsveien også i gangavstand fra boligen.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

**Grunn og fundamenter:** Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det antas at bygningen grunnmur i betong innvendig isolert med lettbetongblokker.

**Yttervegger:** Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Etasjeskillere:** Etasjeskillere er av trebjelkelag.

**Vinduer:** Isolerglass vinduer av eldre dato. De fleste er fra 76. I kjeller har det blitt skiftet i senere tid (2020) disse gis tg 1.

**Drenering:** Dreneringen er fra byggeåret. Nåværende eier har montert elektro osmosesystem for holde fukten ute. Nåværende eier synes dette virker bra. Dette er et system som krever vedlikehold. Erfaring viser at prober som er boret inn i grunnmur irrer etter noen år og medfører vedlikeholdsbehov.

**Tak:** Taktekingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking på bad 2.etg er papp, på inngangsparti er det takshingel.

**Garasje:** Garasjen er fundamentert på betongplate, vegger er i reisverk med utvendig kledning, taket er i trekonstruksjon teknet med singel.

Det er to vippeporter og to gangdører.

Det er ikke utført tilstandsvurdering på garasjen.

For nærmere tekniske detaljer og beskrivelse med tilstandsgrad og fargekode henvises det til tilstandsrapporten vedlagt salgsoppgaven.

### BRUKSAREAL

Bruksareal: 311 kvm

### BODER

Det er godt med lagringsplass i boder og i garasjen.

## Standard

### STANDARD

**Boligen holder en gjennomgående god standard med noe etterslep av tidsmessig oppgradering.**

### Bemerkninger fra tilstandsrapport:

#### TG3 er gitt til følgende elementer:

##### Utvendig > Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledning er ca 70 år og har levd ut sin levetid. Det er påregnelig at kledningen må skiftes i nær fremtid (spesielt på solveggene)

Kostnadsestimat: Over 300 00

##### Utvendig > Vinduer

Isolerglass vinduer av eldre dato. De fleste er fra 76. I kjeller har det blitt skiftet i senere tid (2020) disse gis tg 1.

Det er påregnelig at vinduer i 1.etg og 2.etg må byttes i nær fremtid

Kostnadsestimat: Over 300 000

##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en utkraget balkong i trekonstruksjon.

Nytt rekkverk er påkrevet.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Nytt rekkverk er påkrevet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

##### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er en skorstein og en peisovn

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper må monteres på vegg

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, ingen synlige tegn til bruk av membran

Ingen synlig tegn til fuksikring av vaskeromsgulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Konsekvens/tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG2 er gitt til følgende elementer:

Utvendig > Takteking

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Drenering

#### AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv  
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikk

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

- Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på enebolig noe som ikke er uvanlig for eldre bebyggelse.
- Det foreligger ikke midl. brukstillatelse eller ferdigattest på tilbygg.
- Det foreligger ferdigattest på garasje og bod datert 21.11.1973.
- Det foreligger ferdigattest på tilbygg og påbygg på våningshus datert 8.7.1981.
- Det foreligger ferdigattest på utvidelse av badet datert 26.04.2007. Link til dokumentmappen:  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2004007940&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2004007940&)

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Avvik fra siste tegninger innsendt til kommunen ifm utvidelse av badet, disse er datert 3.9.2004.

Dagens vaskerom var betegnet toalettrom. I 2. etg. var det opprinnelig et kott veg i veg med toalettet, dette arealet er i dag en del av soverommet. Det foreligger ikke bruksendring av kott til soverom.

Det foreligger søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Link til dokumentmappen er her (klipp og lim inn i nettleseren):  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020117007&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020117007&)

Det er satt opp fast tak mellom boligen og garasjen, dette tiltaket er antakelig søknadspliktig, det foreligger ikke noe dokumentasjon for dette tiltaket.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Store deler av boligen er oppvarmet med vannbåren varme. Det er varmekabler på vaskerom.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## Økonomi/drift

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 14 484,59 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ingen eiendomsskatt i Bærum kommune pr. d.d.

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 3 631 712,- Som sekundærbolig Kr. 11 650 253,-

## Diverse

#### **TEKNISKE INSTALLASJONER**

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

#### **DIVERSE**

- Kun integrerte hvitevarer medfølger.
- Følgende møbler/interiør medfølger ikke ved salg - Sjøveien 10
- 5 stk. vegghengte speil (løse, henger på krok)
- Bilder og malerier
- Frittstående kjøleskap og fryser i kjellerbod
- Vaske- og tørketrommel
- Taklamper i trappegang i 1. og 2. etasje, lysekrone på kjøkken, taklampe i tv-stue i 2. etasje og på wc i 2. etasje
- Frittstående garderobeskap med to skuffer og dører på to av soverommene i 2. etasje (skapene er identiske)
- Robotgressklipper
- Områdeanalyse viser aktsomhetsområde for kvikkleire på en del av eiendommen.
- Områdeanalyse viser middels til lav aktsomhet av radon.
- Det er registrert kulturminneanmerkning på denne boligen: Merknader: bygget etter 1940. mulig det er systemfeil, at det er snakk om sjøveien 18? ENEBOLIG. Merknad 2022: Mulig bygget ble bygd omkring 1956, ref. flyfoto? Verneverdi: Middels Takutforming: Saltak
- Ved eventuelle byggesaker, og fremtidige søknader på eiendommen skal kulturvern kontor i Bærum kommune gi uttalelser. Kulturvernkontoret arbeider for å ivareta kulturminner og kulturmiljø i Bærum.

#### **ANNET**

- Salgsoppgaven som vil bli trykket opp inneholder kun de mest nødvendige vedleggene. Alt annet av vedlegg er å finne på den digitale utgaven av prospektet, som bestilles på eie.no eller ved å be om prospekt på finn.no. Det kan også fås ved å sende en mail til megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i fullverdig prospekt med vedlegg, før budgivning.
- Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## **RADONMÅLING**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## **Offentlige forhold**

### **FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### Tinglyste servitutter

1956/957-2/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST  
31.01.1956

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

1964/306062-1/100 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

07.11.1964

Overenskomst mellom eiere av eiendommene ang bestemmelse om

gjerde, beplantning, vindu mfl.

Gjelder denne registerenheten med flere

1972/303215-1/100 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST

11.05.1972

### **UTLEIE**

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

- Det går felles vann- og/ avløpsledning gjennom tomten. Se vedlagt VA- kart i salgsoppgaven.

### **REGULERING**

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

1523 kvm av tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med hensynssone H550 hensyn landskap.

Ca. 3 kvm er regulert til gang/sykkelvei

Generelle retningslinjer for hensynssonen:

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

Eiendommen ligger i et område med reguleringsplan under arbeid.

Les mer om planen her (klipp og lim inn link i nettleseren):

<https://www.baerum.kommune.no/politikk-og-samfunn/samfunn/utvikling/stedsutvikling-i-barum/sandvika/sandvika-sjofront/E-18-er-under-utvikling>, her kan du følge med på hvilken etappe er påstartet (klipp og lim inn link i nettleseren):

<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/lysaker-ramstadsletta/om-prosjektet-e18-lysaker-ramstadsletta/>

### **Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=202101)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf>

Delarealer Delareal 1 527 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavnH550

Delareal 1 527 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 1977010

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=1977010)

Navn HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.12.1982

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8845/1977010.pdf>

Delarealer Delareal 1 523 m

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 3 m



Formål Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2021019

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommu>  
nenummer=3201&planidentifikasjon=2021019)

Navn FELLE PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT.

(Planprogram med byplangrep)

Status Planforslag

Plantype Områderegulering

Ved å laste ned dokumentmappe benevnt INFO FRA KOMMUNEN får man tilgang til det.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 21 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 537 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 21 500 000,-  
))

-----  
kr 538 700,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 22 038 700,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 22 056 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgssoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)

Grunnpakke enebolig (Kr.6 525)

Visningshonorar (Kr.3 000)

Innhenting av servitutter (3x240per stk) (Kr.720)

Look (Kr.2 875)

Foto (Kr.5 900)

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)

Markedspakke 1 (Kr.33 025)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.3 000)

Provisjon (forutsatt salgssum: 21 500 000,-) (Kr.172 000)

Tilrettelegging (Kr.19 900)

Totalt kr. (Kr.264 335)

Foto, tilstandsrapport, boligselgerforsikring og salgssoppgaver tilkommer selger.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0247

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om

budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende

forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

#### **SAKSBEHANDLERE**

Edvard Chapsang  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 98 68 13 57  
[/ E-post: mhan@eie.no

# DITT NYE HJEM?



















































































































































































I ONLY DRINK  
champagne  
ON TWO  
OCCASIONS.  
WHEN I AM  
IN LOVE  
AND WHEN  
I AM NOT.  
COCO CHANEL

I love you































RED LIPS  
WINE SIPS



















































I'M TIRED  
IT'S TOO  
HOT  
IT'S TOO  
HOT  
IT'S RAINING  
IT'S TOO  
HOT

concept 2

M

RED  
COLD  
HOT  
NING  
LATE  
23











































































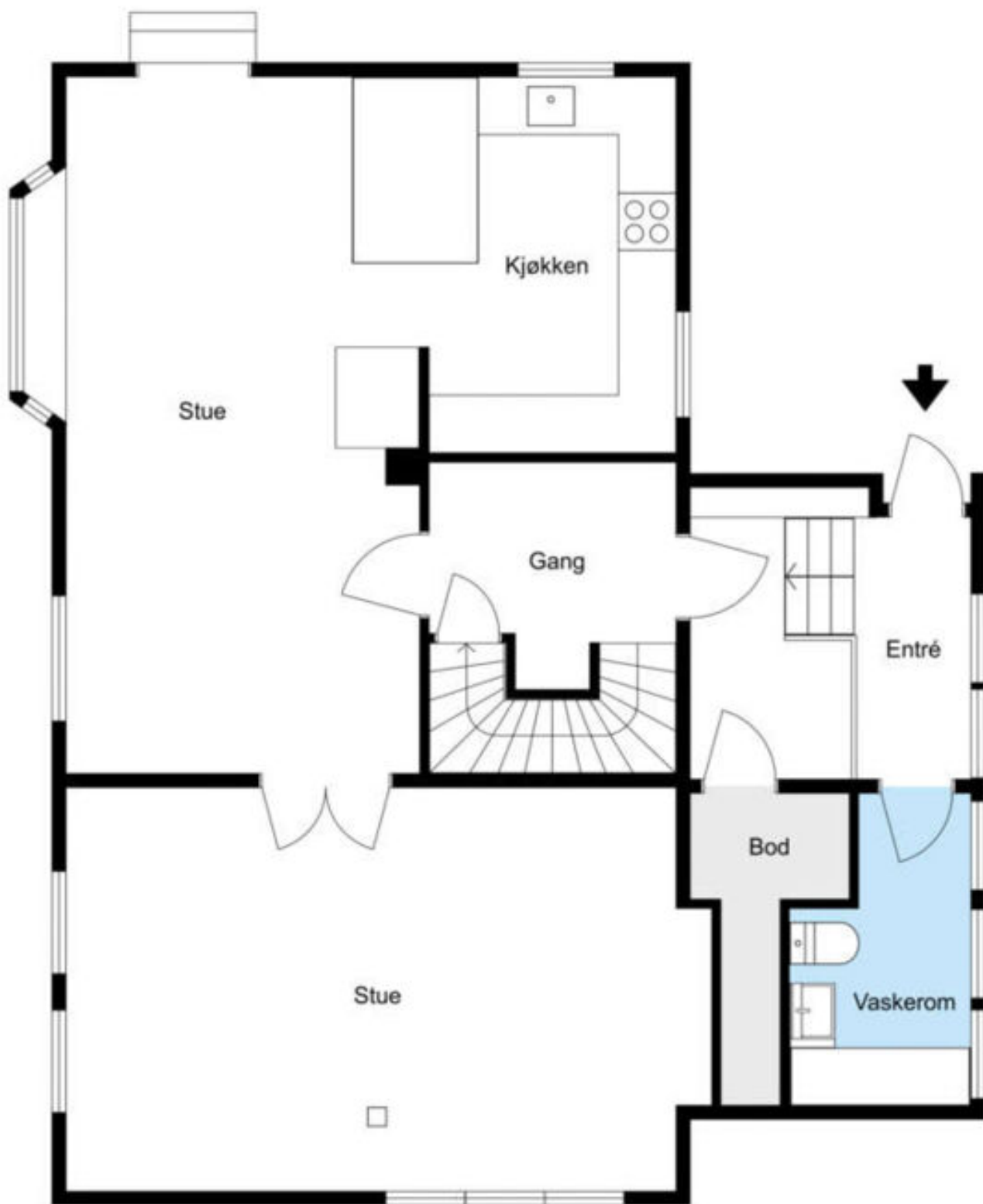




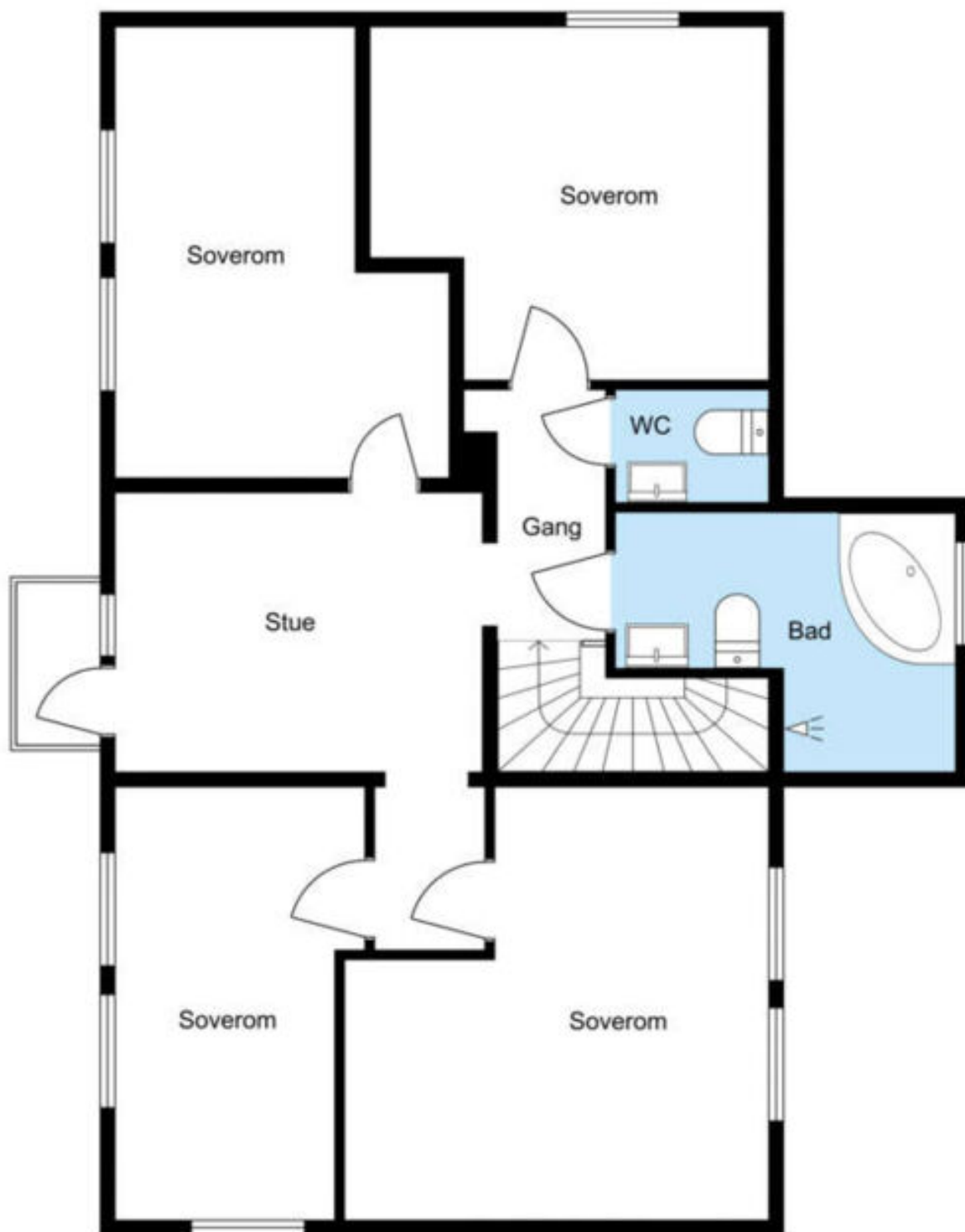




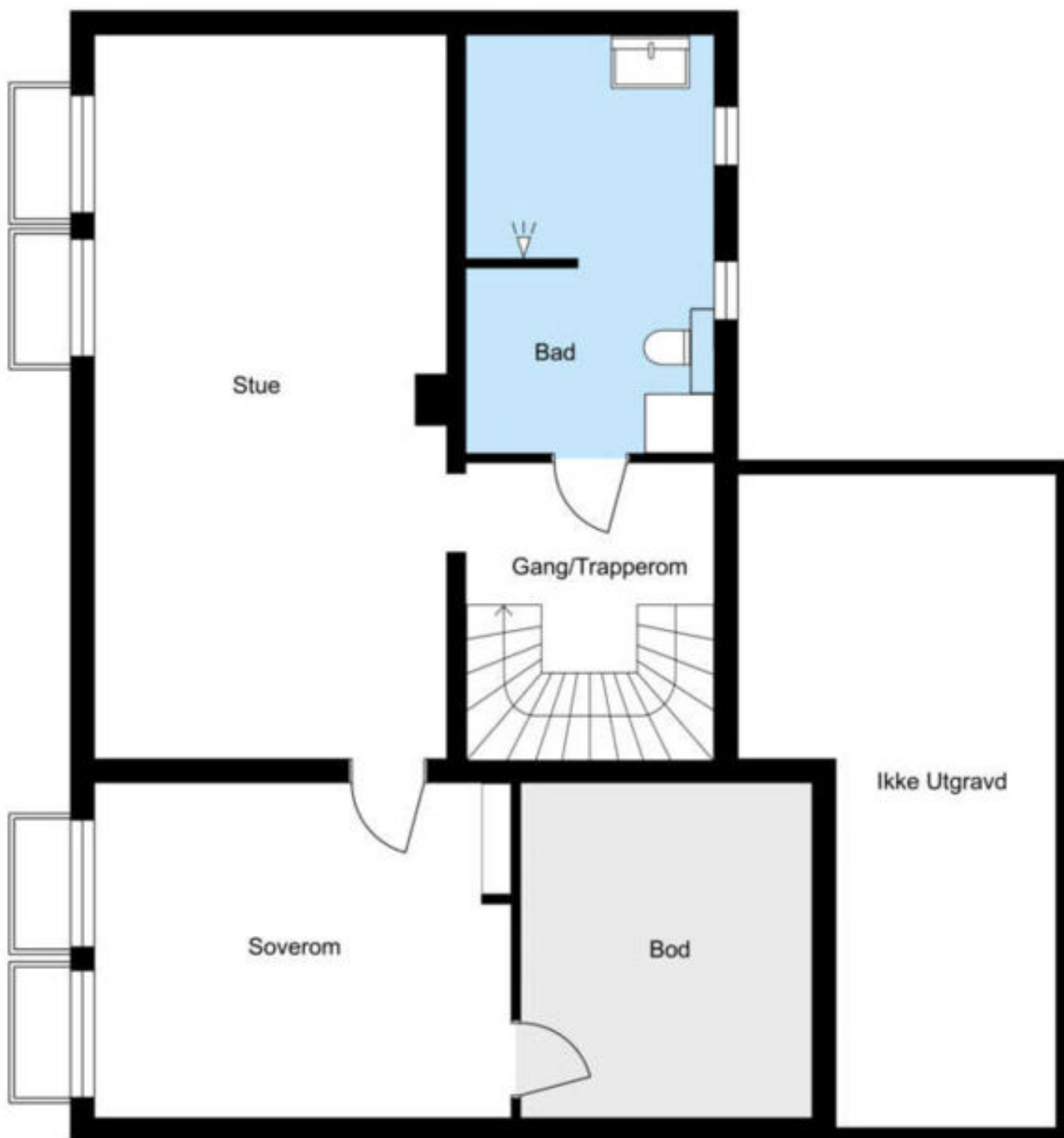




Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme





# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.

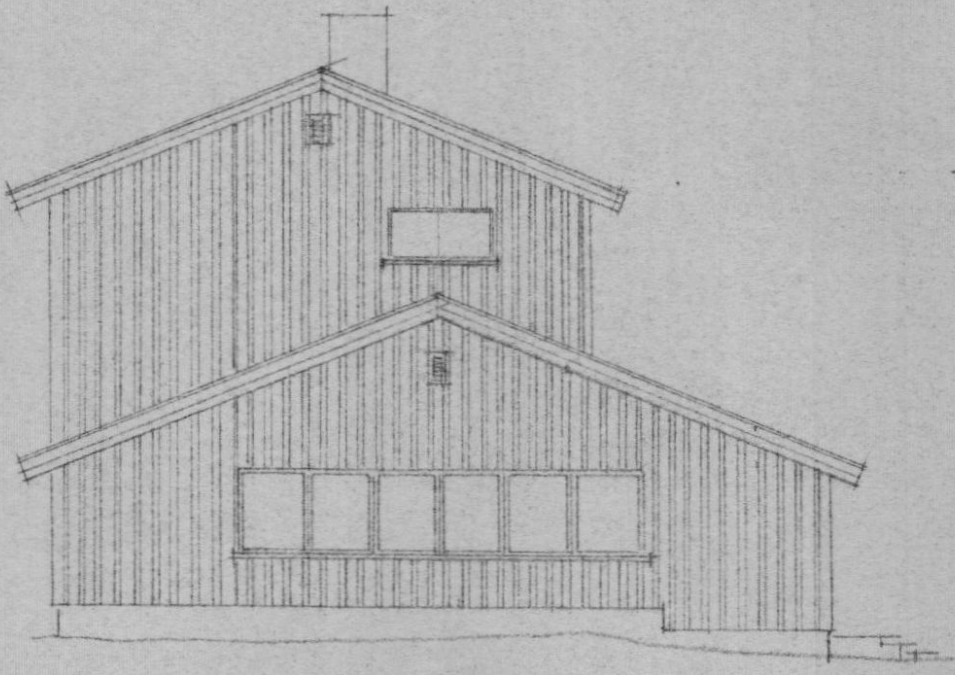


\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

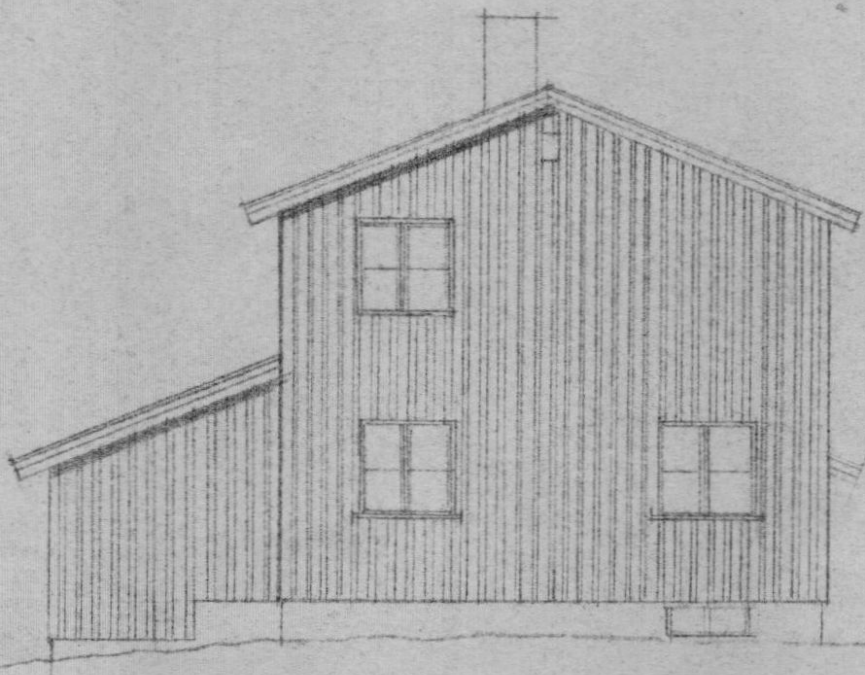
# INFORMASJON & DOKUMENTER







OST

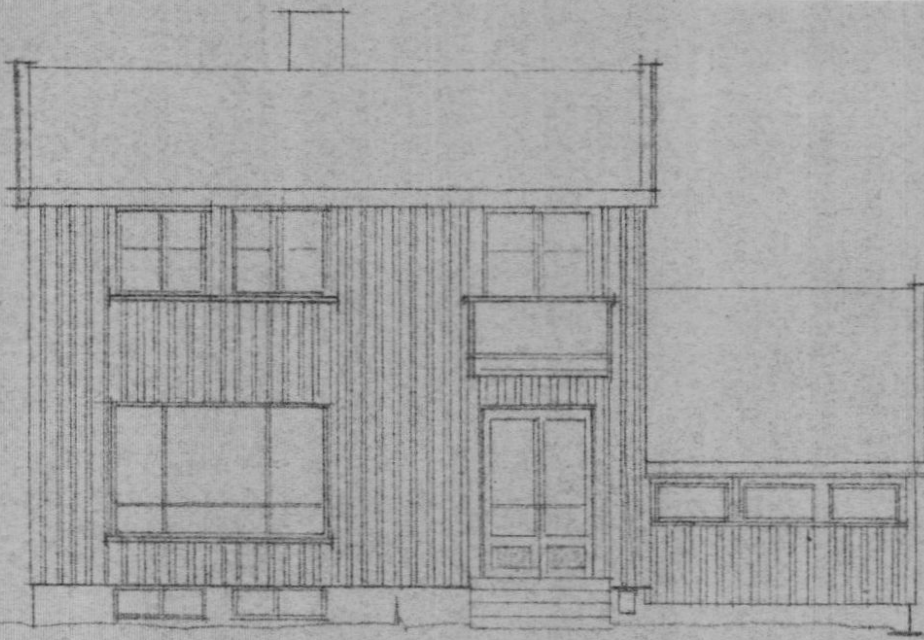


WEST

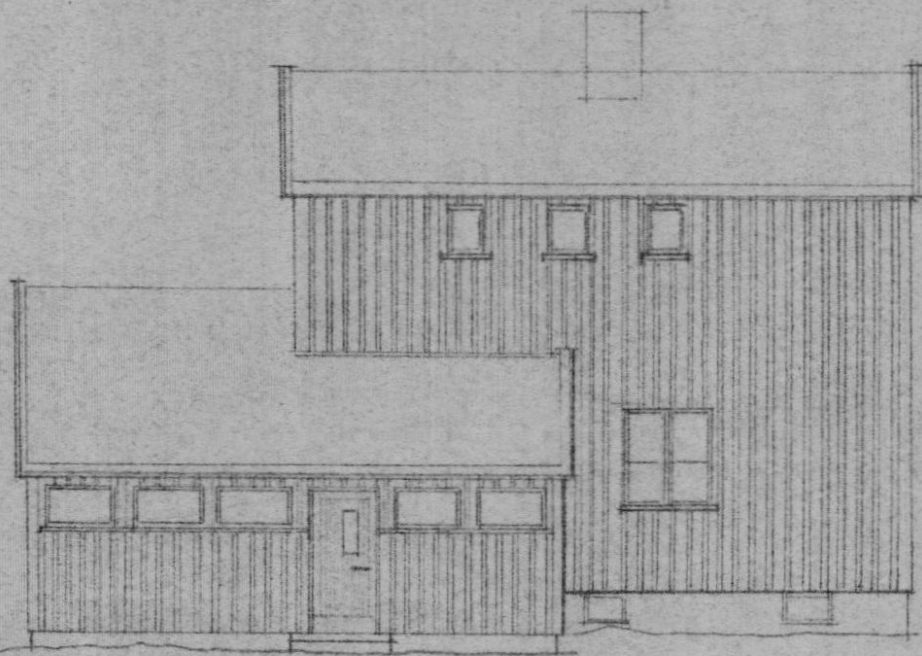
FON  
ENE  
MAL



DH+65905



SYD



NORD



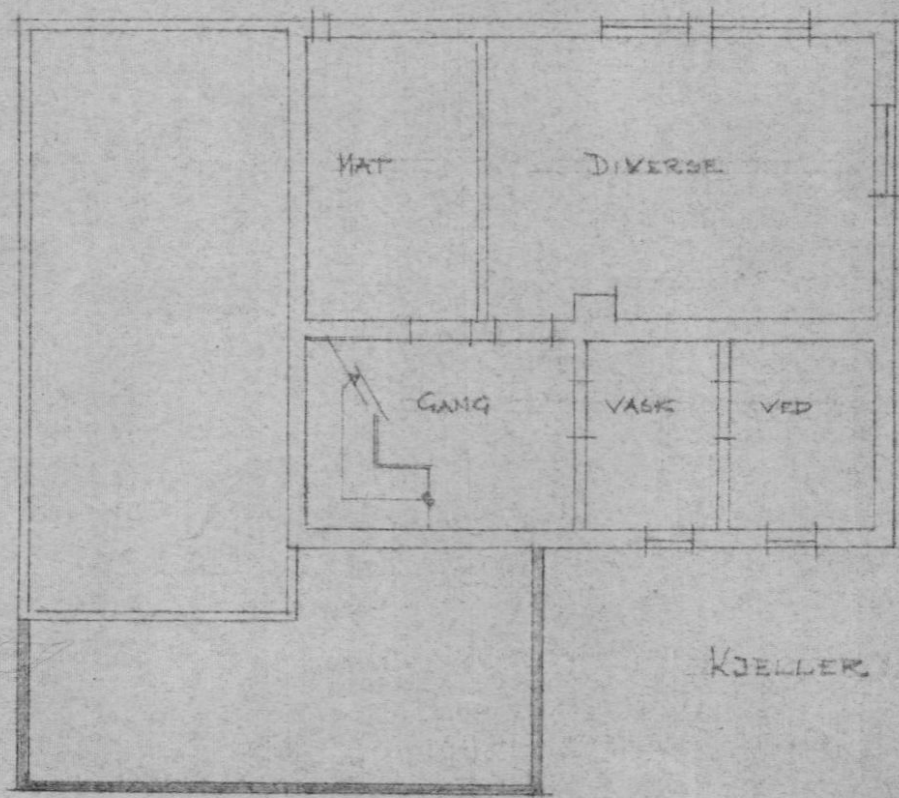
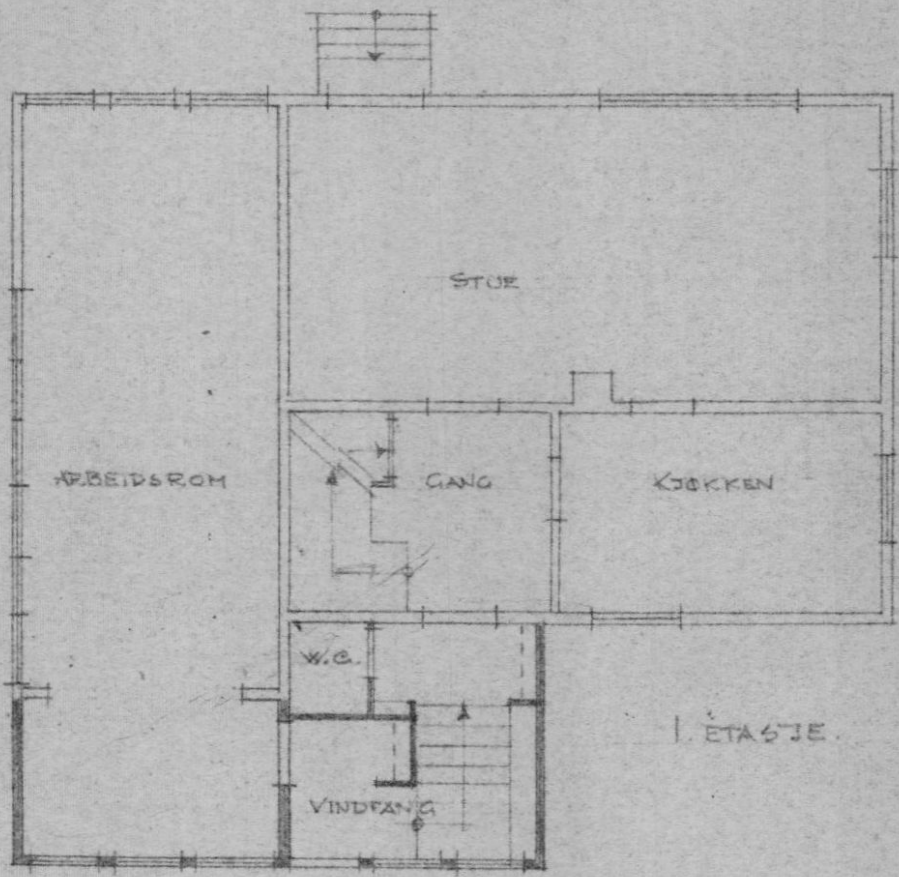
|                             |
|-----------------------------|
| BÆRUM BYGNINGSRÅD           |
| J. nr. <u>142-62</u>        |
| Bilag nr. <u>7</u> in duplo |
| Mottatt <u>12 MAR 1962</u>  |

RANDRING AV

BOLIG BLOMMENHOLM FOR INGRID og KJETIL GRASBEKK

1:100. OSLO 8.8.61. *Hedie Grasbecks* INTERIØRARKITEKT N.L.L.



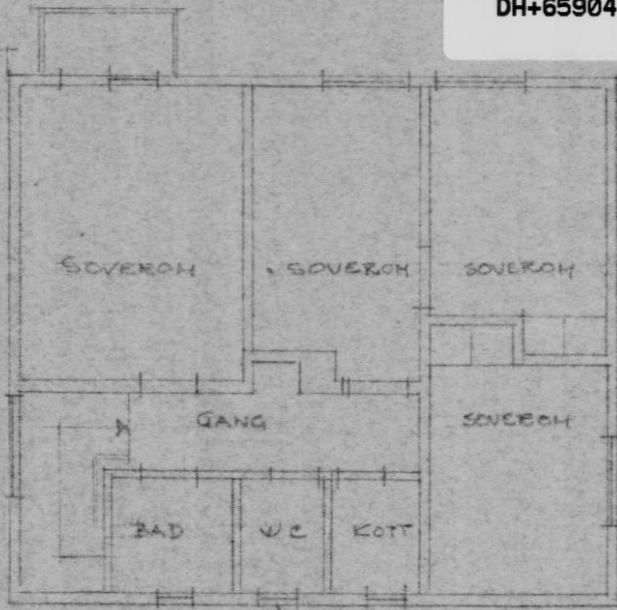


FOR  
EN  
MÅ

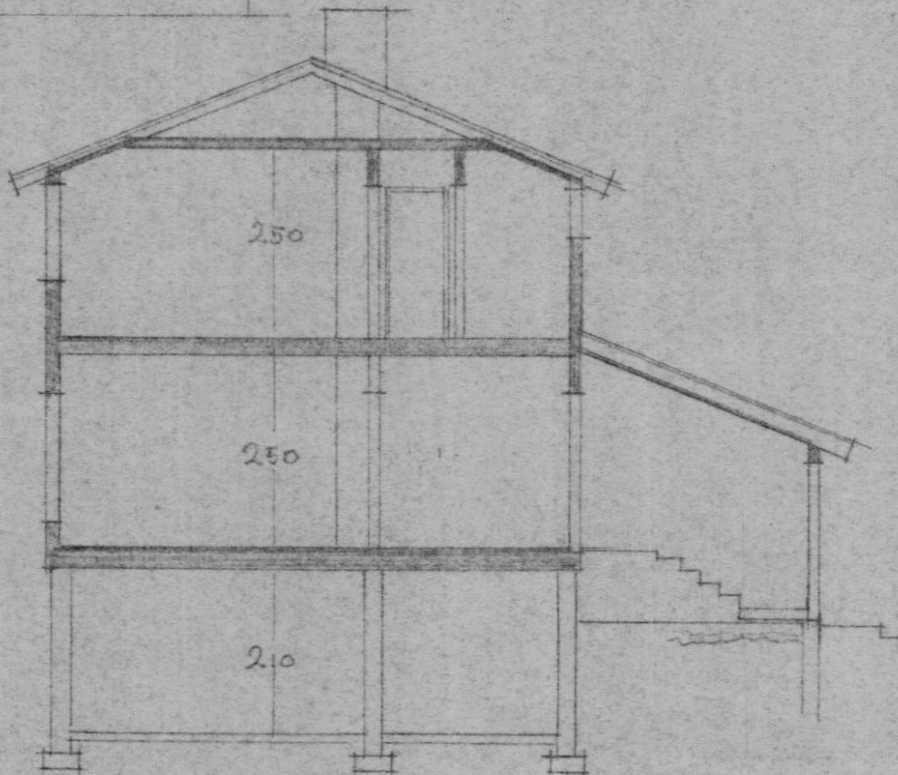




DH+65904



2. ETASJE

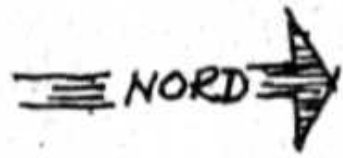
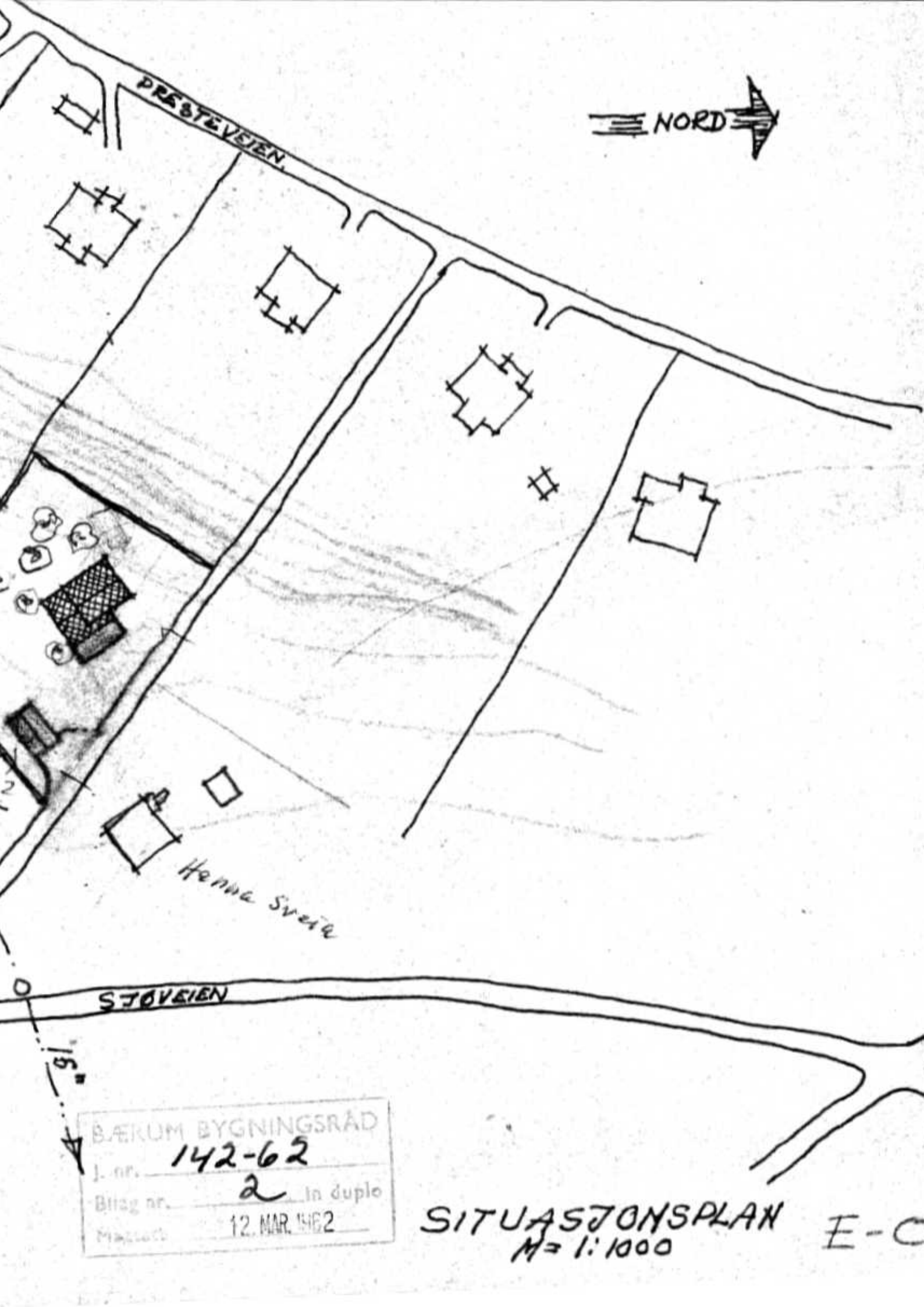


SNITT

INGRIGSRÅD  
 142-62  
 6  
 12 MAR 1969

ENDRING AV  
 EBOLIG BLOMMENHOLM FOR INGRID og KJETIL GRASBEKK  
 1:100 OSLO 8.8.61 Kjetil Grasbekk INTERIØRARKITEKT N.I.L.





PRESTEVJEIEN

STOVJEIEN

Henna Svein

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| BÆKUM BYGNINGSRÅD |               |
| J. nr.            | 142-62        |
| Bløkk nr.         | 2 In duplo    |
| Målestokk         | 12. MAR. 1962 |

SITUASJONSPLAN  
M = 1:1000

E-C





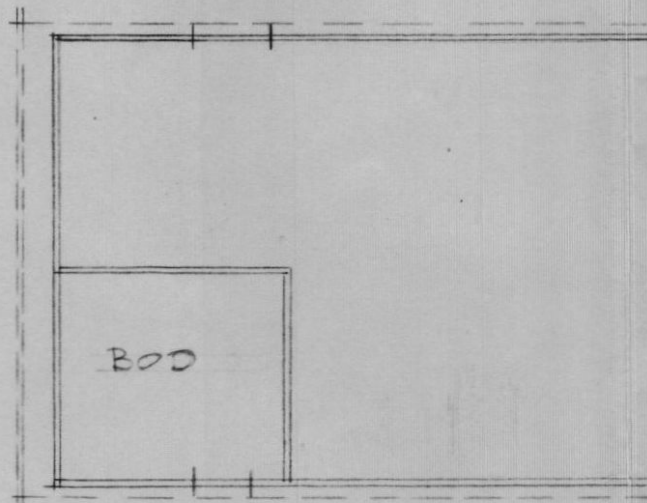
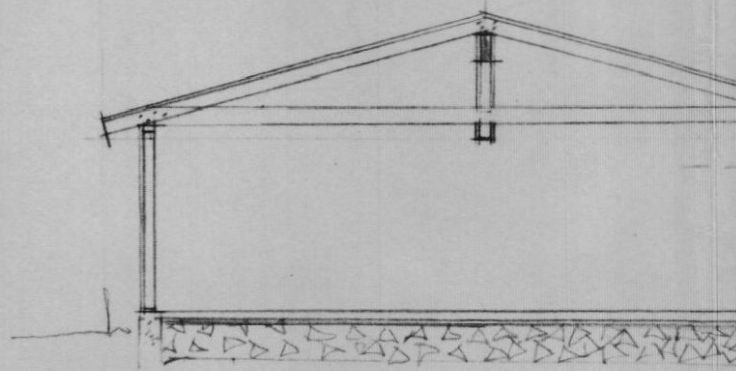
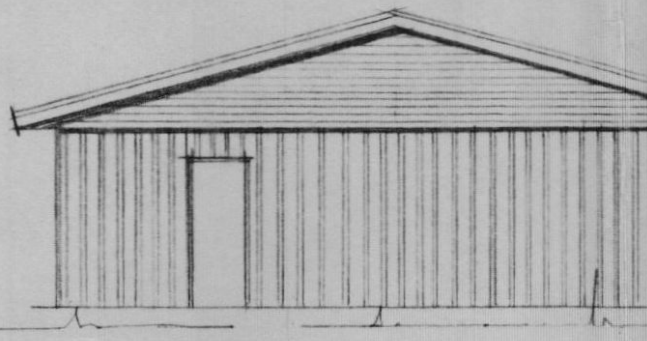
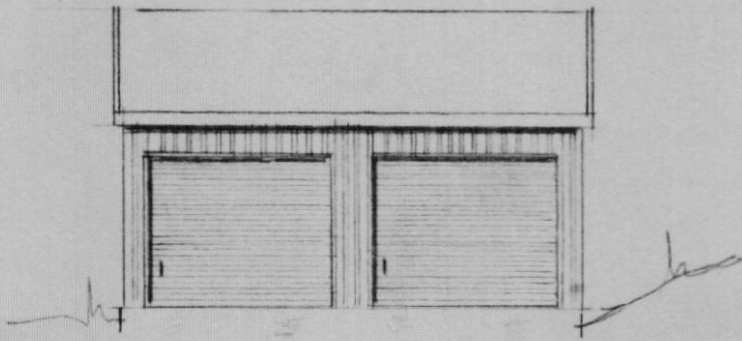
*Legges inn i  
i bevilning  
7.6.70 J*

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
f. nr. 983-70  
Bilag nr. 2 (in duplo)  
Mottatt JUN 1970

Ξ

# Premium rådgivning

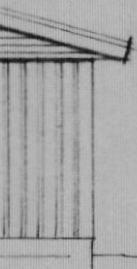
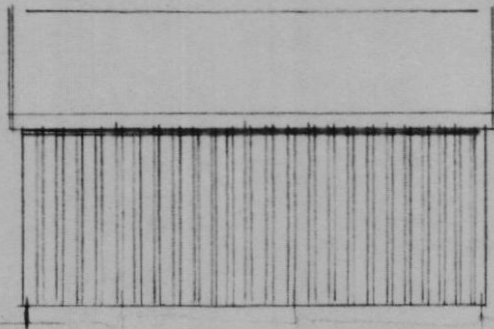
EIE eiendomsmegling



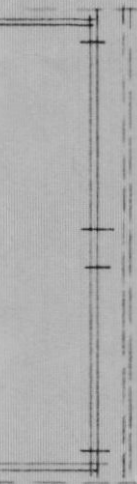




DH+13206



Handwritten scribbles



Bærum Kommune

Veivesenet

Eilag 1/7-70.

X.B.8.

1970

SJØVEIEN 2 9/305  
BLOMMENHOLM.

MÅL 1:100  
DATO 25/5.70

GARASJE og BOD.

TEGN. NR.

ORDRE NR.

KONSULENT

TEGNET AV kl.

BÆRUM BYGNINGSRÅD

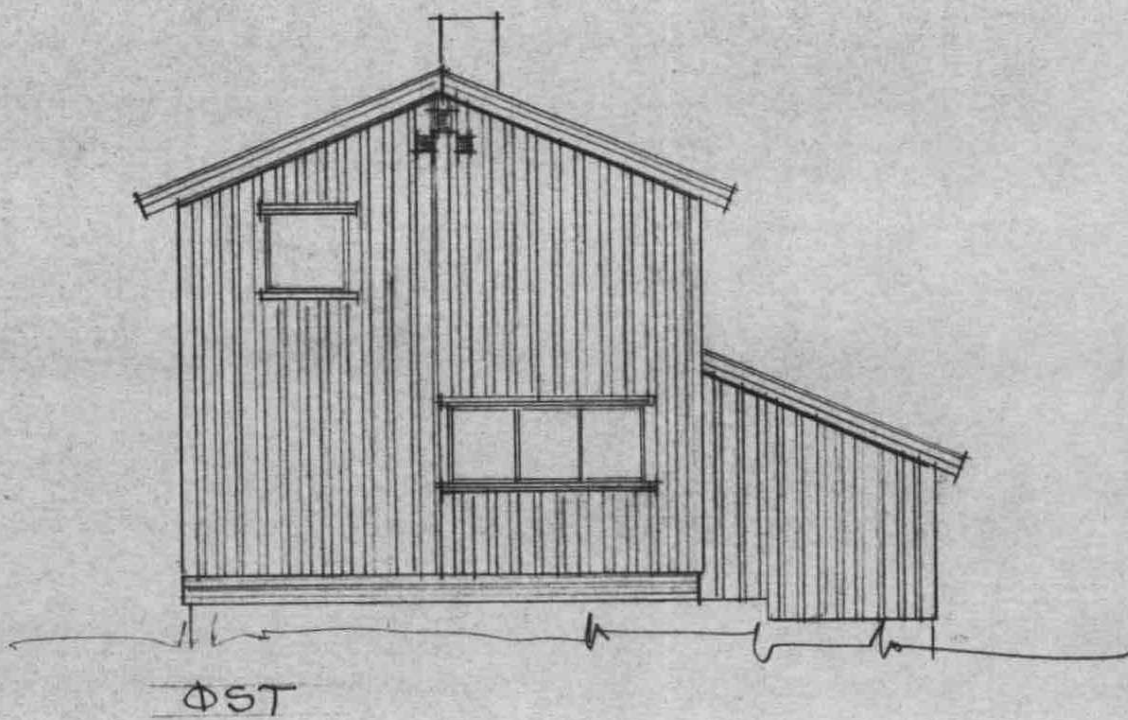
J. nr. 483-70

Bilag nr. 3 in duplo

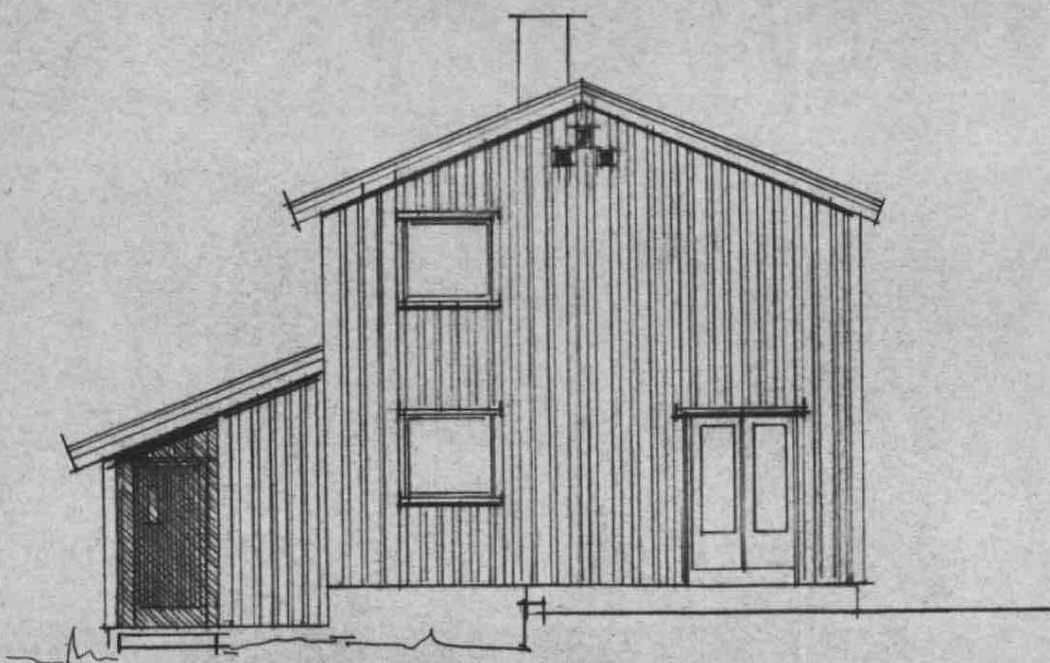
Mottatt 6 JUN 1970

KJETIL GRASBEKK

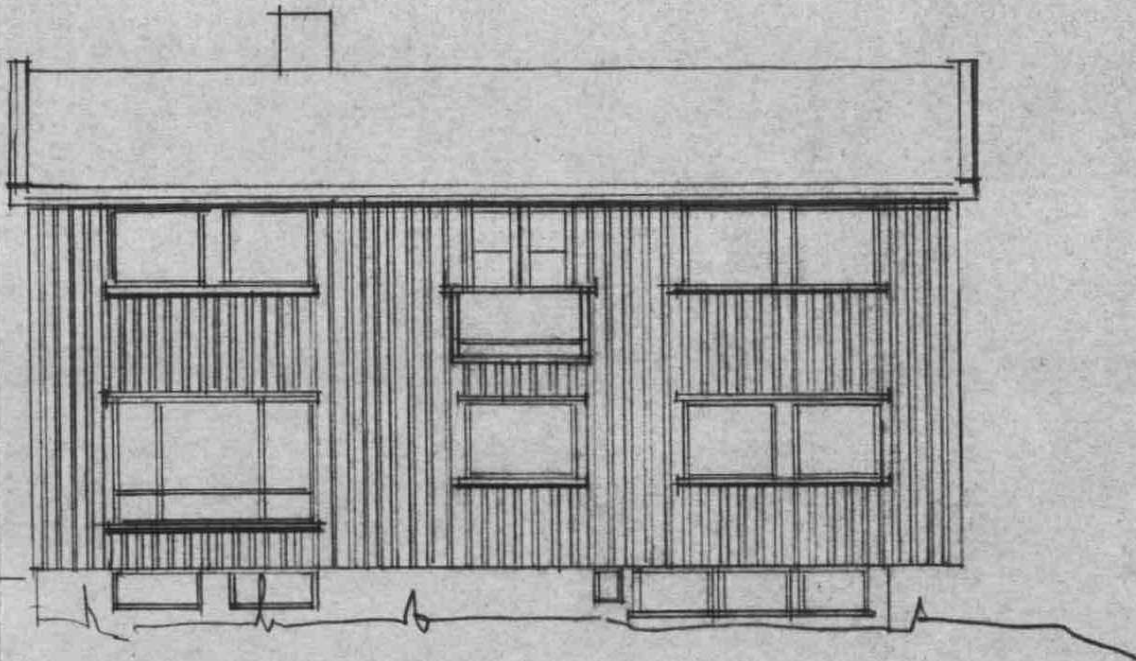
INTERIØRARKITEKT M. L. A. F.



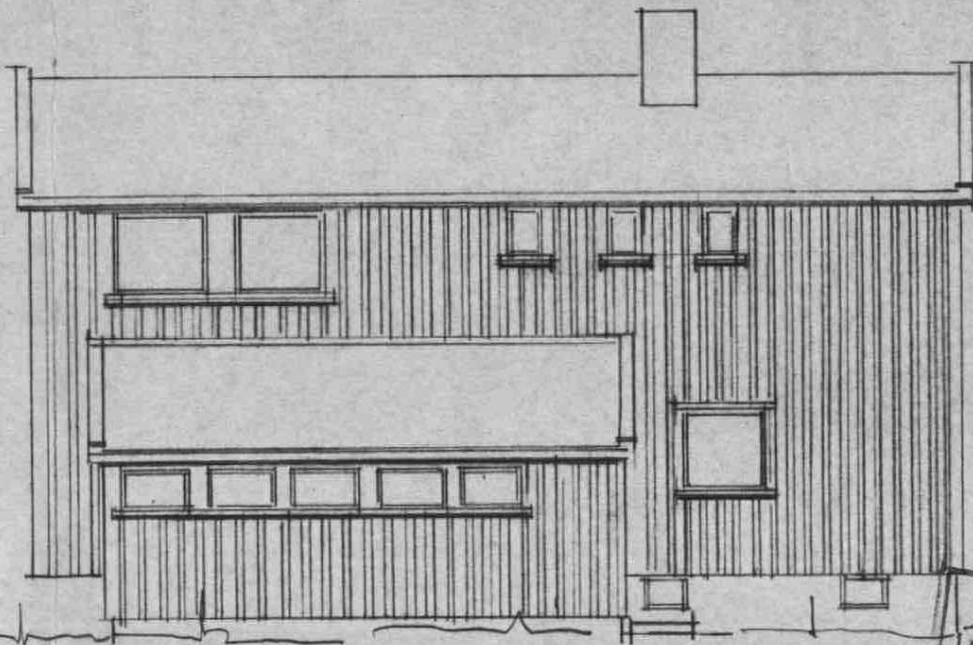
ØST



Vest



SYD



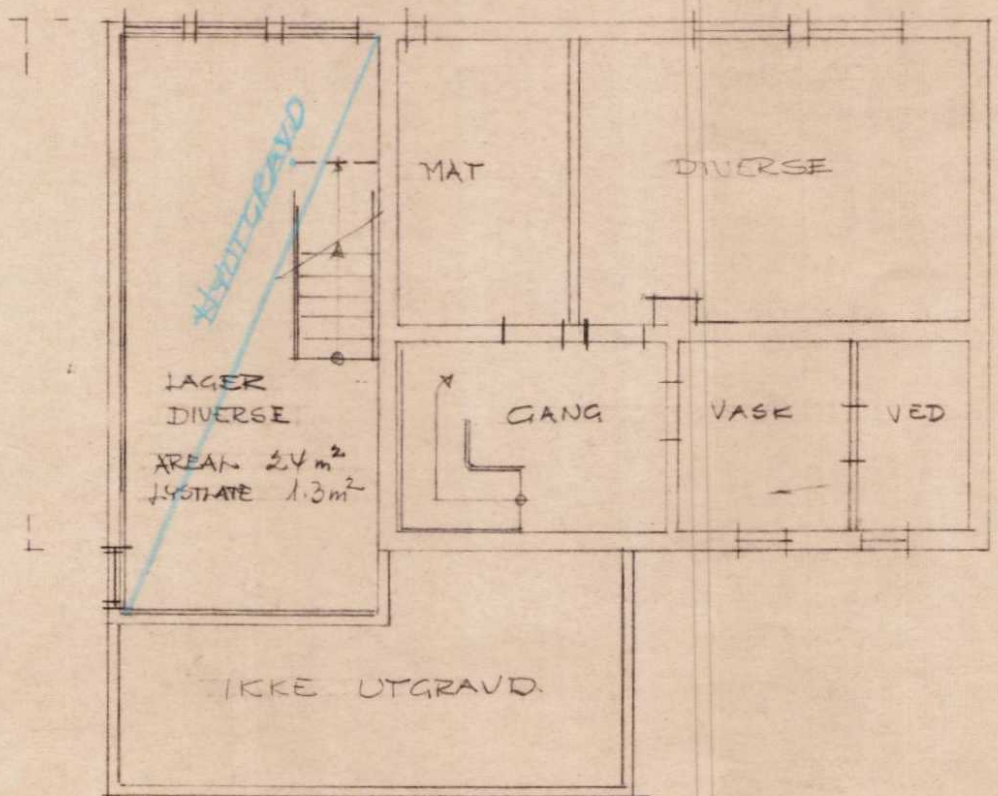
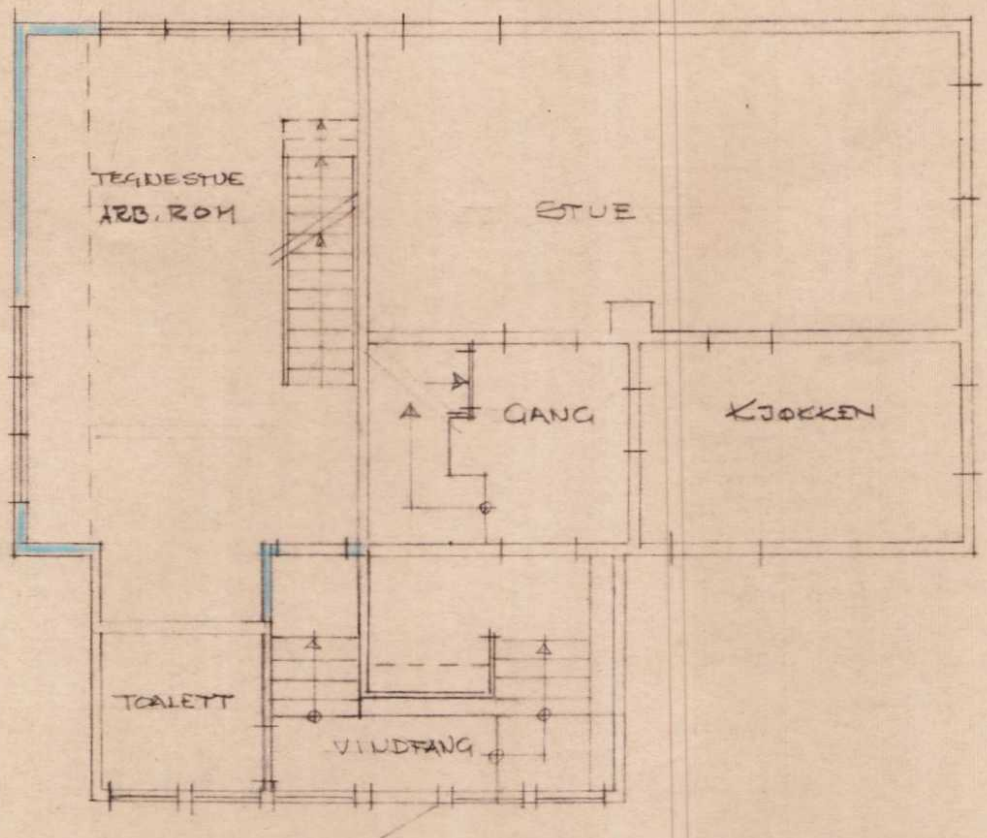
NORD

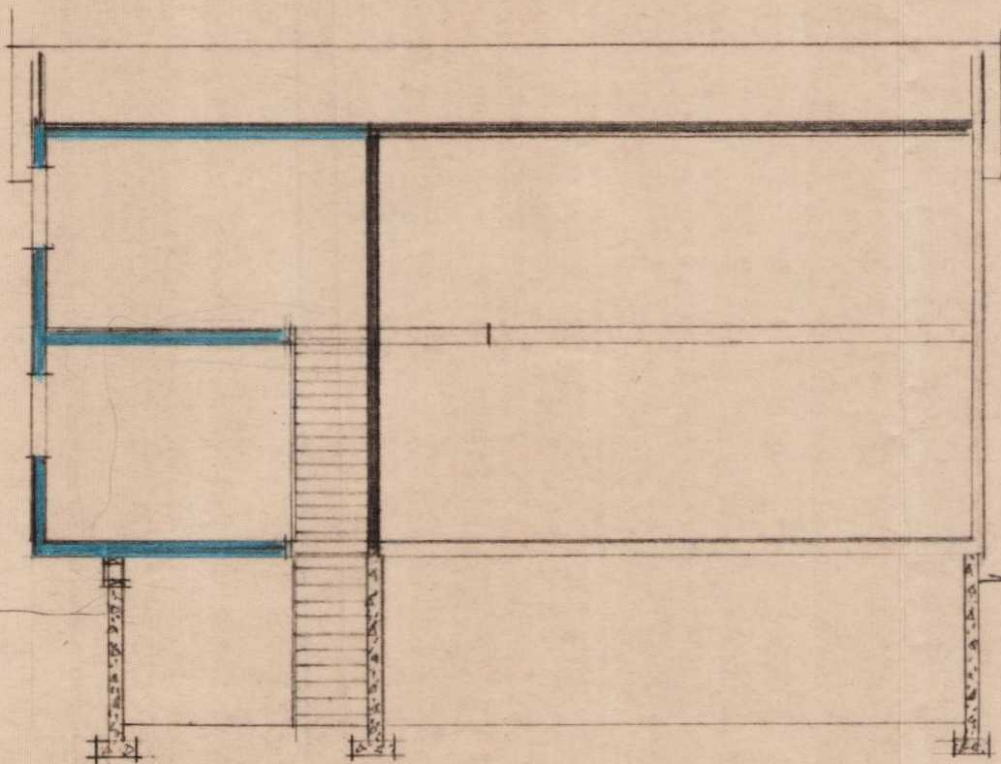
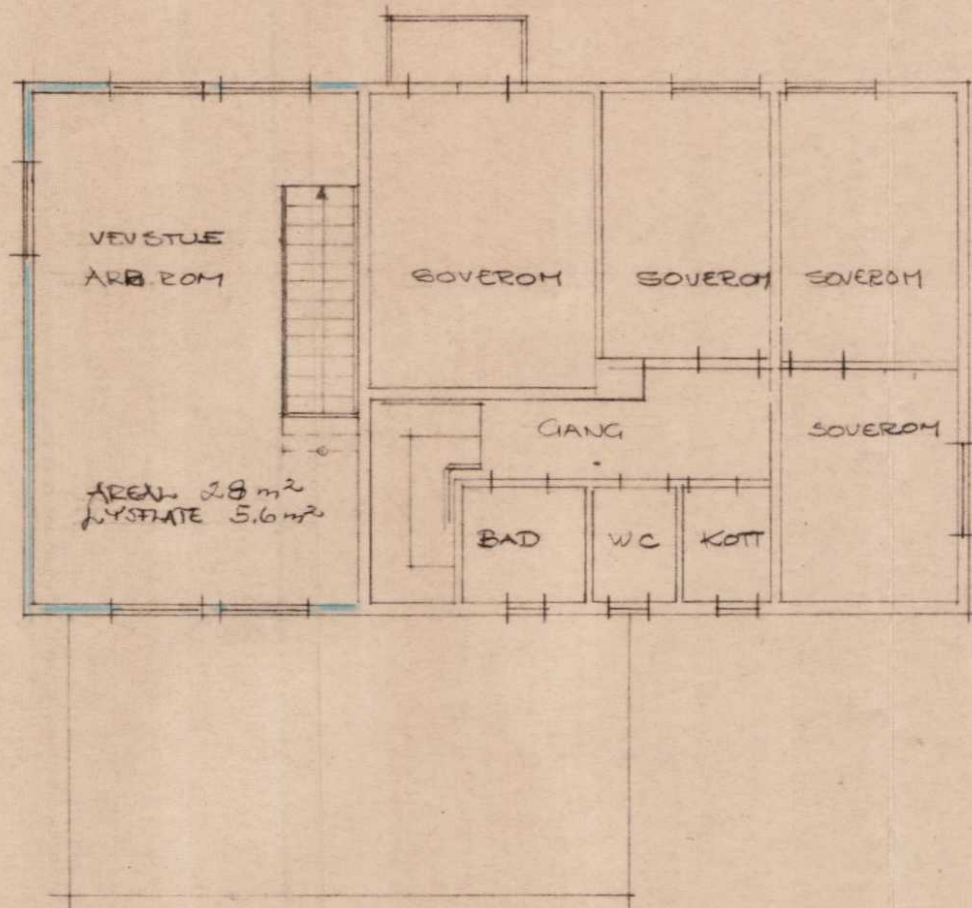
BÆRUM BYGNINGSRÅD  
 J.nr. 473 - 75  
 Bilag nr. 18 in dup.  
 Mottatt 30 DES 1980

RETTET 20/12.80 INNGANGSPARTI

|                           |                     |                |               |
|---------------------------|---------------------|----------------|---------------|
| INGRID og KJETIL GRASBEKK |                     | DATE 14/6 75   | SIGN 64       |
| TILBYGG                   | GR. NR 9 BR. NR 305 | MÅLSTOKK 1:100 | TEGNING NR. 1 |
| SJØVEIEN 2 C BLOMMENHOLM. |                     |                |               |







• LENGDESNIITT

|              |
|--------------|
| REVIDERINGEN |
| INGRID og    |
| TILBYGG      |
| BJØVEIEN     |





Runar Vestrheim  
Sjøveien 10  
1365 BLOMMENHOLM

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Dato:  
   24/11633 - 24/107565/MAHOE                      22.05.2024

Adresse - Tiltak:      Sjøveien 10 - bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel  
Gnr/Bnr:                9/305  
Tiltakshaver:         Hilde Bakke Vestrheim, Runar Vestrheim  
Ansvarlig søker:

---

## TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven kap. 20 (§ 20-4)

---

**Søknad om bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte dokumentliste.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

### ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med private eller offentlige ledninger.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med arbeidene.

### BESKRIVELSE OG VURDERING

#### Søknaden

Det søkes om bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Rom endres fra lager, div, mat, og ved - til soverom, stue og bad. Romhøyde er over 2 meter. Det settes også inn nye vinduer i sokkel på fasade sørvest.

Postadresse:  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA  
E-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Besøksadresse:  
Arnold Haukelands  
plass 10

Org. nr: 974553686  
Bank:  
Telefon: 67 50 44 63  
Faks: 67 50 43 15

**KLART SPRÅK?**  
Hjelp oss å bli bedre:  
[klartsprak@baerum.kommune.no](mailto:klartsprak@baerum.kommune.no)



### Plangrunnlag

Eiendommen er regulert til «frittliggende småhusbebyggelse» i reguleringsplanen; HOMANSVEIEN/SKJØVEIEN/GAMLE DRAMMENSVEI, i kraft; 27.12.1982. 3 m2 er regulert til gangsykkelvei.

### Byggetomta

Tomta er bebygget med en eldre enebolig.

### Uttalelser

Det er ikke innhentet uttalelser til tiltaket.

### Nabovarsling/merknader

Tiltaket er ikke nabovarslet jf. pbl § 21-3 annet ledd.

### Bygningssjefens vurdering

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 3 uker etter plan- og bygningsloven § 21-7. Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering. Omsøkte tiltak godkjennes med bakgrunn i ovennevnte vurdering.

### PLASSERING OG HØYDEFESTSETTELSE

Godkjente tegninger og situasjonsplan skal legges til grunn for utstikking/plassering og høydefastsettelse.

### FERDIGSTILLELSE

Når arbeidet er ferdig, skal tiltakshaver sende inn Søknad om ferdigattest (Byggblankett 5167). Godkjent rørleggeranmeldelse må vedlegges når innvendige/utvendige sanitærinstallasjoner inngår i tiltaket. Tiltaket må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### SAKSBEHANDLINGSTID

Det vises til tidsfrister i pbl § 21-7 og SAK10 § 7-2. Ved beregningen er den tiden søker hadde ansvar for eventuell komplettering av søknaden fratrukket.

| Mottatt  | Mangelfull | Fullstendig | Vedtak    | Saksbehandlingstid [uker] |
|----------|------------|-------------|-----------|---------------------------|
| 6.5.2024 |            |             | 22.5.2024 | 2,3                       |

### GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr kr 14000,- ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune, jf. vedlagte beregning.

Byggetiltak kan også medføre tilknytningsgebyr for vann og avløp, jf. vedlagte skriv «nyttige opplysninger».

**KLAGERETT**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "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

Martine Cecilie Høeg  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur*

**Vedlegg:**

Dokumentliste  
Generelle opplysninger

**DOKUMENTLISTE**

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;  
[www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

| <b>Tittel</b>  | <b>SaksdokID</b> |
|----------------|------------------|
| Situasjonsplan | 6828058          |
| Plan kjeller   | 6828059          |
| Fasade Sørvest | 6828060          |
| Fasade Nordøst | 6828061          |



## GENERELLE OPPLYSNINGER

Vedtaksmyndighet er delegert fra Bærum kommunestyre til rådmannen i vedtak av 17.6.2009.

### **Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig**

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra tillatelsen ellers faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Tillatelsen med sine vilkår og eventuelle dispensasjoner danner et samlet hele, og forutsetter at tiltaket gjennomføres i sin helhet slik det er godkjent. F.eks. vil gitte dispensasjoner i utgangspunktet falle bort ved endrede planer. Godkjent dokumentasjon skal følges. Annen dokumentasjon tjener som underlag for avgjørelsen. Dersom det er gitt avkjøringstillatelse gjelder denne for det konkrete tiltak og den angitte bruk.

### **Plikt til å følge tegninger**

Tiltakshaver må påse at godkjente tegninger følges, og at vilkår i tillatelsen oppfylles. All godkjent dokumentasjon og tegninger må være tilgjengelige på byggeplassen.

### **Plikt til å følge lovverket**

Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrifter, vedtekter, reguleringsbestemmelser og gitte tillatelser. Vilkår fra annen myndighet må også oppfylles.

Det er en betingelse at de forhold ved tiltaket som ikke framgår av søknaden følger bygningslovgivningen i den utstrekning dispensasjon ikke er uttrykkelig søkt om og gitt.

### **Aktsomhet**

Ved utførelsen må det utvises aktsomhet i forhold til naboeiendommer og i forhold til kabler og ledninger i luft og grunn. Minste avstand til offentlige vann- og avløpsledninger skal være 4 meter. Takvann, overvann og drenevann må bortledes på egen grunn med mindre annen ordning er fremlagt og godkjent. Skråninger må ikke gjøres brattere enn 1:2, og fyllinger må avsluttes 0,5 m fra nabogrense. Stengning av eller graving i veirområde må ikke foretas uten tillatelse fra veimyndighetene.

### **Øvrige instanser og myndigheter**

Tillatelsen gjelder kun i forhold til plan- og bygningslovgivningen med mindre annet framgår av vedtaket. Annet lovverk følges opp av andre myndigheter.

## 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 det vedtaket som da fattes.
- 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 Planutvalget med endelig virkning, og klagen går ikke til Statsforvalteren.

### KLAGEFRISTEN ER TRE 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.
- Klagen må være levert til posten. Ved elektronisk innsending må klagen ha kommet fram til kommunens elektroniske adresse (se adresse nederst) innen klagefristens utløp. Du bør kontrollere at du mottar bekreftelse på at Bærum kommune har mottatt klagen (e-post autosvar).
- 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.

## **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). Du kan fremsette begjæring om at vedtaket ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort (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 Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, 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 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.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; [www.baerum.kommune.no](http://www.baerum.kommune.no); postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID, gnr/bnr eller tittel (adresse).



## **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.

## **KOMMUNENS ADRESSE**

[post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

eller

Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Postboks 700  
1304 Sandvika

## NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mai 2021

### **Graving/fylling**

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Elvia, Canal Digital, 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 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke.

Tilknytningsgebyret beregnes per m<sup>2</sup> 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 og én beholder for papp/papir. Ved etablering av flere boenheter bør det vurderes fellesløsninger. Avsatt areal for renovasjonsløsninger bør ta høyde for mulig fremtidig innsamling av glass- og metallemballasje.

Bærum kommunes renovasjonsforskrift, prisliste for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider:

<https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>

### **Strømleveranse**

For strømleveranse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se [www.elvia.no](http://www.elvia.no)

### **Fjernvarme**

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

### Bredbånd- og TV-leveranse

Det finnes flere tilbydere av høyhastighets bredbånd og tv-produkter, f.eks. Viken Fiber, Canal Digital, Telenor eller Get. 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 særannmeldelser

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-1442/2016. Se også veileder til retningslinjen, M-128-2014. 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 [www.baerum.kommune.no/stoy](http://www.baerum.kommune.no/stoy)

### Nyttige adresser:

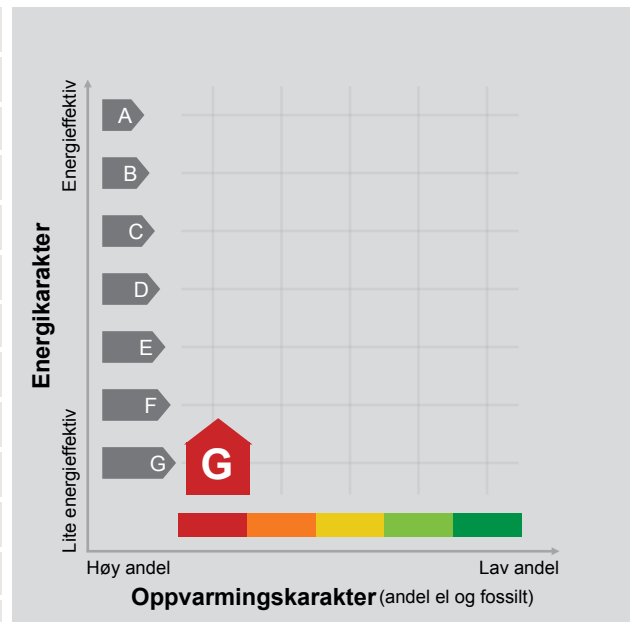
|  |  |
|--|--|
| Bærum kommune Vann og avløp<br>Tlf.: 67504050<br>E-post: <a href="mailto:vams@baerum.kommune.no">vams@baerum.kommune.no</a><br>Internett: <a href="http://www.baerum.kommune.no/va">www.baerum.kommune.no/va</a>           | Bærum kommune Vei og trafikk<br>Tlf.: 67504050<br>E-post: <a href="mailto:veiogtrafikk@baerum.kommune.no">veiogtrafikk@baerum.kommune.no</a><br>Internett:<br><a href="http://www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/">www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/</a> |
| Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060  |  |
| Bærum Kommune Byggesak<br>Tlf.: 67504463<br>E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a><br>Internett:<br><a href="http://www.baerum.kommune.no/byggesak">www.baerum.kommune.no/byggesak</a> | Bærum kommune Forurensning og renovasjon<br>Tlf.: 67504050<br>E-post: <a href="mailto:renovasjon@baerum.kommune.no">renovasjon@baerum.kommune.no</a><br>Internett:<br><a href="http://www.baerum.kommune.no/renovasjon">www.baerum.kommune.no/renovasjon</a>   |



|   |   |
|---|---|
| <p>Bærum kommune Folkehelsekontoret<br/>Tlf. 67503200<br/>E-post: <a href="mailto:post@baerum.kommune.no">post@baerum.kommune.no</a></p> <p>Asker og Bærum brann og redning<br/>Tlf.: 66764200<br/>E-post: <a href="mailto:post@abbr.no">post@abbr.no</a><br/>Internett: <a href="http://www.abbr.no">www.abbr.no</a></p> | <p>Gravemelding og påvisningstjeneste<br/>Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital<br/>Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme<br/>Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509<br/>Oslo<br/>Tlf.: 09146<br/>Internett: <a href="http://www.geomatikk.no">www.geomatikk.no</a><br/><a href="http://www.gravemelding.no">www.gravemelding.no</a><br/>Arbeid nær luftledning og melding om<br/>kabelskade (feilmelding): 81530400</p> |
| <p>Veimyndighet for riks- og europaveiene:<br/>Statens vegvesen<br/>Tlf.: 81522000<br/>Internett: <a href="http://www.vegvesen.no">www.vegvesen.no</a></p>  | <p>Veimyndighet for fylkesveiene:<br/>Viken fylkeskommune<br/>Tlf.: 32300000<br/>Internett: <a href="http://www.viken.no">www.viken.no</a></p>  |

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Sjøveien 10                          |
| Postnummer        | 1365                                 |
| Sted              | BLOMMENHOLM                          |
| Kommunenavn       | Bærum                                |
| Gårdsnummer       | 9                                    |
| Bruksnummer       | 305                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 18513226                             |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 41df3491-d447-4630-b534-72e9592b88a3 |
| Dato              | 23.05.2024                           |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft)**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå på lys og bruk sparepærer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1955     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 255      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja       |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjøveien 10  
Postnummer: 1365  
Sted: BLOMMENHOLM  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: H0101  
Dato: 23.05.2024 4:42:28  
Energimerkenummer: 41df3491-d447-4630-b534-72e9592b88a3

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 305  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 18513226

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 3: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitgiftene.

### Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 8: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 12: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår neckjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 20: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

### **Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 23: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatt eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 26: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 27: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 30: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

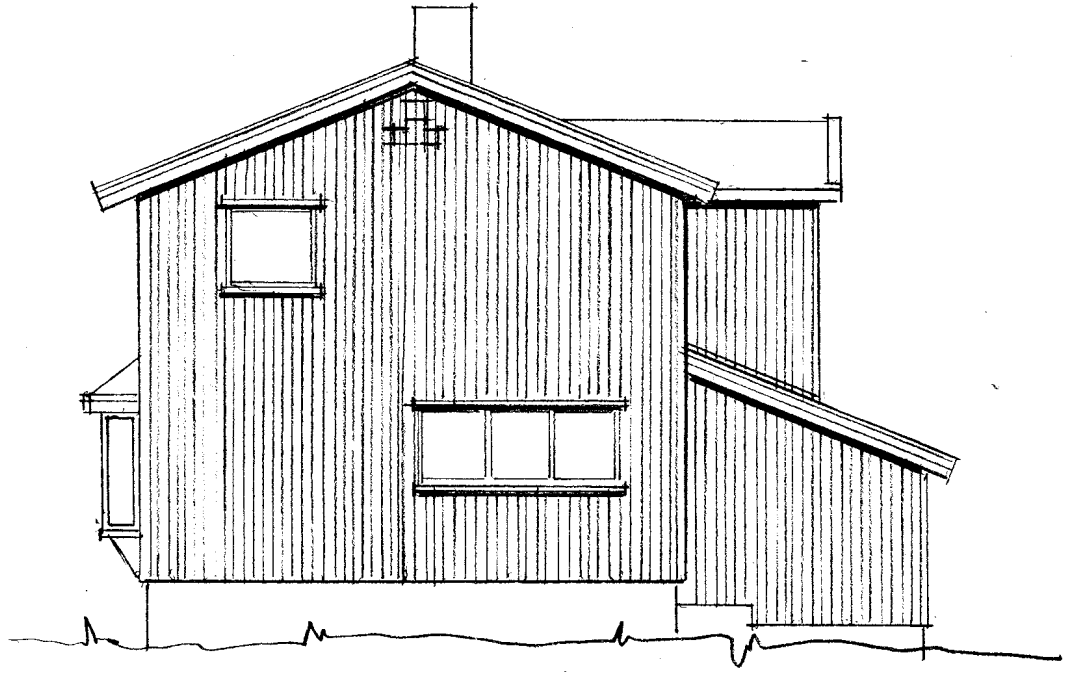
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



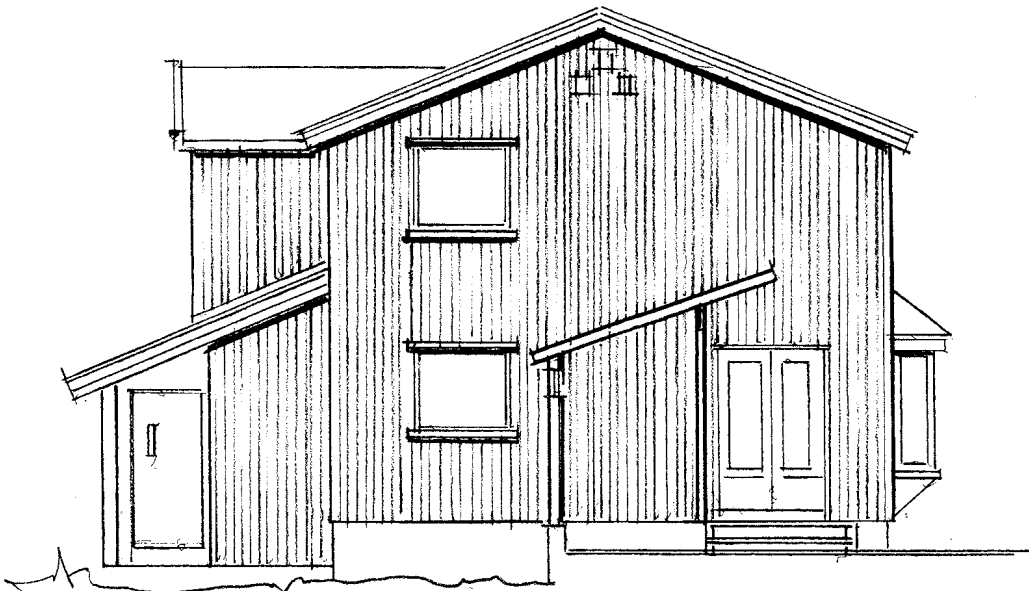
Ξ

# Premium rådgivning

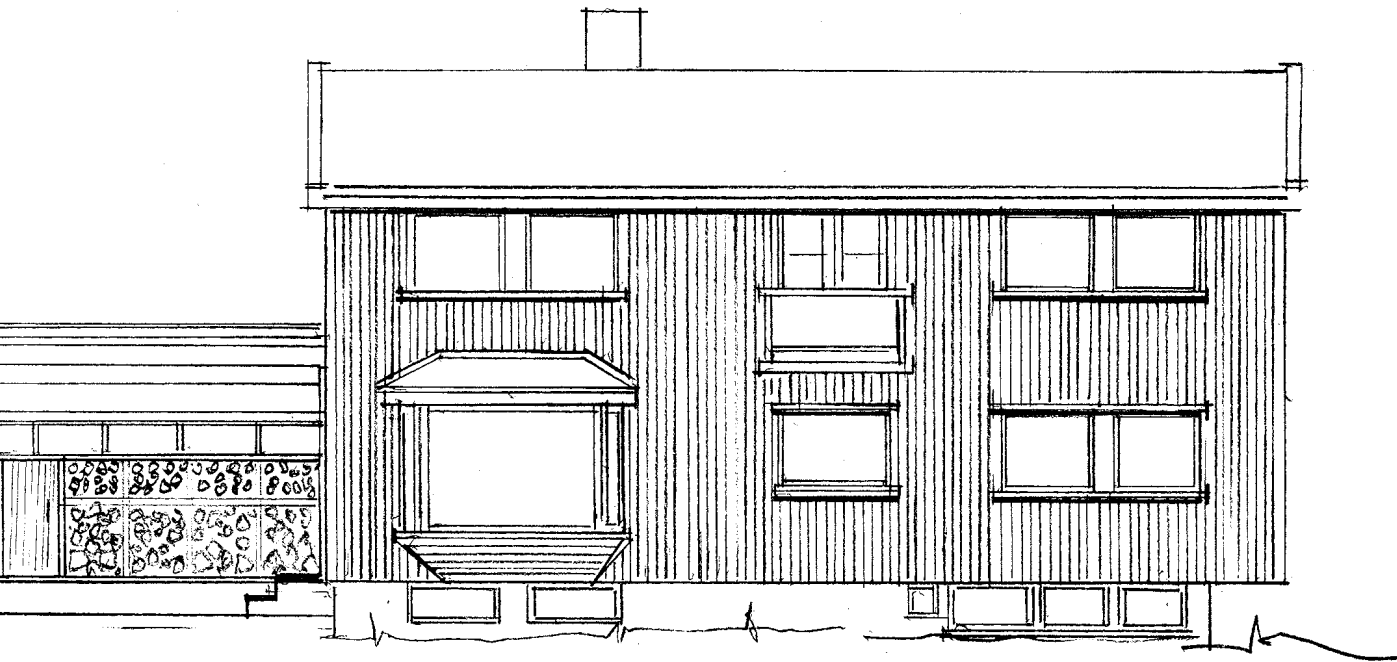
EIE eiendomsmegling



WEST

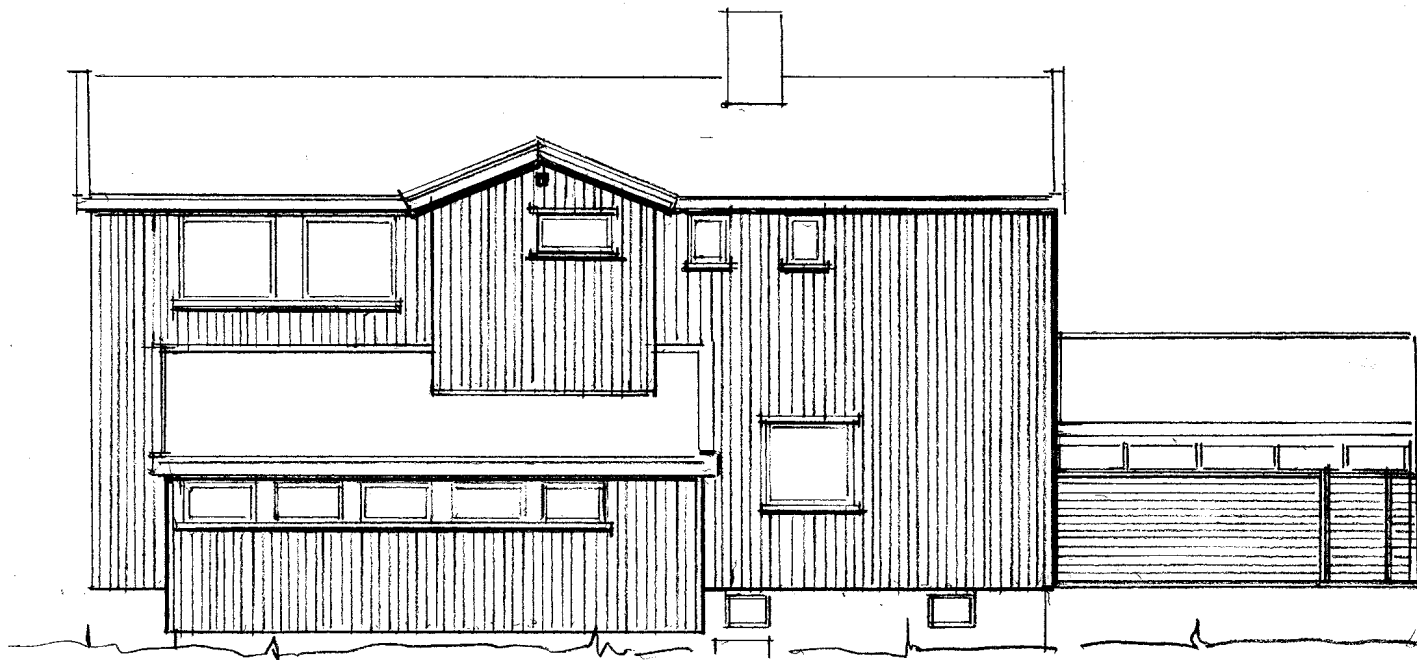


EAST



SYD

01/25304  
41686



NORD

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| INGRID og KJETIL GRASBEKK        | DATO 22/8. 04 | ARK. GRASBEKK |
| TILBYGG BAD CR. NR 9. BR. DR 305 | MR. HESTOKK   | TEGNING NR. 1 |
| SJØVEIEN 10 BLOMMENTHOLM         | 1:100         |               |



# NØKKELKRAV Sjøveien 10

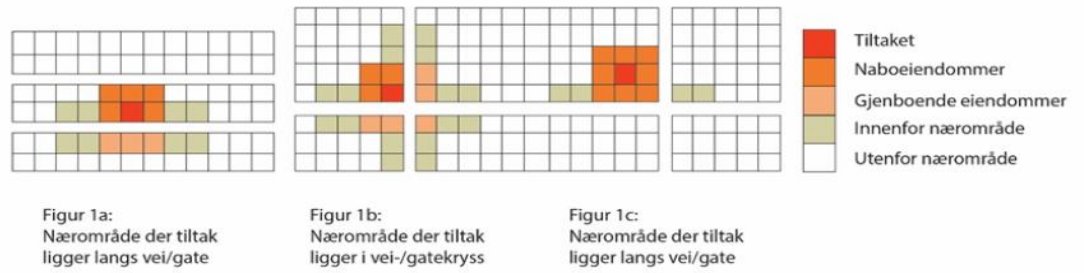
Tomt størrelse 1526.60m<sup>2</sup>

Netto tomt 1526.60m<sup>2</sup>

|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <b>BÆRUM KP Arealdel<br/>vedtatt juni 2023</b>   |
| <b>FORDELING TOMT</b>   | Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m <sup>2</sup> .<br>Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m <sup>2</sup> per boenhet.<br>Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.   |
| <b>AREALFORMÅL</b>      | Boligbebyggelse  |
| <b>Boenheter</b>        |  |
| <b>BYA</b>              | e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % <b>BYA = 20 %</b> for planer vedtatt før 1.1.1980.  |
| <b>MUA</b>              | 7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal<br>7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal<br>7.5.8 a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.<br>b. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal.   |
| <b>sekundær boenhet</b> | b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m <sup>2</sup> .   |
| <b>Parkering</b>        | b. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m <sup>2</sup> per plass.<br>c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m <sup>2</sup> per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnyttning for eiendommen.<br>d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m <sup>2</sup> BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.<br>f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m <sup>2</sup> BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan. |
| <b>Høyde</b>            | d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av <b>gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter</b> , dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.   |
| <b>Takterrasse</b>      | Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.  |

| §                   | <b>BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HOMANS VEI – SJØVEIEN – GAMLE DRAMMENSVEI</b><br><b>Plannummer 1977010</b><br><b>27.12.1982</b>   | §  |
|---------------------|---|----|
| §28.2.3             |   |    |
|                     |   |    |
|                     |   |    |
| att §28.2.3         | Bebyggelsen skal plasseres i hovedsak som vist på planen. Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.   | §3 |
| p <sup>2</sup> §7.5 |   |    |
| §7.5.8              |   |    |
| §28.2.3             | 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.<br>Enkeltgarasje skal ikke ha grunnflate over 40 kvm.<br>Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset boligene med hensyn til materialbehandling, form og farge. Ved søknad om byggetillatelse for bolighus skal det samtidig gjøres rede for plassering av garasje med avkjørsel, snuplass på egen grunn og biloppstillingsplass. | §4 |
| §28.2.4             | I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende gasjer.   | §2 |
| §7.5.5              |   |    |

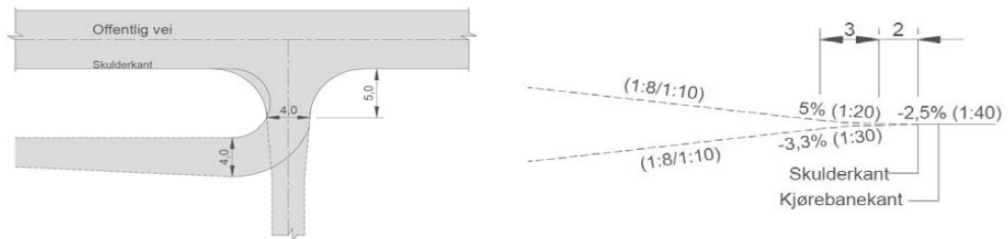
a. Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse og volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: bebyggelsesstruktur, takform, møneretning og materialbruk. I nærområder med i hovedsak enhetlig bebyggelse skal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



Illustrasjonen viser nærområdet til et tiltak der tiltakets beliggenhet varierer i et områdes struktur

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier. De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

Detaljutforming av kryss mellom offentlig vei og felles avkjørsel/privat vei er vist i figur 2-23. Felles avkjørsel/privat vei dimensjoneres for kjøremåte C, har en asfaltbredde 4,0 m og har en tilnærmet flat vertikalprofil de første 5,0 m fra skulderkant på offentlig vei.



Figur 2- 26 Geometrisk utforming av felles avkjørsel/privat vei, dimensjoneres for kjøremåte C

Hensyn landskap H550

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

Form

Rampe av vei

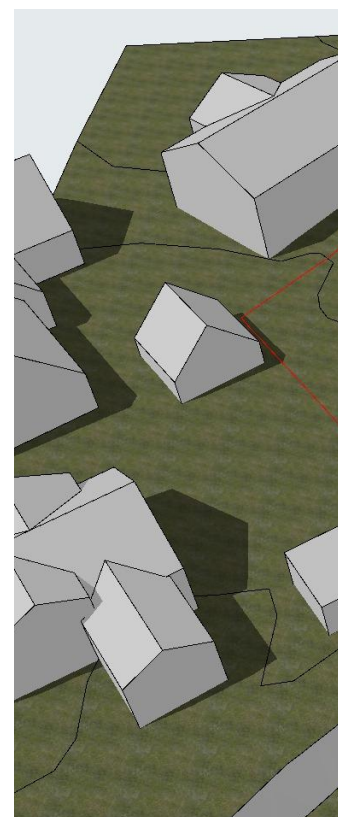
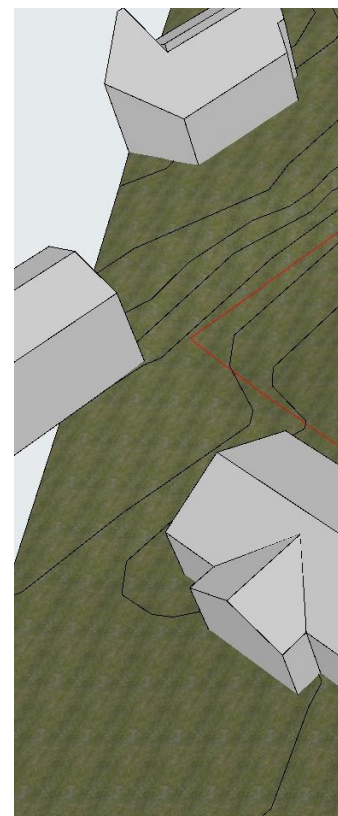
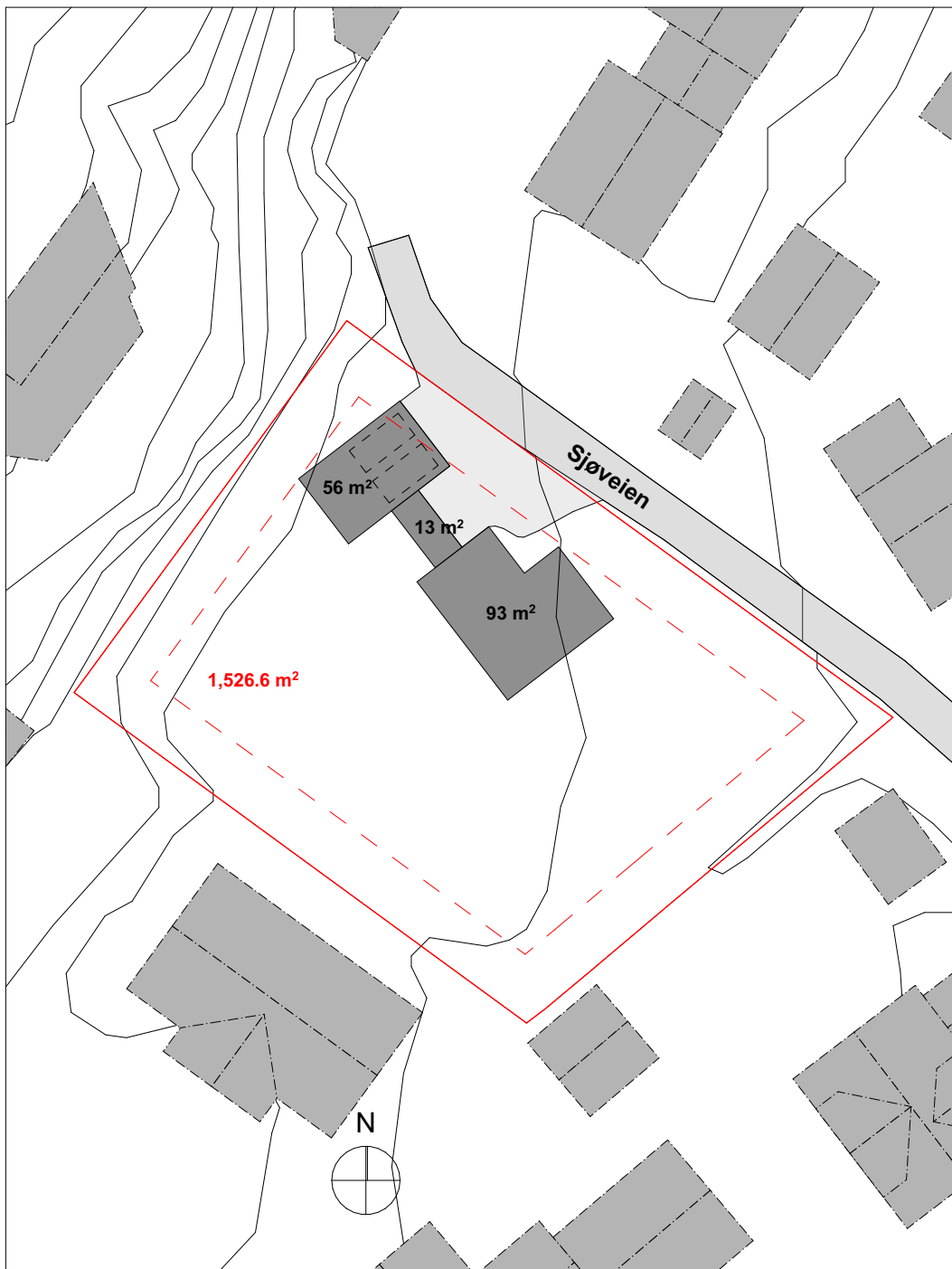
Terreng

Hensynsone

Grøntareal

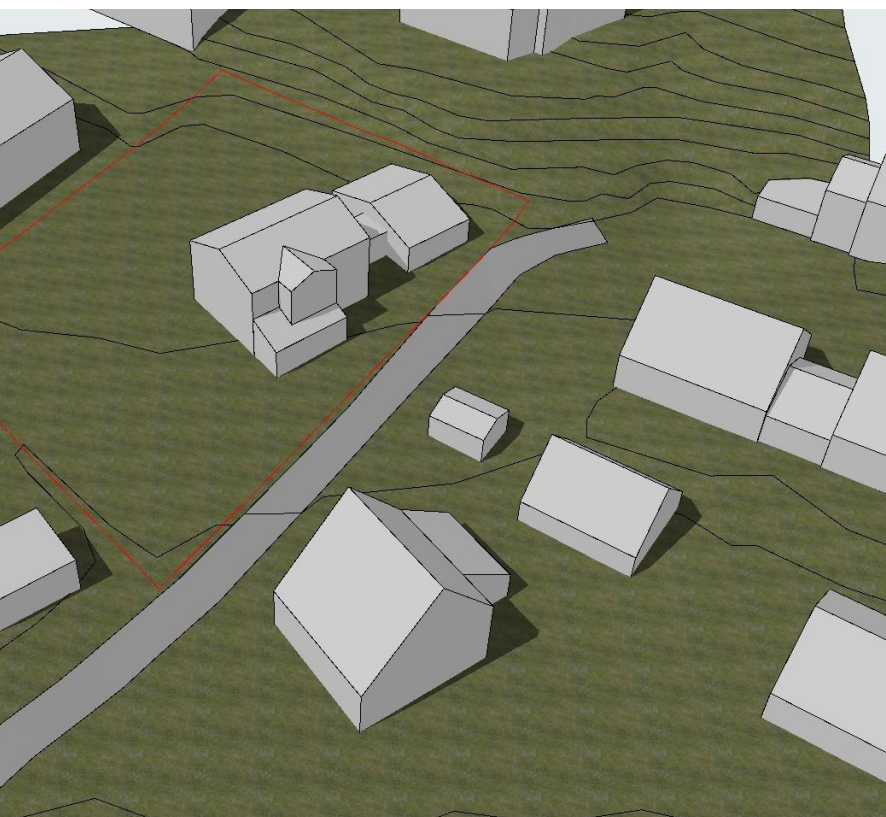
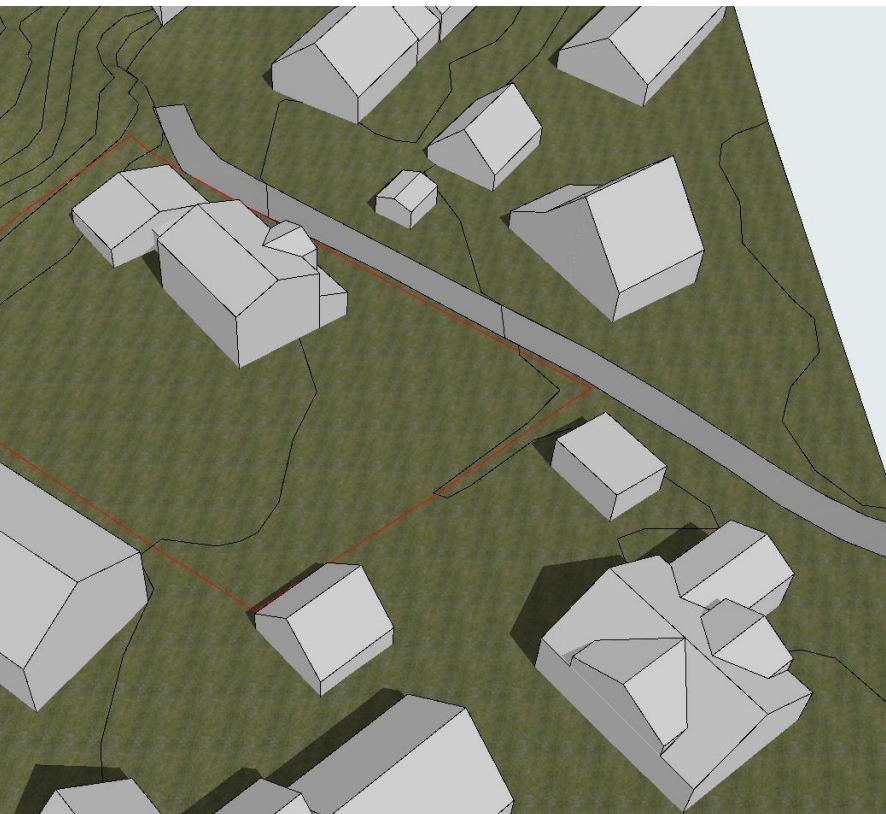


|  |  |             |
|--|--|-------------|
| <p>§7.4.3</p>  | <p>Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak.<br/>Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.</p> | <p>§5</p>   |
| <p>VEINORMALER</p> <p>Retningslinjer for utforming og bygging av veier og gater</p> <p>2.4.2</p> |  |             |
|  |  | <p>§3.6</p> |
| <p>ed</p> <p>§38.1</p>   |  |             |



### Dagens situasjon

|      |                   |
|------|-------------------|
| BYA  | 162m <sup>2</sup> |
| %BYA | 10,6%             |



|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Tegningsnr.:<br><b>A20-1</b> | Revisjon nr.: |
|------------------------------|---------------|

|  |
|--|
| Type tegning:<br><b>Dagens situasjon</b> |
|--|

|     |             |      |      |       |
|-----|-------------|------|------|-------|
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |

Info:

|                                 |
|---------------------------------|
| Fase:<br><b>Mulighetsstudie</b> |
|---------------------------------|

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Tiltakshaver:<br><b>#Tiltakshaver</b>                         | Prosjektnr.<br>2024-005       |
|   | Dato opprettet:<br>06.05.2024 |
| Prosjekt:<br><b>Sjøveien 10</b><br>Sjøveien 10, 1365 Sandvika | Filnavn:<br>SV10.pln          |
|   | Sign                          |
|   | Kontroll                      |

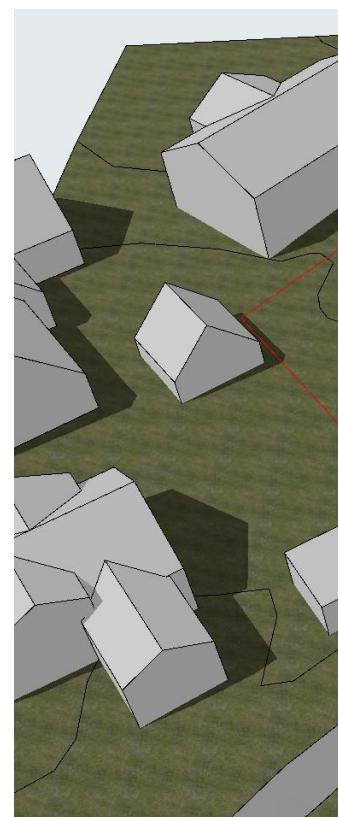
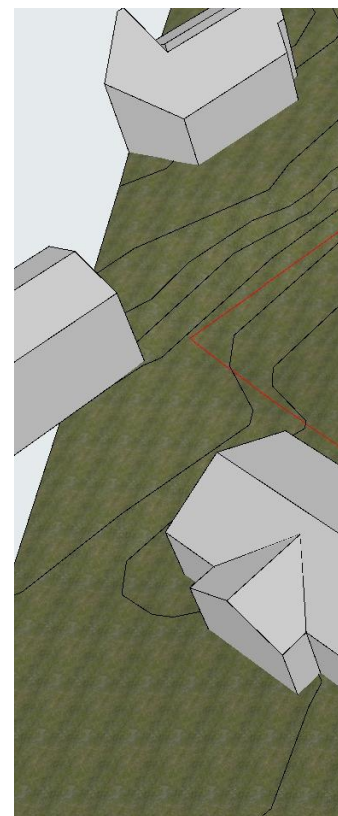
|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Gnr./Bnr.:<br><b>9/305</b> | Godkjent |
|----------------------------|----------|

|                              |                                 |               |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Tegningsnr.:<br><b>A20-1</b> | Målestokk:<br>1:500,<br>1:312.5 | Format:<br>A3 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|

|  |    |
|--|----|
| Type tegning:<br><b>Dagens situasjon</b> | 00 |
|--|----|

|  |  |
|--|--|
| <b>Nord Arkitektur AS</b><br>Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka<br>Tlf.: 990 11 440<br>post@nordarkitektur.no |  |
|--|--|



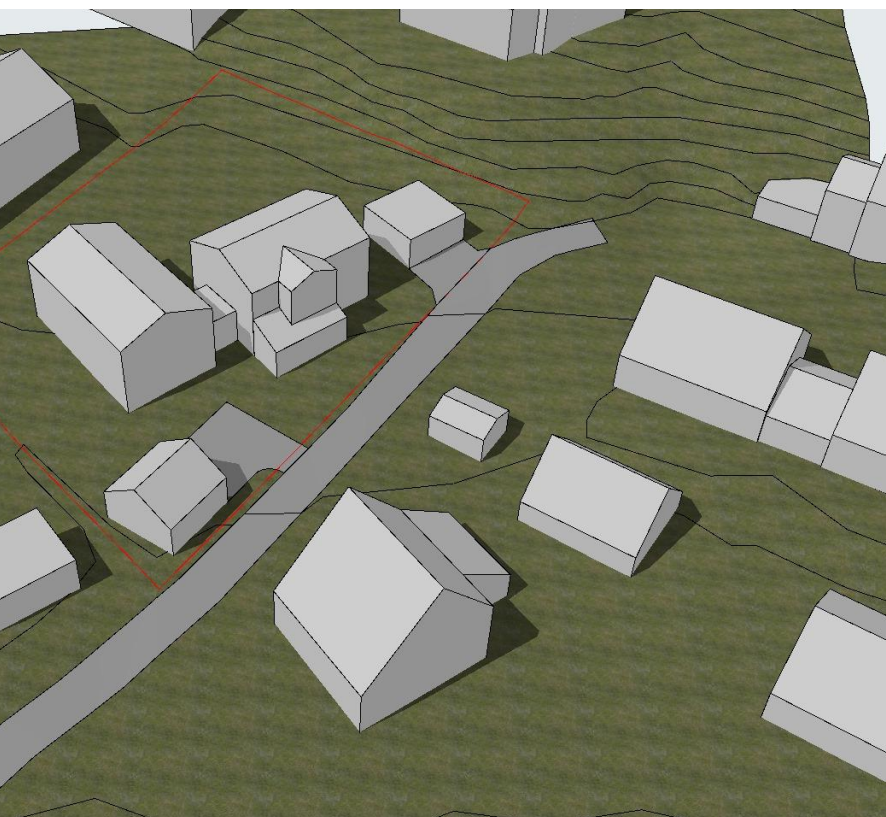
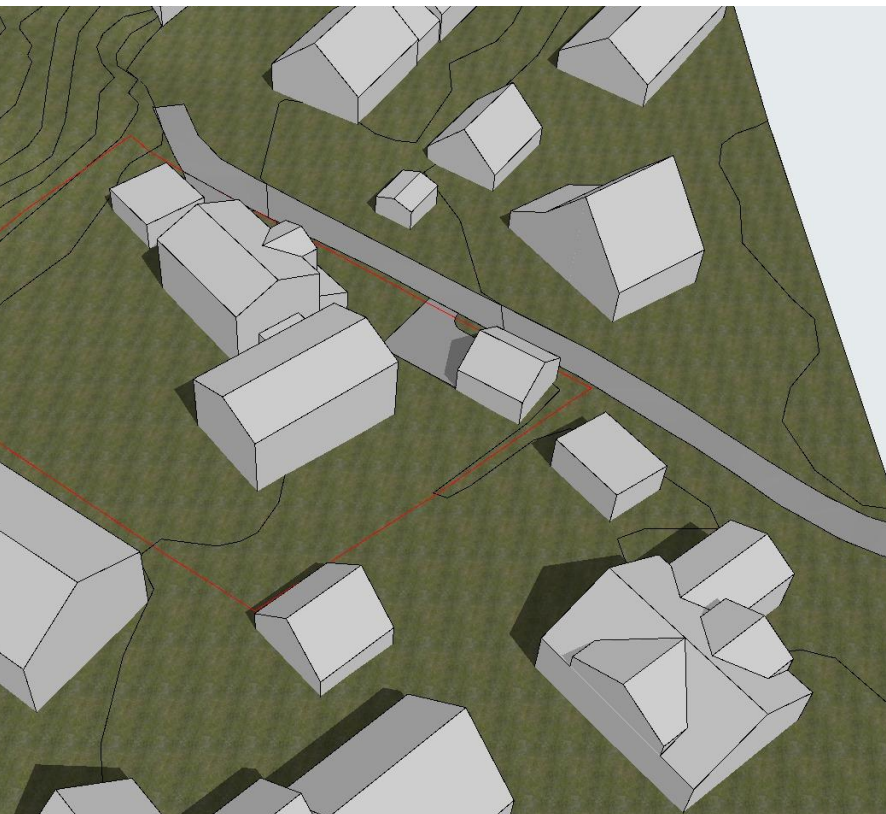


### Alt.1

BYA 285m<sup>2</sup>  
 %BYA 18,7%

BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Evt. dispensasjon søknad om 2 avkjøringer
- Kan evt. beholde dagens garasje
- Restareal for utvidelse eks. bolig



|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Tegningsnr.:<br><b>A20-2</b> | Revisjon nr.: |
|------------------------------|---------------|

|                               |
|-------------------------------|
| Type tegning:<br><b>Alt.1</b> |
|-------------------------------|

|     |             |      |      |       |
|-----|-------------|------|------|-------|
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
|     |             |      |      |       |
| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |

Info:

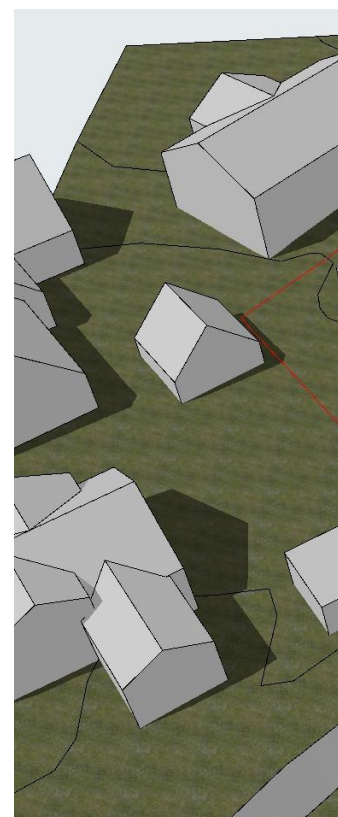
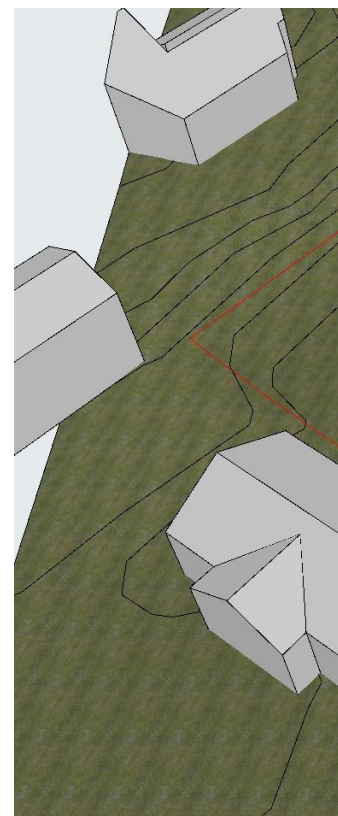
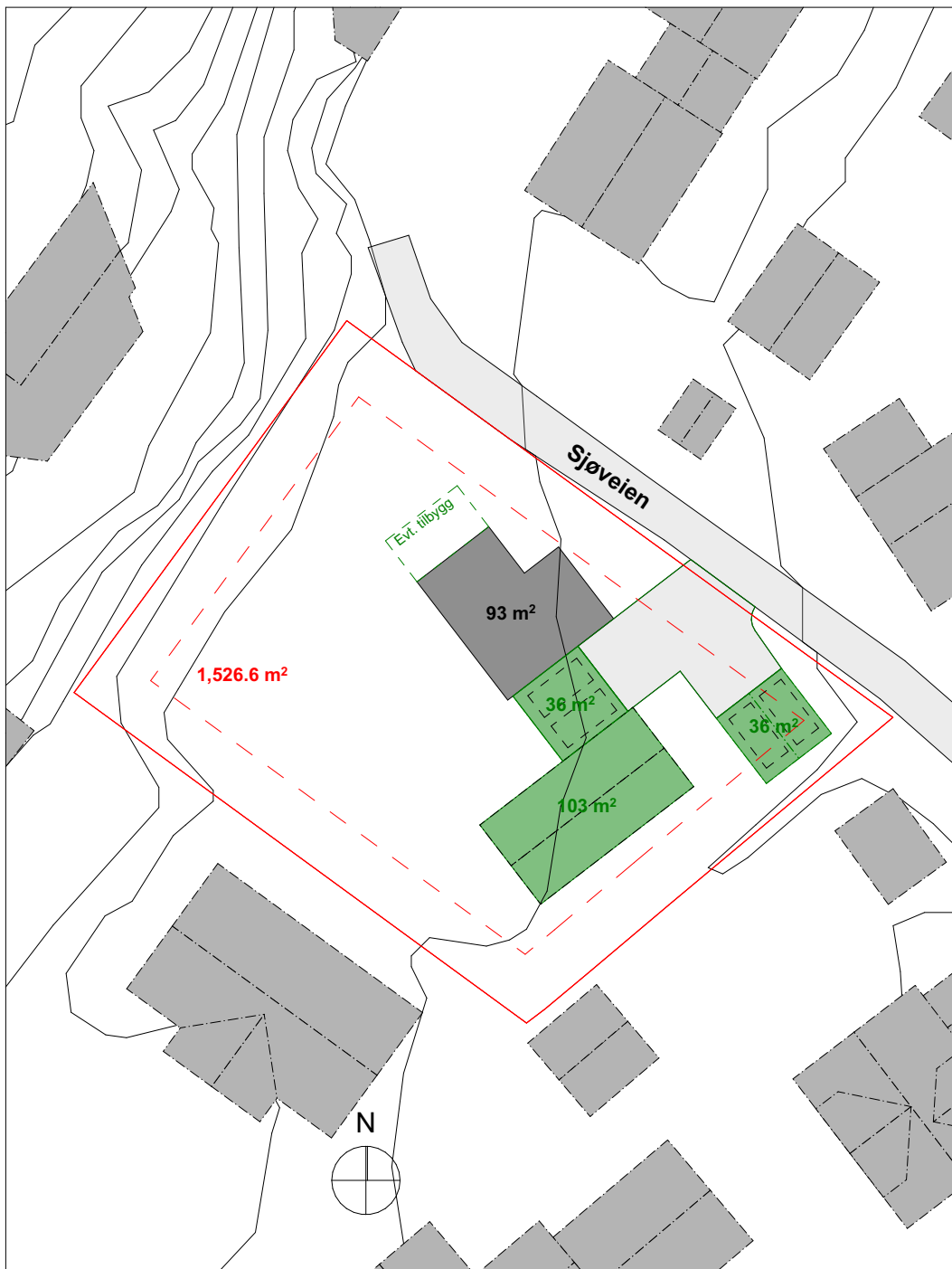
|       |                        |
|-------|------------------------|
| Fase: | <b>Mulighetsstudie</b> |
|-------|------------------------|

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Tiltakshaver:<br><b>#Tiltakshaver</b>                         | Prosjektnr.<br>2024-005       |
|   | Dato opprettet:<br>06.05.2024 |
| Prosjekt:<br><b>Sjøveien 10</b><br>Sjøveien 10, 1365 Sandvika | Filnavn:<br>SV10.pln          |
|   | Sign                          |
|   | Kontroll                      |

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Gnr./Bnr.:<br><b>9/305</b>    | Godkjent                     |
| Tegningsnr.:<br><b>A20-2</b>  | Målestokk:<br>1:500, 1:312.5 |
| Type tegning:<br><b>Alt.1</b> | Format:<br>A3                |

|  |    |
|--|----|
|  | 00 |
|--|----|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Nord Arkitektur AS</b></p> <p>Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka<br/>Tlf.: 990 11 440<br/>post@nordarkitektur.no</p> |  |
|---|--|



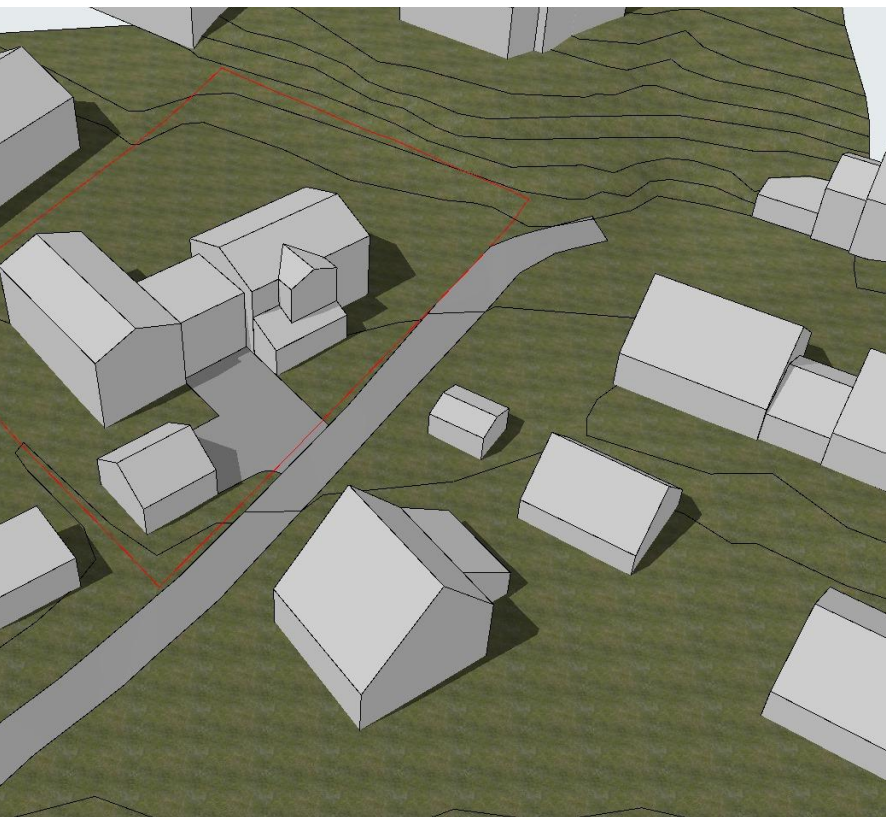
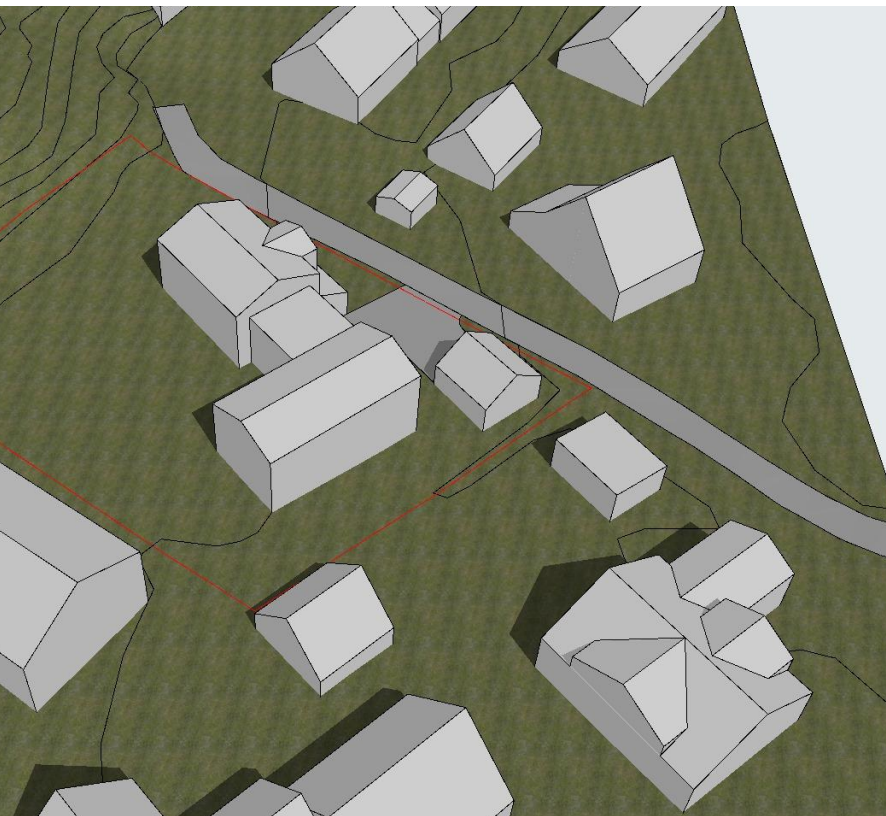
## Alt.2

BYA 268m<sup>2</sup>  
 %BYA 17,6%

BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Felles avkjørsel (flyttet)
- Restareal for utvidelse eks. bolig





|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Tegningsnr.:<br><b>A20-3</b> | Revisjon nr.: |
|------------------------------|---------------|

|                               |
|-------------------------------|
| Type tegning:<br><b>Alt.2</b> |
|-------------------------------|

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

| Rev | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr |
|-----|-------------|------|------|-------|
|-----|-------------|------|------|-------|

Info:

|                                 |
|---------------------------------|
| Fase:<br><b>Mulighetsstudie</b> |
|---------------------------------|

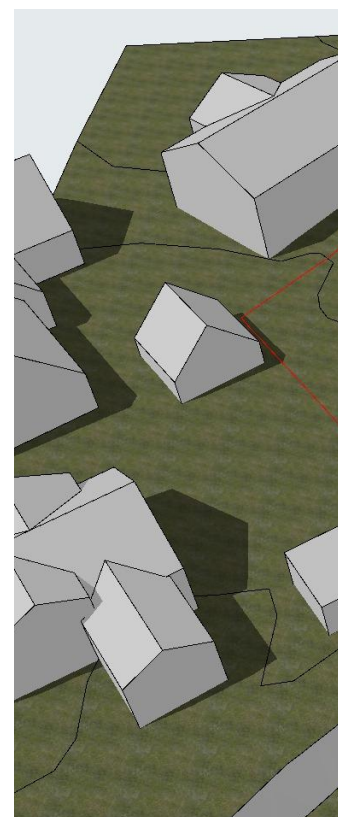
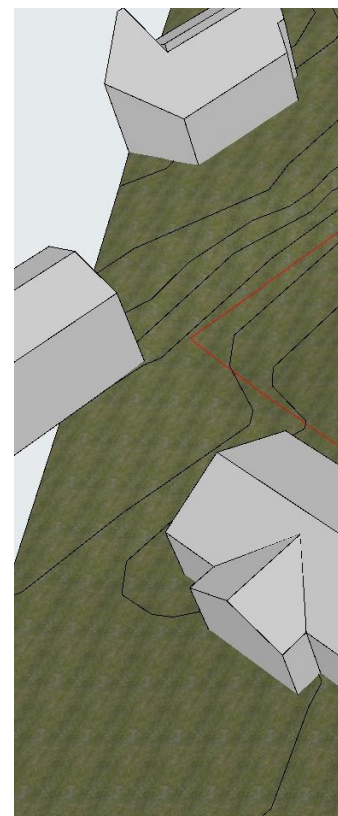
|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Tiltakshaver:<br><b>#Tiltakshaver</b>                         | Prosjektnr.<br>2024-005       |
| Prosjekt:<br><b>Sjøveien 10</b><br>Sjøveien 10, 1365 Sandvika | Dato opprettet:<br>06.05.2024 |
|   | Filnavn:<br>SV10.pln          |
|   | Sign                          |
|   | Kontroll                      |

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Gnr./Bnr.:<br><b>9/305</b> | Godkjent |
|----------------------------|----------|

|                              |                                 |               |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Tegningsnr.:<br><b>A20-3</b> | Målestokk:<br>1:500,<br>1:312.5 | Format:<br>A3 |
|------------------------------|---------------------------------|---------------|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Type tegning:<br><b>Alt.2</b> | 00 |
|-------------------------------|----|

|  |  |
|--|--|
| <b>Nord Arkitektur AS</b><br>Grinidammen 10 - 1359 Eiksmarka<br>Tlf.: 990 11 440<br>post@nordarkitektur.no |  |
|--|--|



### Alt.3

BYA 285m<sup>2</sup>  
 %BYA 18,7%

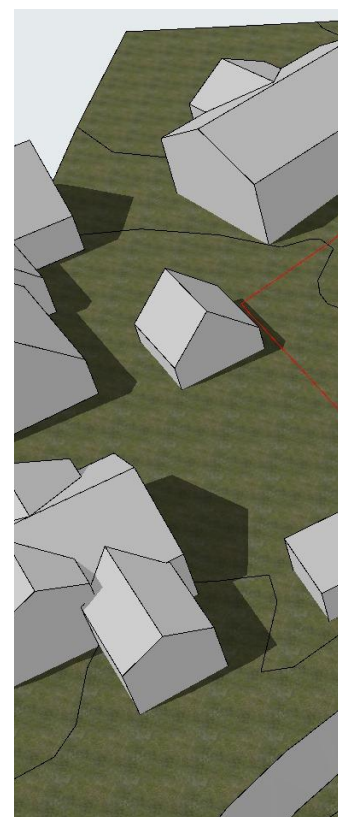
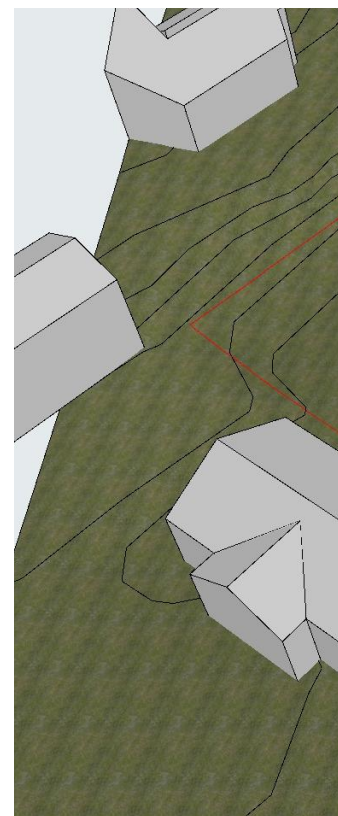
BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Felles garasje 4 biler
- Konflikt eks. trær/vegetasjon/terreng









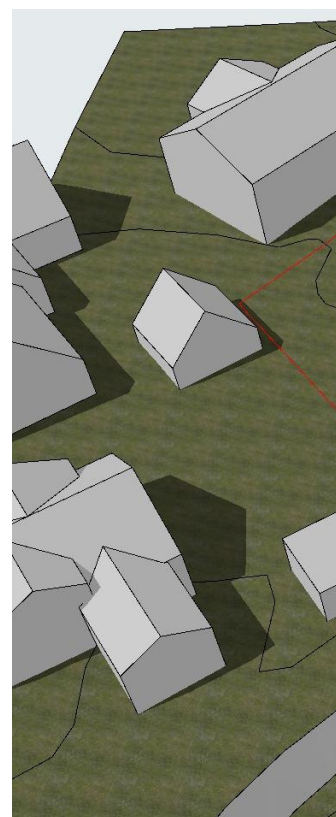
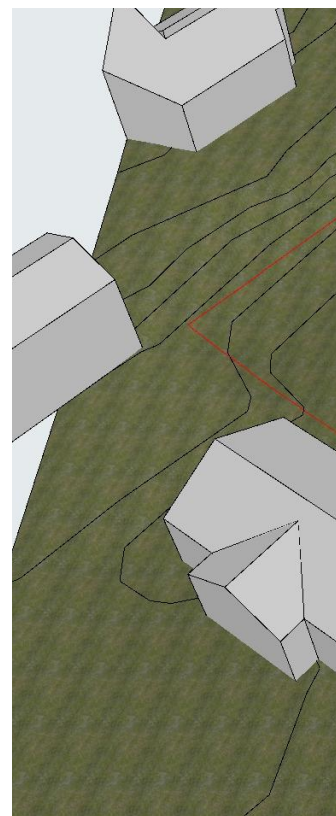
## Alt.6

BYA 285m<sup>2</sup>  
 %BYA 18,7%

BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Felles garasje 4 biler
- Konflikt eks. trær/vegetasjon/terreng
- Beholde avkjørsel
- Fleksibilitet ift. utforming ny seksjon
- Lengre gåavstand garasje til boliger
- Passasje i 1.etg mellombygg eller åpent i 1.etg mellombygg





#### Alt.4

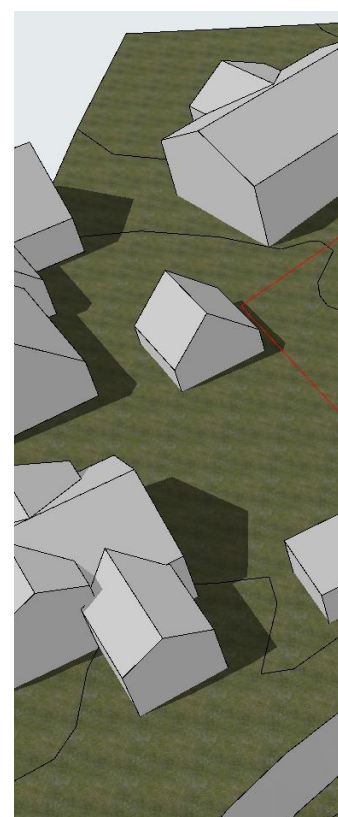
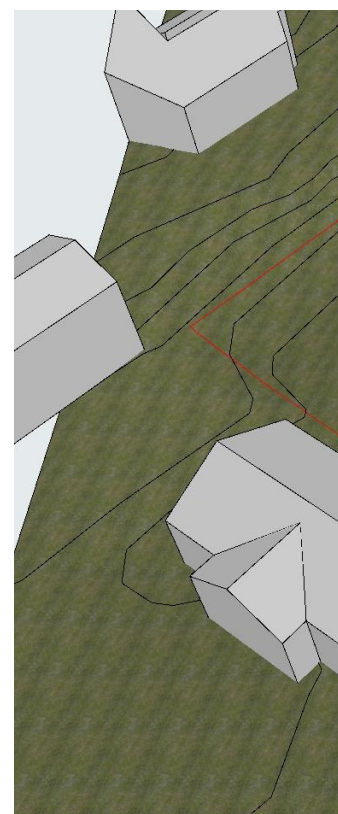
BYA 285m<sup>2</sup>  
 %BYA 18,7%

BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Felles garasje 4 biler
- Konflikt eks. trær/vegetasjon/terreng
- Beholde avkjørsel
- Fleksibilitet ift. utforming ny seksjon
- Lengre gåavstand garasje til boliger
- Mulighet for passasje under mellombygg (2 etasje mellombygg)







### Alt.5

BYA 249m<sup>2</sup>  
 %BYA 16,3%

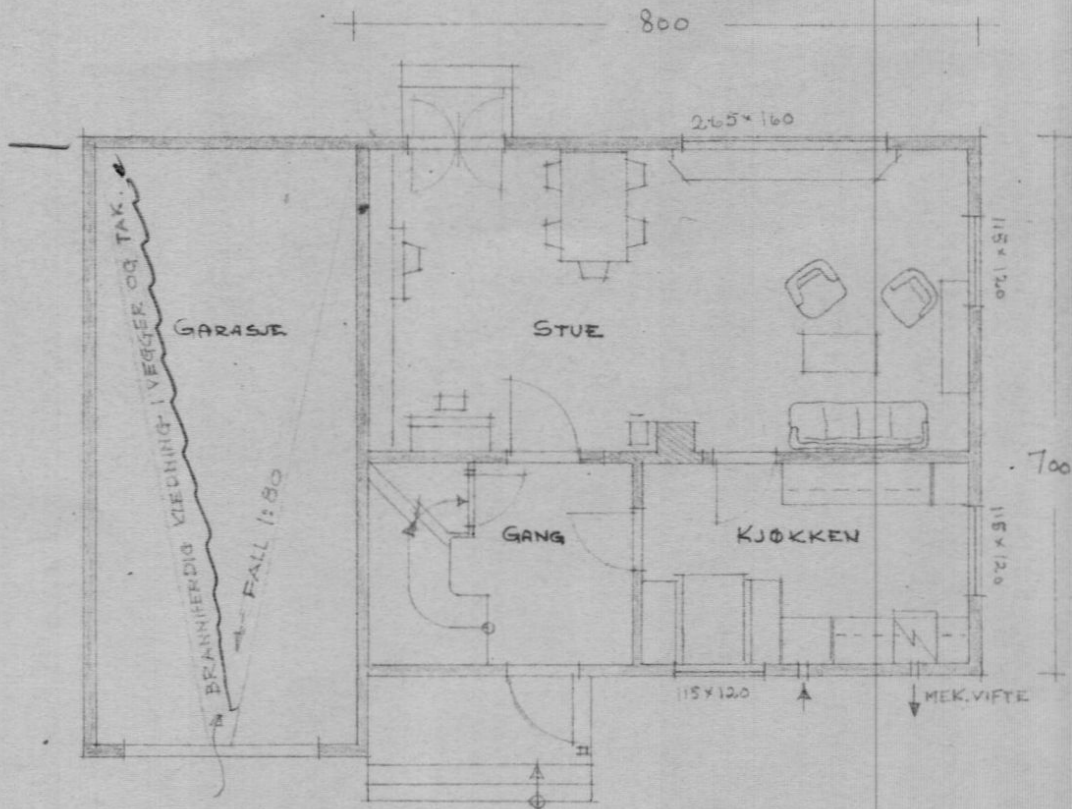
BRA ny bolig ca. 210m<sup>2</sup>

- Felles avkjørsel (flyttet)
- Restareal for utvidelse eks. bolig
- Parkering lagt innunder boligenes planavtrykk

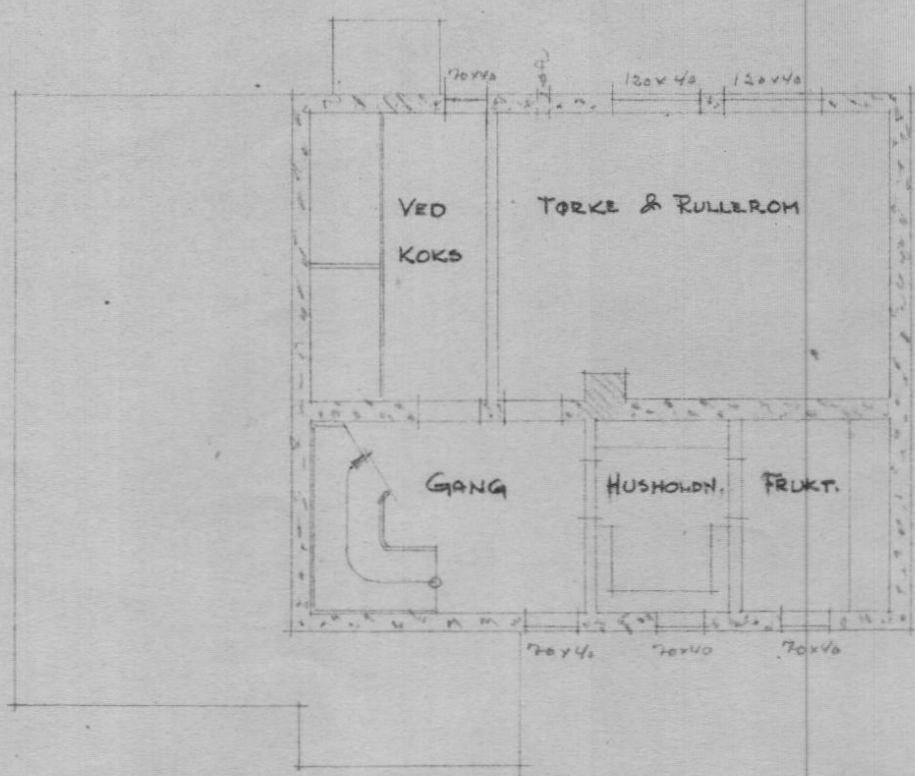








1. ETASJE

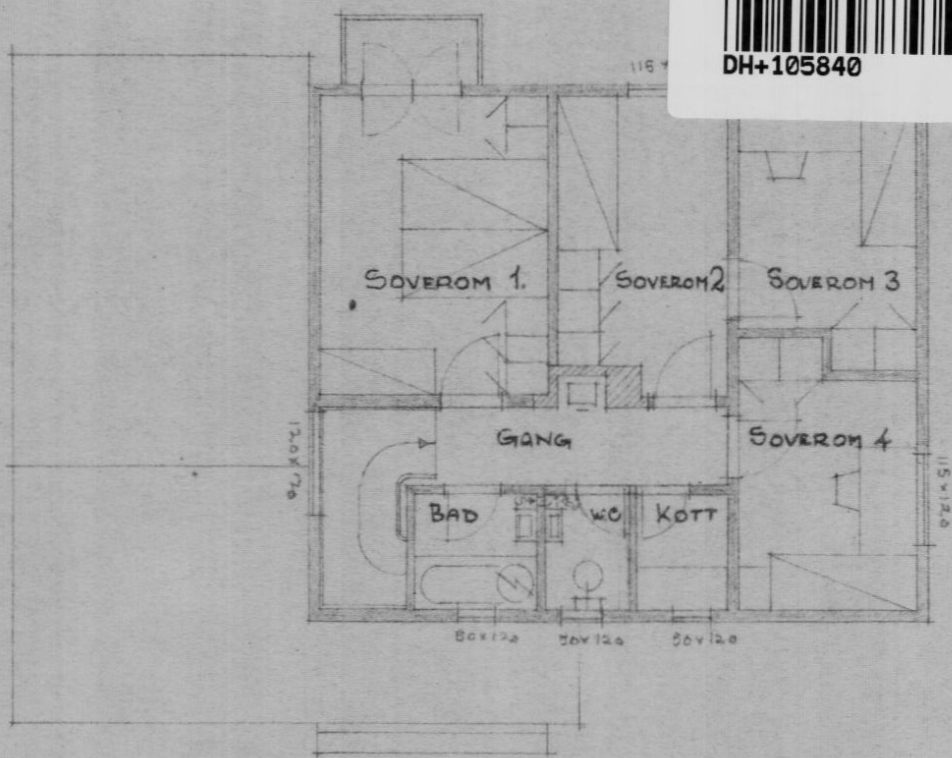


KJELLER.

|         |   |
|---------|---|
| STUE    |   |
| KJØKKEN |   |
| SOVEROM | 1 |
| ---     | 2 |
| ---     | 3 |
| ---     | 4 |

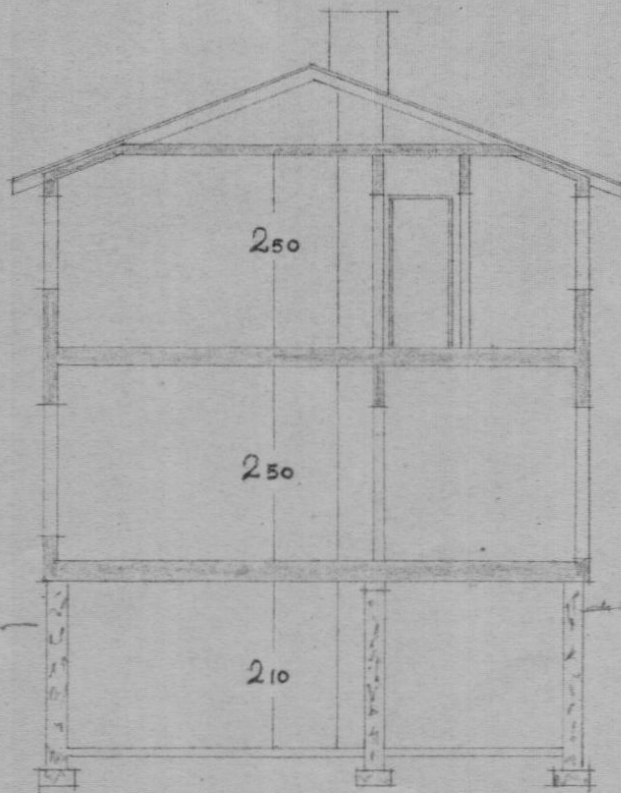


DH+105840



2. ETASJE

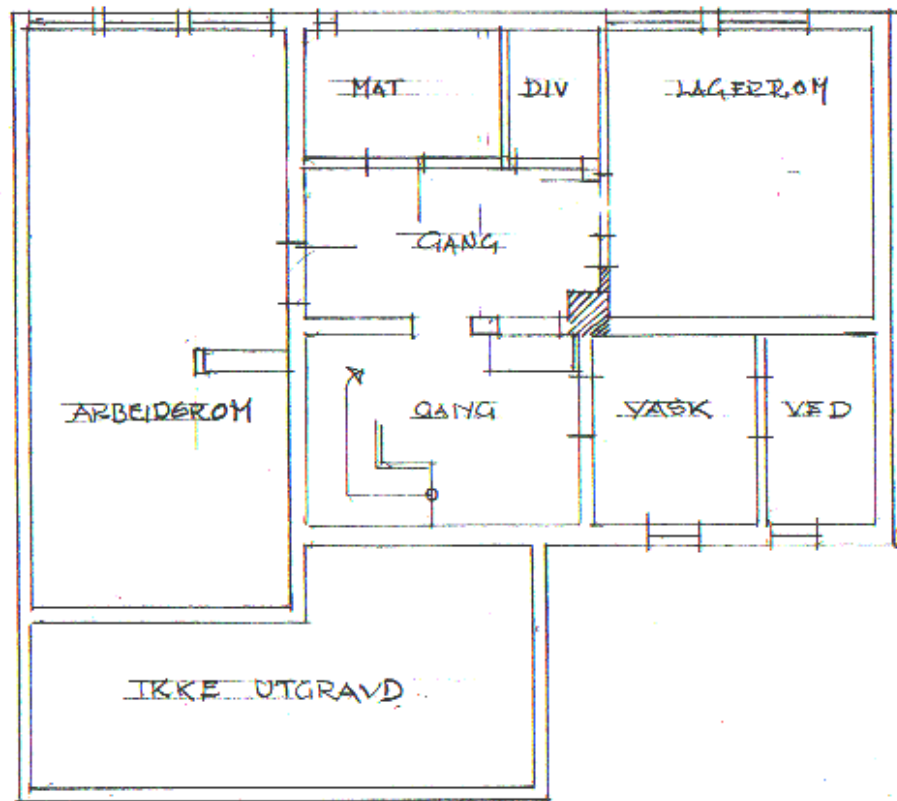
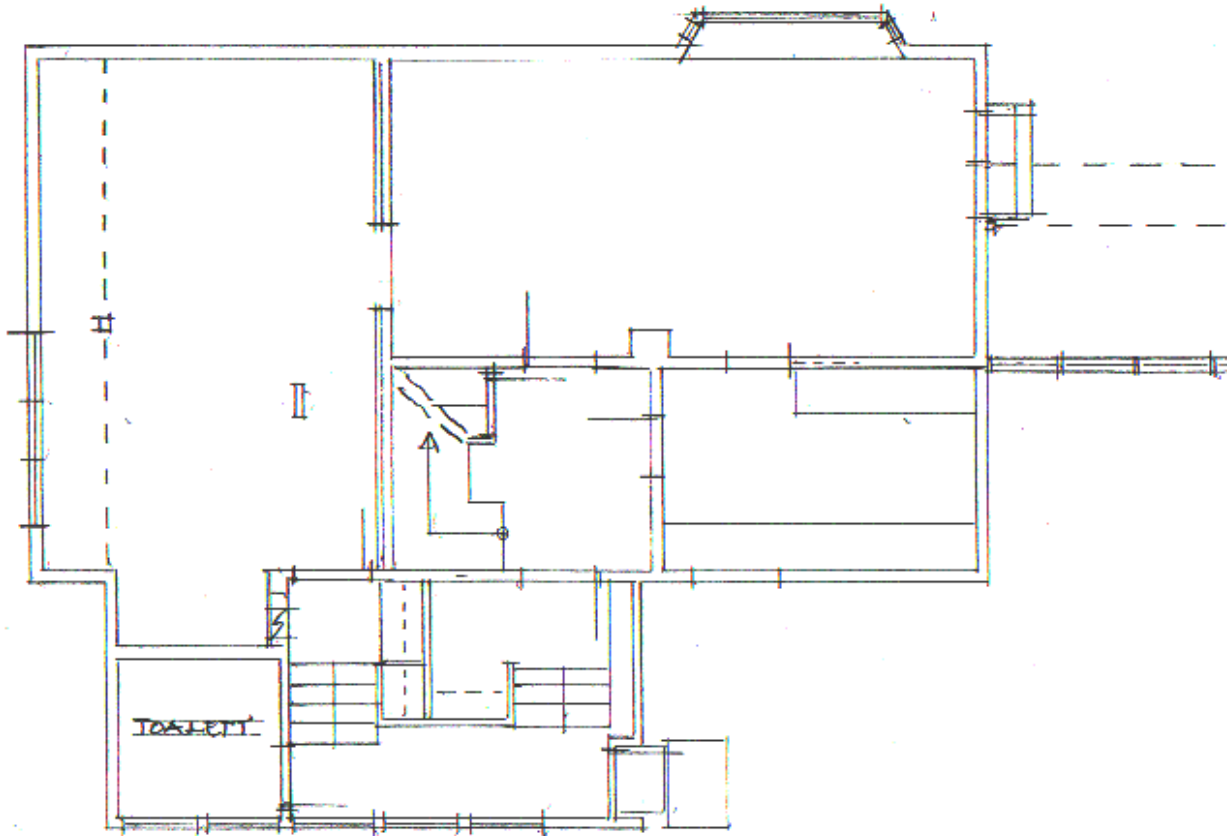
| m <sup>2</sup> | YSFL. m <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|
| 30.4           | 4.1                  |
| 10.2           | 1.7                  |
| 11.3           | 1.4                  |
| 8.2            | 0.9                  |
| 7.0            | 0.9                  |
| 7.0            | 0.9                  |



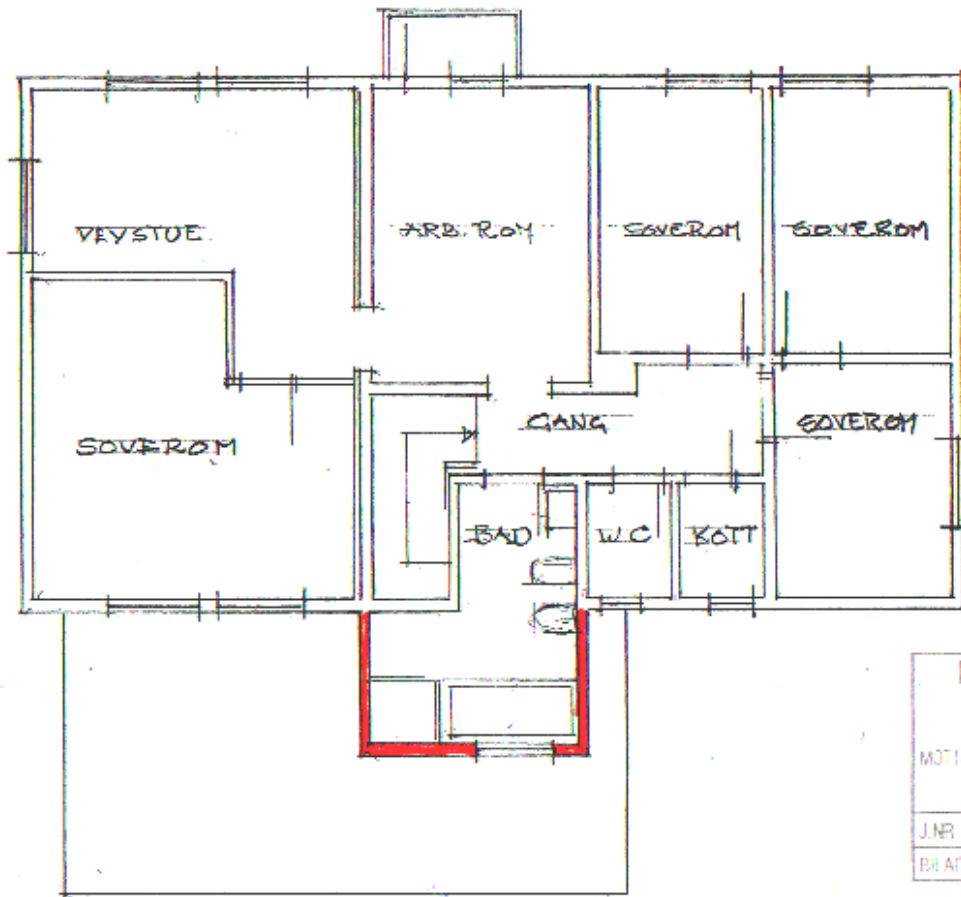
SNITT

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
 J. nr. 483-55  
 Bilag nr. 3 in duplo  
 Mottatt 22. Juli 1955

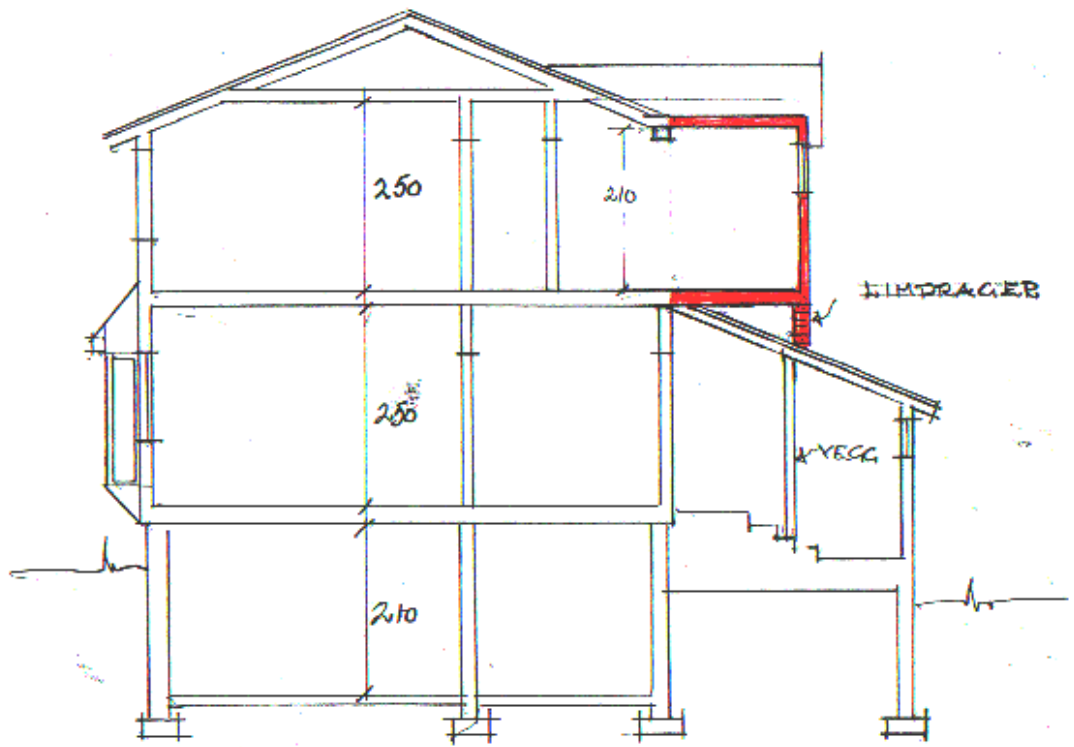
ENEBOELIG BLOMMENHOLM FOR INGRID OG KJETIL GRASBEKK.  
 MÅL 1:100 OSLO 6.6.55 Kjetil Grasbekk INTERIØRARKITEKT M.I.A.F.







BÆRUM KOMMUNE  
 Plansesjonen  
 MOTIANT - 3 SEPT. 2004  
 J.NR. 04/25304  
 BR. NR. 41685



SNITT

|  |              |               |
|--|--------------|---------------|
| INGRID og KJETIL GRASBEKK                                    | DATO 22/8-04 | ARK: GRASBEKK |
| TILBYGG BAD GR.NR 9. BR.NR. 305<br>SJØVEIEN 10. BLOMMENTHOLM | 1:100        | TEGNING NR 1  |

# Tilstandsrapport

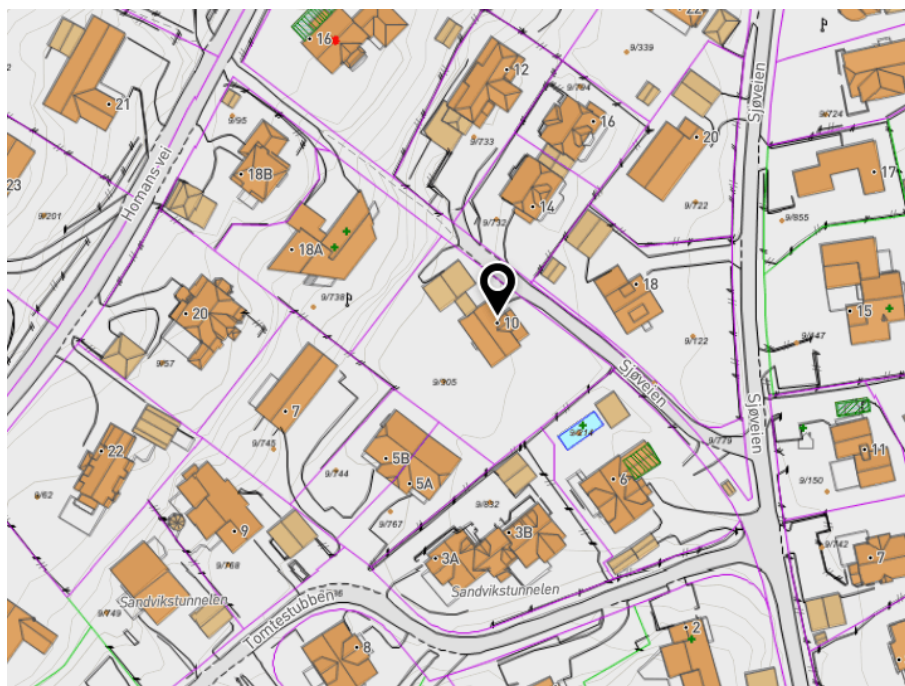
 Enebolig

 Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM

 BÆRUM kommune

 gnr. 9, bnr. 305

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 262 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.05.2024

Rapportdato: 23.05.2024

Oppdragsnr.: 15066-1286

Referansenummer: JI3061

Autorisert foretak: Takstmann Harald Poulsen

Sertifisert Takstingeniør: Harald Poulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann Harald Poulsen

Harald Poulsen er utdannet bygningsingeniør og bedriftsøkonom. Han har bla annet jobbet i selvaagbygg som prosjekt ingeniør i 5 år med ansvar for prosjektering av eneboligfelt og boligblokker. Videre har han jobbet 6 år i Norsk Hussopp Forsikring som konsulent med bla ansvar for skade/oppgjør, risikovurdering, oppdatering av salgsapparat og skadetakstmenn. I den forbindelse har han gjennomgått en rekke spesialkurs/oppdateringer på fukt, sopp og råte og har bred kunnskap om dette.

1993 fikk Harald Poulsen godkjenning for å gjennomføre verditakster på bolig og nærings eiendommer, samt tilstandsrapporter bolig. I 2000 fikk han også godkjenning på skade og skjønn.

Etter år 2000 har takstmann Harald Poulsen utelukkende levd av taksering på både verdi, tilstand og skade. Siden 1993 har han utført flere tusen oppdrag.



### Rapportansvarlig

Harald Poulsen

Uavhengig Takstingeniør

hphp1963@gmail.com

901 14 566





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den tids byggeskikk som var aktuell på byggeåret. Referansenivå i rapporten er satt til byggeåret og NS 3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig". Alders betraktning er vurdert ut fra leve tidsstabeller utarbeidet av SINTEF Byggforsk. Alder på de forskjellige bygningskomponenter er opplyst av rekviert.

Boligen er normalt godt vedlikeholdt, en del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. For detaljer henvises det til tilstandsrapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er nylig sendt inn søknad om bruksendring av kjeller. Søknaden var ikke ferdig behandlet da undertegnede utarbeidet første utkast men har blitt godkjent 22 mai. I skrivende stund er det ikke sendt inn anmodning om ferdigattest.

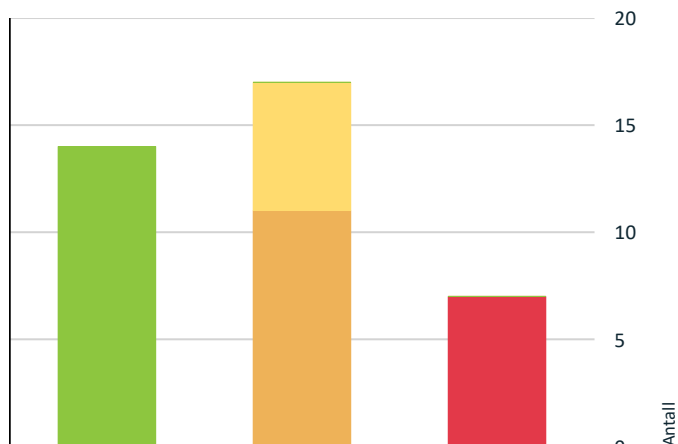
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger



# Sammendrag av boligens tilstand

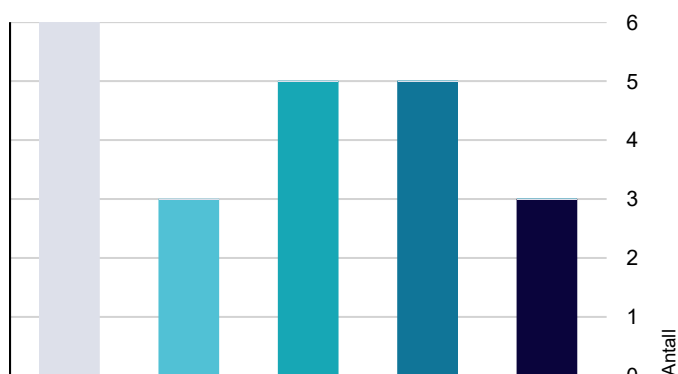
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har ikke innhentet grunnboks utskrift og eventuelle servitutter er derfor ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
  - Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1955

### Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi, det blir opplyst at boligen har blitt tilbygget med inngangsparti i 1976 og bad 2.etg 2004

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking på bad 2.etg er papp, på inngangsparti er det takshingel.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



### Nedløp og beslag

Lakkerte metall renner, nedløp og beslag



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning er ca 70 år og har levd ut sin levetid. Det er pårgneling at kledningen må skiftes i nær fremtid (spesielt på solveggene)

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Sprekte bord må skiftes



Veggen trenger vedlikehold

## Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kaldt kryp loft med adkomst fra gardintrapp. Loftet har ikke gulv og ble derfor besiktiget fra gardintrapp i luke med de begrensningene dette gir.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I forbindelse med isolering av loftet har er det ikke etablerte luftespalte mellom undertak og isolasjon i takflater som er isolert.

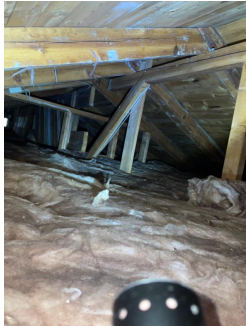
## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det må etableres luftespalte mellom undertak og isolasjon i isolerte takflater.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det mangler luftspalte mellom isolasjon og undertak i isolerte takflater

## TG 3 Vinduer

Isolerglass vinduer av eldre dato. De fleste er fra 76. I kjeller har det blitt skiftet i senere tid (2020) disse gis tg 1

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Vinduene har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig at vinduer i 1.etg og 2.etg må byttes i nær fremtid

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Punktert vindu



Original Balkongdør og vindu i stue 2.etg



Vindu er utslitt

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 3 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Det er en utkraget balkong i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

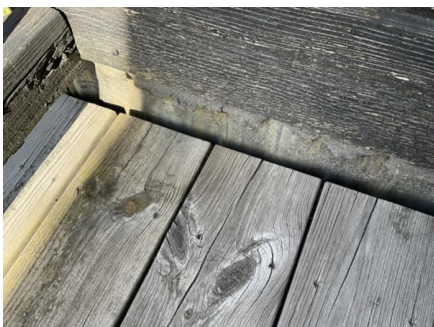
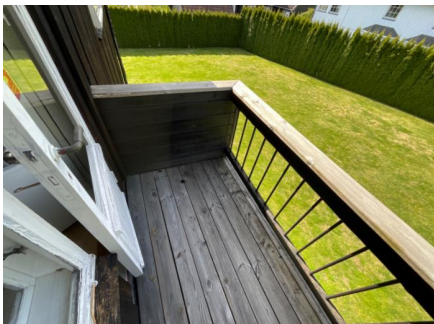
Rekkverk er kun 80 cm og er skadet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt rekkverk er påkrevet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Gammel sinktekkning

## INNSENDIG

## TG 1 **Overflater**

På gulv er det i hovedsak parkett og fliser.

Himlinger har i hovedsak malte flater. Det er utstrakt bruk av downlights.

Vegger har i hovedsak malte flater.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



Parketten buler ved trappen

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Pipe og ildsted

Det er en skorstein og en peisovn

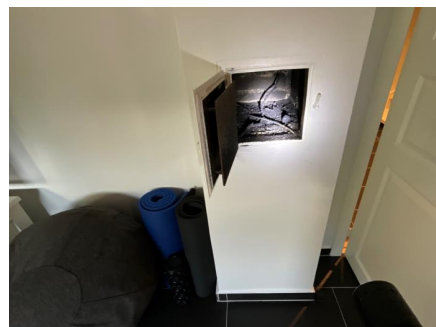
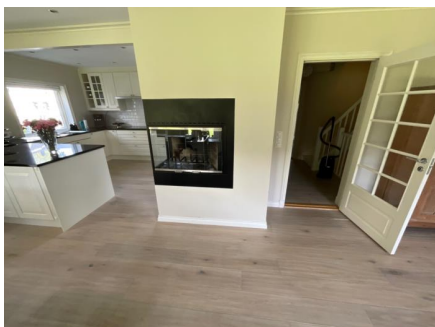
### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

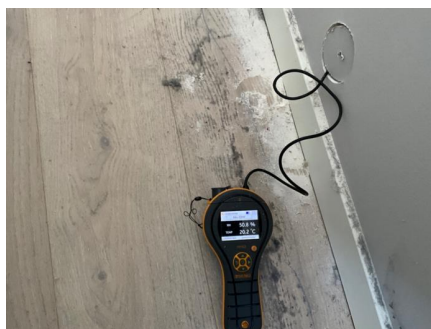
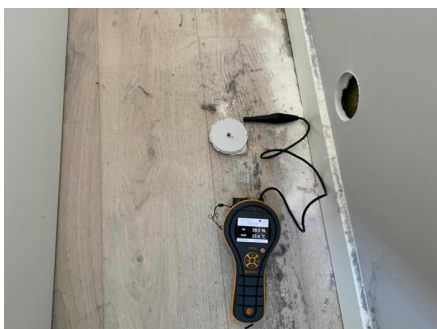


Det må rengjøres i sotluke

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

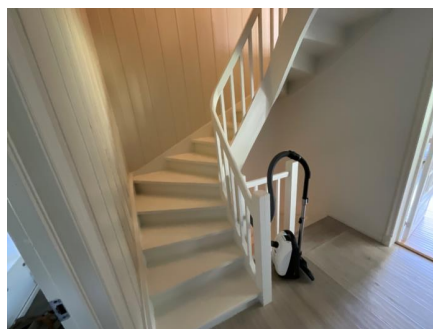
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper må monteres på vegg

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Trapp mellom kjeller og 1.etg



Trapp mellom 1.etg og 2.etg

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom har fliser på gulvet og malte vegger. Det er en wc, opplegg til vaskemaskin og skylle kum.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og tapet . Taket er malt.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, ingen synlige tegn til bruk av membran

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen synlig teg til fuktsikring av vaskeromsgulv.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Ingen tegn til bruk av membran ved besiktigelse i sluket

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg til vaskemaskin og skyllekum. det er også en wc



# Tilstandsrapport



Fuktskade på sokkel over sluk

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

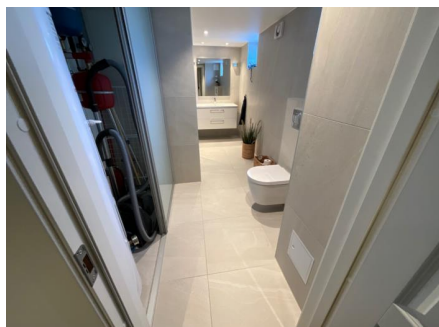
## KJELLER > BAD

### Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## ⚠ TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

### Konsekvens/tiltak

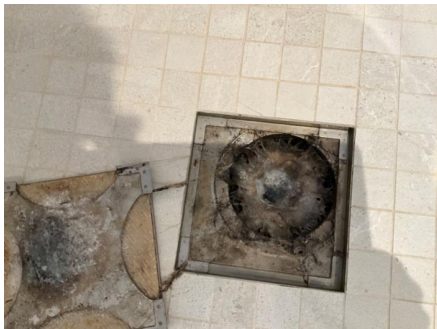
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJELLER > BAD

## ⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Det er behov for å rengjøre sluket. Det er montert slukforlenger



Sluk ved vv bereder er med sluk forlenger

## KJELLER > BAD

## ⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghegt wc, en servant og et dusjhjørne.

## KJELLER > BAD

## ⚠ TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er flislagt på gulv og vegger.

Badet har blitt oppgradert med «flis på flis» men er opprinnelig fra ca 2004

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte gipsplater med downlights i himling

#### Vurdering av avvik:

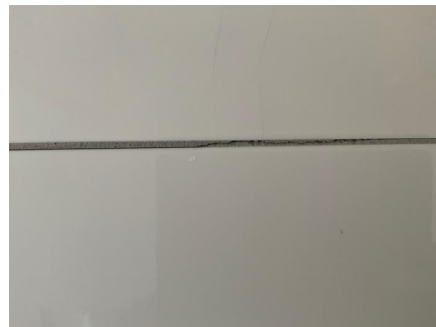
- Det er påvist sprekker i fliser.

Mer enn halvparten av forventet levetid på veggmembran er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Sprekk i fuger

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser mtp bom i fliser

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er to sluk  
Sluk under badekar ble ikke besiktiget fordi jeg fikk ikke av fronten på badekaret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er en vegghengt wc, en servant, et badekar og et dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og stein benkeplate. Det er integrert kjøleskap, fryser(i benk), oppvaskmaskin, koketopp, micro og stekeovn.

Årstill: 2011

Kilde: Eier



Opplegg i kjøkkenbenk



Det er ikke montert komfyrvakt



Det har gått enkelte skall av benkeplate

## SPESIALROM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er en vegghengt wc og en servant

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk bør vurderes etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.

Det er en utvendig stoppekran plassert inne i hekken. Dette er ikke godt nok. Det må også etableres en hovedstoppekran innendørs.

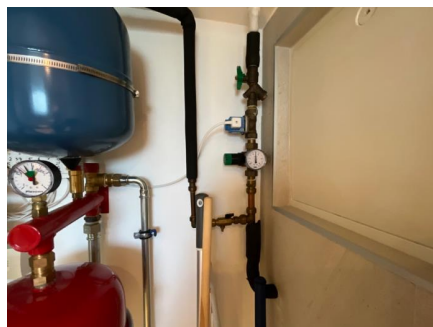
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



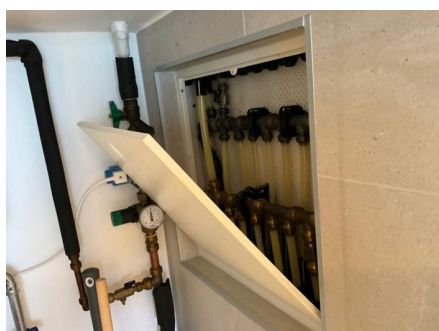
# Tilstandsrapport



Koblingskap for badet i 2.etg.



Trykkmåler og reduksjonsventil men ingen hovedstoppekran



Trykkmåler hindre full åpning av vannskap



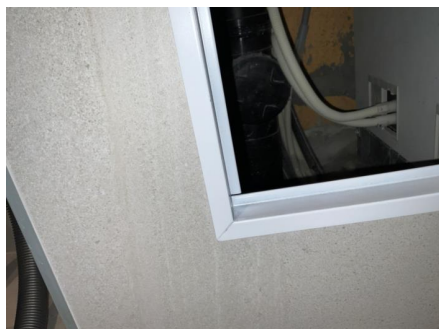
Enkelte vannledninger er ikke koblet til rør i rør systemet

## TG2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og opprinnelige støpejern

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Stakeluke



Opprinnelig støpejernsrør

## TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

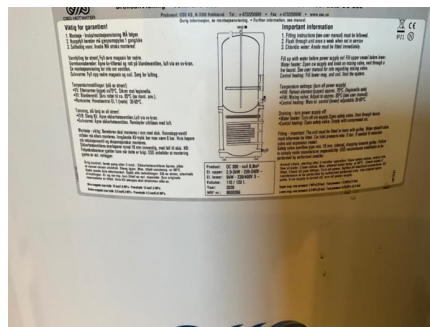
## TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 170 liter. Kombinert med vannbåren varme system

Årstall: 2020

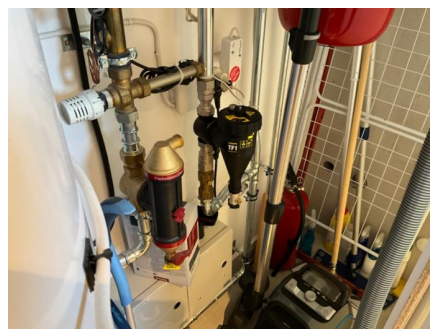
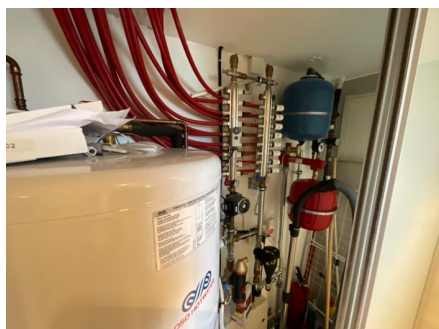
Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 1 Vannbåren varme

Store deler av boligen er oppvarmet med vannbåren varme.



## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Overbelastningsvern er på 63 amp

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2020 I 2020 ble kjelleren innredet**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2011 og i 2020**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**





# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## TG 2 Drenering

Dreneringen er fra byggeåret. Nåværende eier har montert elektro osmosesystem for holde fukten ute. Nåværende eier synes dette virker bra. Dette er et system som krever vedlikehold. Erfaring viser at prober som er boret inn i grunnmur irrer etter noen år og medfører vedlikeholdsbehov

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Elektro osmose system bør undersøkes/service hvert år. Dersom dette svikter vil om drenering var alternativet som har en kostnadsramme på over 300.000,- kr

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det antas at bygningen grunnmur i betong innvendig isolert med lettbetongblokker.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1973

### Kommentar

Byggeåret er hentet fra Ambita.

### Standard

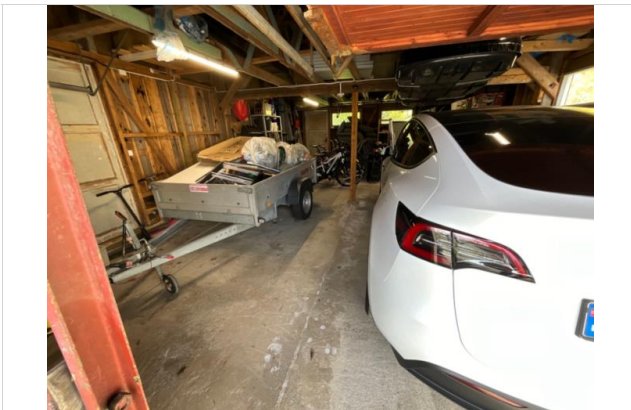
### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasjen er fundamentert på betongplate, vegger er i reisverk med utvendig kledning, taket er i trekonstruksjon tekket med singel.

Det er to vippeportar og en gangdør.

Det er ikke utført tilstandsvurdering på garasjen.



*Det er sprekk i garasjegulv*

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 2. Etasje      | 86                            |                             |                            | 86  | 2                               |                             | 86              |
| 1. Etasje      | 102                           |                             |                            | 102 | 33                              |                             | 102             |
| Kjeller        | 74                            |                             |                            | 74  |                                 |                             | 74              |
| <b>SUM</b>     | <b>262</b>                    |                             |                            |     | <b>35</b>                       |                             | <b>262</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>262</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Trapperom , Stue , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré , Vaskerom , Garderobe , Hall m/trapp , Stue , Stue/kjøkken               |                             |                            |
| Kjeller   | Trapperom , Bad , Kjellerstue , Bod , Soverom                                   |                             |                            |

### Kommentar

Etasjehøyden i kjeller er ca 217 cm og 208cm på badet

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er nylig sendt inn søknad om bruksendring av kjeller. Søknaden var ikke ferdig behandlet da undertegnede utarbeidet første utkast men har blitt godkjent 22 mai. I skrivende stund er det ikke sendt inn anmodning om ferdigattest.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Innredning av kjeller i 2020 opplyser eier

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjeller er plassert for høyt på veggen mtp rømning. Det må derfor tilrettelegges slik at det maks blir 1 meter fra underkant vindu til det man kan trække på ved en eventuell rømning.

## Garasje

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje       |                               | 49                          |                            | 49  |                                 |                             | 49              |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>49</b>                   |                            |     |                                 |                             | <b>49</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje |                            | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 248        | 14         |
| Garasje  | 0          | 49         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 03.5.2024 | Harald Poulsen        | Takstingeniør |
|           | Hilde Bakke Vestrheim | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde  | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|--|------------|
| 3201 BÆRUM | 9    | 305  |      | 0    | 1526.6 m <sup>2</sup> | Tomteareal er hentet fra Ambita og er brutto areal | Eiet       |

### Adresse

Sjøveien 10

### Hjemmelshaver

Vestrheim Hilde Bakke, Vestrheim Runar

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI3061>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

SØPO. NO



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0247 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3463110/23857388  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 62

Dato  
29.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                        |                       |                                 |   |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| <b>Dok.nr.:</b><br>957 | <b>Embete:</b><br>100 | <b>Registrert:</b><br>31.1.1956 | <b>Rettsstiftelse:</b><br>BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                           |                  |                    |                  |                  |
|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Knr.</b><br>3201 BÆRUM | <b>Gnr.</b><br>9 | <b>Bnr.</b><br>305 | <b>Fnr.</b><br>0 | <b>Snr.</b><br>0 |
|---------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





Debetført som nr. 957  
den 31/1 1956

Stempelmerke kr. 180.-  
på et originaldokument og kuttet  
den 31/1 1956  
av *Kjøperveret*

Skjøte.

Underskrevne Klavdia Kormilitzin skjøter og overdrar til arkitekt Kjetil Grasbekk min eiendom tomt av g.nr. 9, b.nr. 95 i Bærum. Tomten har ved skylddelingsforretning fått g.nr. 9, b.nr.

Kjøpesummen for tomten som er 1500 m<sup>2</sup> er kr. 18.000.- som avgjøres ved betaling i sin helhet mot heftelsesfritt skjøte med fradrag av hva som er betalt kontant. På tomten må alene oppføres beboelseshus og tomten må ikke ytterligere deles.

Tomten overtar den fulle gjerdeplikt mot g.nr. 9, b.nr. 95. Sandvika, den 30. januar 1956.

K. Kormilitzine

Jeg bekrefter at Klavdia Kormilitzin har underskrevet nærværende skjøte og at hun er over 21 år.

Sandvika, den 30. januar 1956.

J. H. Meinich  
o.r.sakf.







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0247 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3463111/23857393  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 58

Dato  
29.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 306062          | 100            | 7.11.1964          | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3201 BÆRUM  | 9           | 214         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Dnr. 6062  
den 7/11 1964

O v e r e n s k o m s t .

Undertegnede sjökaptein C.F. Arnesen og interiörarkitekt Kjetil Grasbekk er enige om å forlike den rettssak som har versert mellom dem angående naboforholdet mellom deres eiendommer gnr. 9 bnr. 214 (Sjøveien 2 b) og gnr. 9 bnr. 305 (Sjøveien 2 c) på Blommenholm i Bærum - en prosess som ble pådømt ved Östre Bærum herredsrett den 4.mai 1964 og som senere er innanket av Grasbekk for Eidsivating lagmannsrett - på følgende vilkår:

1) Grasbekks forpliktende erklæring av 11.oktober 1955 bortfaller. Det som hittil er utført i henhold til bestemmelsene i denne erklæring blir dog stående.

2) Grasbekk instillerer ikke-siktbart glass av den type som er forelagt ham av Arnesen i vinduet i nybygget som vender mot Arnesens eiendom. Glasset monteres i ramme som festes med skruer i vinduets nuværende ramme.

Arbeidet vil bli utført innen 1.november d.å.

3) Grasbekk er berettiget til å fjerne rammen med det ikke siktbare glass når Arnesen og/eller hans hustru ikke lenger eier sin eiendom, Sjøveien 2 b.

4) Grasbekk planter 5 lindebusker inn i sin nuværende hekk i grensen mot Arnesens eiendom efter Arnesens envisning. Arbeidet vil bli utført innen 1.november d.å. *Tillegg* →

5) Grasbekk erklærer at han frafaller sin påstand om at gjerdet mellom den adkomst han har og Arnesens eiendom flyttes inn.

6) Når Arnesen og/eller hans hustru ikke lenger eier eiendommen Sjøveien 2 b, bortfaller enhver særklausul i forholdet mellom eierne av de to eiendommer, som nu tilhører Arnesen og Grasbekk.

7) Lagmannsrettssaken heves som forlikt, idet hver av partene bærer sine omkostninger.

Denne avtale er opprettet i 3 eksemplarer, 1 til hver av partene og 1 til Eidsivating lagmannsrett.

Oslo, den 22. oktober 1964.

Kjetil Grasbekk (sign)      C.F. Arnesen (sign)

vend/



Til vitterliget på sjökaptein C.F. Arnesens omstående  
underskrift med attest om at han er over 21 år:

Chr.L.Jensen (sign)  
h.r.advokat

Til vitterlighet på interiörarkitekt Kjetil Grasbekks  
omstående underskrift med attest om at han er over 21 år

Lud.Næss (sign)  
h.r.advokat

← Tillegg til post 4:

Hvis det blir anlagt vei over interiörarkitekt Grasbekks eiendom  
langs grensen mot kaptein Arnesens eiendom, kan det tenkes  
at hekken må flyttes til nordsiden av denne vei.

Oslo, den 27. oktober 1964

C.F. Arnesen (sign) Kjetil Grasbekk (sign)



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0247 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3463112/23857398  
Bestilling: C3 2024-04-29 (3) 69

Dato  
29.04.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 303215          | 100            | 11.5.1972<br>1971  | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3201 BÆRUM  | 9           | 305         | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



# ERKLÆRING

Dok. 3215  
den 15 1970

«Undertegnede eier/fester av gnr. 9 bnr. 305 av .....  
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at for den ga-  
rasje som Bærum bygningsvesen i brev datert 14.7.70 har godkjent ikke frost-  
fritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning rettes uten  
utgifter for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av  
Bærum bygningsråd.»

*Kjetil Grasbekk*

(Underskrift)

**KJETIL GRASBEKK**

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om  
at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.





Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |             |
|---|---|-----------------------------------|-------------|
| Meglerfirma   | Sandvika Eiendomsmegling AS.  | Oppdragsnr.                       | 36240247    |
| Adresse   | Sjøveien 10   |                                   |             |
| Postnr.   | 1365  | Sted                              | Blommenholm |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |             |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |             |
| Når kjøpte du boligen?  | 2010  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 14 år       |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Storebrand  | Polise/avtalenr                   | 3776689     |
| Selger 1 Fornavn  | Hilde Bakke   | Etternavn                         | Vestrheim   |
| Selger 2 Fornavn  | Runar   | Etternavn                         | Vestrheim   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar: Nei, er ikke kjent med feil på våtrommene. Det er noen fliser på badet oppe som er sprukket på vegg. Det skjedde umiddelbart etter legging av fliser i 2012 (flis på flis), og har ikke blitt verre siden den gang. Noe lite fall mot sluk på badet oppe i 2. etasje.

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Husfix og Roger Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Oppussing av vaskerom, bad oppe og toalett oppe av Husfix i 2010 og 2012. Bygging av bad i kjeller i 2020 av Roger Rør og Husfix.

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Roger Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ved installasjon av bad i kjeller 2020

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar: Har ikke alle fakturaer fra Husfix fra 2010 og 2012.

##### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar: Er ikke behov for å byggemelde. Har pågående søknad om bruksendring av kjeller.

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar: I vinter hadde vi frost i rør inn. Det er første gang det har skjedd og det var da også ekstremt kaldt uten snø. Vi satte på litt mer varme, så løste det seg.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Roger Rør, Lillestrøm Rør og Tom Axel Pettersen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Roger Rør installerte bad og ny hovedvann inn i kjeller 2020 samt utendørs kran i sør. Lillestrøm Rør har installert varmtvannstank. Tom Axel Pettersen installerte vannbåren varme og rør til kjøkken i 2011.

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

Nei  Ja Kommentar Det var tendenser til saltutslag på gulv og kjellervegger i råkjelleren før oppussing i 2020. Vi har deretter installert fuktstopper elektroder i kjellervegger og radon-membran i gulv under oppussing i 2020. Har ikke sett/merket fukt etter det.

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

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bærum Elektriske og Skogheim Elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bærum Elektriske utførte arbeid med å skifte ut alt EL i 2011. Skogheim Elektro utførte el-installasjon under oppussing av kjeller i 2020.

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar Det foresligger samsvarserklæring fra Bærum elektriske fra 2011. Har ikke klart å finne samsvarserklæring fra 2020, men det skal nok kunne fremskaffes om behov.

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

Nei  Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar I garasjen, oppsatt av Skogheim Elektro i 2020.

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar Jeg har selv gravd 3 takrenner ned i bakken og ført dem ca 2 meter ut fra husveggen.

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Bruksendring av kjeller.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Vi har søknad inne om bruksendring av kjelleren.

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar Skråtak mellom hovedhus og garasje er ikke byggemeldt fikk vi vite ved kjøp i 2010. Det er likevel med på innmeldte tegninger hos kommunen. Vi har ikke byggemeldt/har ferdigattest på vår oppussing, det er det ikke behov for etter det vi forstår. Søknad om bruksendring av kjeller er igangsatt.

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar Det er lagt inn radonmembran i hovedrommet i kjeller, dette for å hindre fuktinntrengning.

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar Det er sprekker i noen fliser på kjøkkenveggen, over kjøkkenbenken. Dette kom straks etter installasjon i 2011, og har ikke blitt verre siden. Skyldes trolig at fuging har vært gjort helt tett inntil skapet, og der er ikke rom for frigang/bevegelser.

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



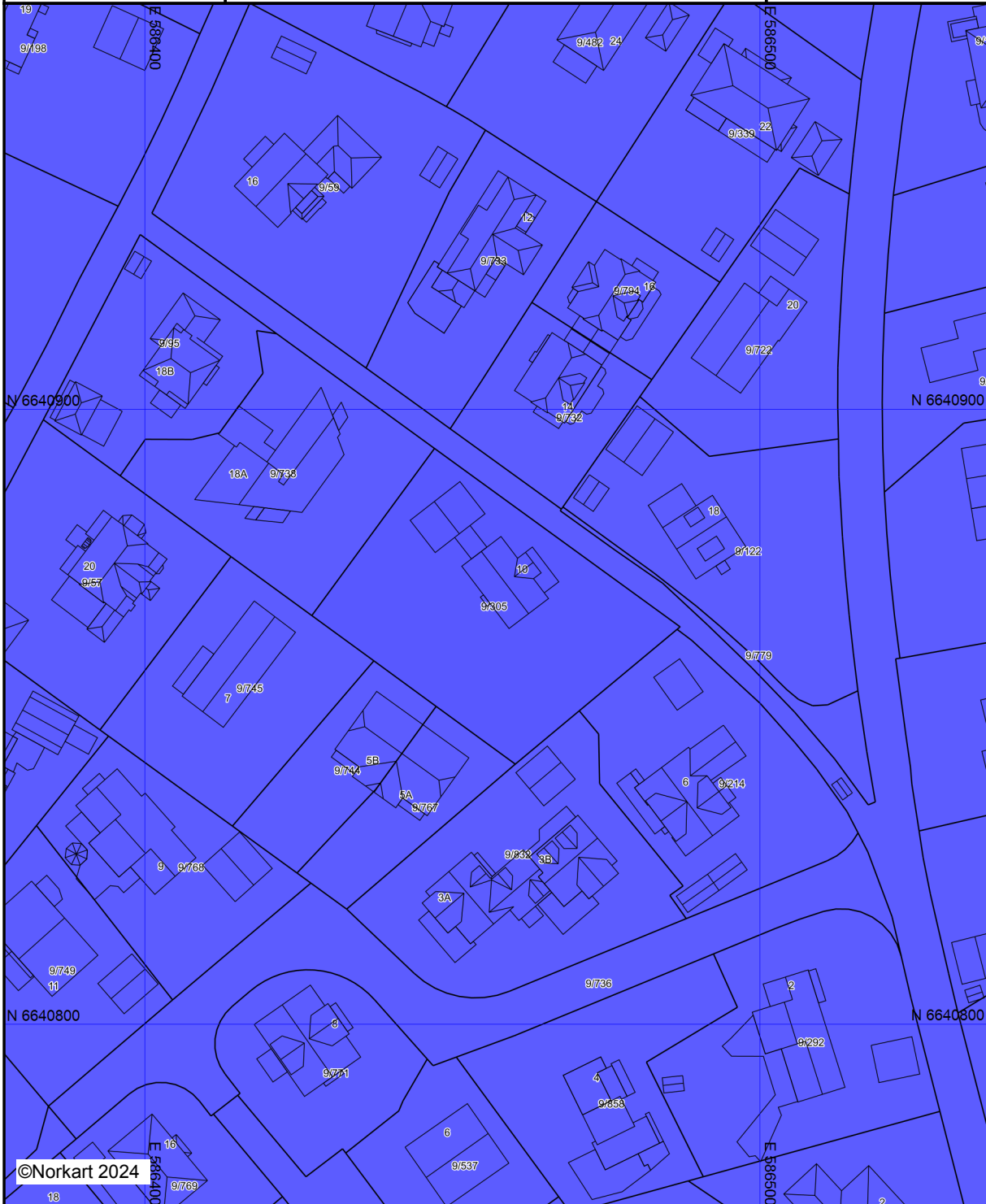
Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/305  
Adresse: Sjøveien 10  
Utskriftsdato: 26.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

Reguleringsplan grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

Kjetil Grasbekk  
Sjøveien 10

1365 BLOMMENHOLM

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**

**Dato:**

04/7940-10/JEB

26.04.2007

Adresse - Tiltak: Sjøveien 10 - utvide badet  
Gnr/Bnr: 9/305  
Tiltakshaver: Kjetil Grasbekk  
Ansvarlig søker: Kjetil Grasbekk

---

## FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

---

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. VIII § 33 og kap. IX § 34.

Ansvarlige kontrollerende foretak/selvbygger for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

| <b>Dokument</b>                          | <b>Saksdokid:</b> |
|--|-------------------|
| Kontrollerklæring - Fossum Rørservice AS | 280671            |
| Kontrollerklæring - Kjetil Grasbekk      | 290166            |

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Jon Erik Bye  
saksbehandler

Kopi:  
Kjetil Grasbekk  
Sjøveien 10  
1365 BLOMMENHOLM

Besøksadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Adr2»  
«Sse\_Postnr»  
«Sse\_Poststed»

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post:  
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse\_OffentligNr»  
Bank:  
Telefon: «Sse\_Tlf»  
Faks: «Sse\_Fax»



# BÆRUM KOMMUNE

«SOA\_NAVN»

Besøksadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Adr2»  
«Sse\_Postnr»  
«Sse\_Poststed»

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post:  
post@baerum.kommune.no

Org. nr: «Sse\_OffentligNr»  
Bank:  
Telefon: «Sse\_Tlf»  
Faks: «Sse\_Fax»

## BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1977010

**I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Fylkesmannen i Oslo og Akershus 27.12.1982 stadfestet disse bestemmelser.**

### **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET HOMANS VEI – SJØVEIEN – GAMLE DRAMMENSVEI**

#### **§ 1**

Innen det regulerte området gjelder disse bestemmelser i tillegg til bygningslov med vedtekter for Bærum kommune. Unntak fra bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innen samme lovramme.

#### **§ 2**

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus innredes underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

For parsellene 3, 8, 9 og 36 skal garasjer og biloppstillingsplasser løses som fellesanlegg.

#### **§ 3**

Bebyggelsen skal plasseres i hovedsak som vist på planen. Bygningens grunnflate inklusive garasje må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

#### **§ 4**

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal det være innredet garasje og/eller opparbeidet biloppstillingsplasser etter normen:

1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Enkeltgarasje skal ikke ha grunnflate over 40 kvm.

Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset boligene med hensyn til materialbehandling, form og farge. Ved søknad om byggetillatelse for bolighus skal det samtidig gjøres rede for plassering av garasje med avkjørsel, snuplass på egen grunn og biloppstillingsplass.

#### **§ 5**

Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

#### **§ 6**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter Vegloven av 21. juni 1963 kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

#### **§ 7**

Offentlig friområde tillates ikke bebygd. Med bygningsrådets samtykke kan det imidlertid oppføres retninger som er nødvendige for områdets bruk.

oooOOOooo

# FERDIGATTEST

Bærum kommune

26/11-73

Sjøveien 2 e

483-70

9

305

21/11-73

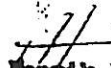
Kjøpes

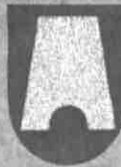
Garasje og bod

Kjetil Hånsbakk

SAMME

SAMME

  
Henrik Henriksen  
o.f.



Journalnr. 473-75

**FERDIGATTEST**

Adresse: Sjøveien 2 C

Gnr.: 9 Bnr.: 305 Tomt nr.: \_\_\_\_\_

Ferdigbesiktigelse avholdt: 7. juli 1981

Arbeidets art: Tilbygg og påbygg på våningshus

Byggherre: Kjetil Grasbekk

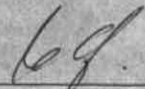
Anmelder: Selv

Ansvarshavende Selv

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

Sandvika, 8. juli 1981

For bygningsjefen

  
\_\_\_\_\_  
Viktor Øyen  
e.f.



# Eiendomskart for eiendom 3201 - 9/305//



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

|                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                         |                     |                     |                       |                        |               |                         |  |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-------------------------|--|
| <b>Areal</b>                | 1 526,60 m <sup>2</sup> |                     | <b>Arealmerknad</b> |                       |                        |               |                         |  |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b>  | EUREF89 UTM Sone 32 |                     | <b>Nord</b>           | 6640860,84             | <b>Øst</b>    | 586448,58               |  |
| <b>Grensepunkter</b>        |                         |                     |                     |                       |                        |               | <b>Grenselinjer (m)</b> |  |
| <b>#</b>                    | <b>Nord</b>             | <b>Øst</b>          | <b>Nøyaktigh.</b>   | <b>Nedsatt i</b>      | <b>Grensepunkttype</b> | <b>Lengde</b> | <b>Radius</b>           |  |
| 1                           | 6640850,94              | 586470,65           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 20,71         |                         |  |
| 2                           | 6640842,27              | 586460,24           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 13,55         |                         |  |
| 3                           | 6640851,66              | 586447,36           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 15,94         |                         |  |
| 4                           | 6640859,07              | 586437,22           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 12,56         |                         |  |
| 5                           | 6640866,43              | 586427,12           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 12,50         |                         |  |
| 6                           | 6640893,61              | 586447,09           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 33,73         |                         |  |
| 7                           | 6640864,6               | 586487,06           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 49,39         |                         |  |
| 8                           | 6640864,19              | 586486,57           | 10 cm               | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)           | 0,64          |                         |  |



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.04.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                               |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                          | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 305 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM |          |   |          |     |          |  |             |  |

## Avtale 90061655 (Avgiftsadresse: Sjøveien 10)

### Situasjon

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Røykvarslere | 0 sammenkoblet, 9 enkel             |
| Slukkere     | 0 slange, 3 pulver, 0 skum, 0 andre |

### Tilsyn og feiing

| Ildsted  | Røykløp | Siste tilsyn | Siste feiing | Status tilsyn | Status feiing |
|----------|---------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| 1 etasje | 1       | 15.03.2019   | 07.03.2022   | Utenfor rute  | Utført        |

### Registrerte avvik

| Objekt  | Avvik   | Kommentar | Registrert |
|---------|---|-----------|------------|
| Røykløp | 14. Teglskorstein er ikke satt opp i henhold til gjeldene oppstillingsvilkår. |           | 08.12.2015 |

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

|          |                                      |      |            |      |  |      |  |
|----------|--------------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>9</b>                             | Bnr: | <b>305</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM</b> |      |            |      |  |      |  |

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

| Arkivsakld | Tiltak                          | Dokumenter                          |              |                          |                       |                                     |       |
|------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------|
| 55/483     | Enebolig                        | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
| 62/142     | Tilbygg                         | <input type="checkbox"/>            | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen |
| 70/483     | Garasje og bod                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
| 75/473     | Tilbygg og påbygg på våningshus | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |
| 04/7940    | Utvide badet                    | <input checked="" type="checkbox"/> | Ferdigattest | <input type="checkbox"/> | Midl. brukstillatelse | <input type="checkbox"/>            | Ingen |

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

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

**Kommentar:**





Skatteetaten

Dato  
02.05.2024

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3201 BÆRUM**

Gnr 9            Bnr 305            Fnr 0            Snr 0

### Eiendommens adresse:

Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:        kr 3 631 712  
Som sekundærbolig:    kr 11 650 253

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.04.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                               |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                          | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 305 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM |          |   |          |     |          |  |             |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr      | Fakturert beløp i 2023 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 2 275,70 kr            |
| Feiing     | 131,00 kr              |
| Renovasjon | 2 169,30 kr            |
| Vann       | 1 841,70 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>6 417,70 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare                             | Grunnlag | Enhetspris  | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år |
|----------------------------------|----------|-------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| 1A - Standard renovasjonsgebyr   | 1 stk    | 4 338,59 kr | 1/1   | 0 %        | 4 338,59 kr         | 0,00 kr           |
| Vann etter areal                 | 112 m2   | 39,38 kr    | 1/1   | 0 %        | 4 410,00 kr         | 0,00 kr           |
| Avløp etter areal                | 112 m2   | 48,75 kr    | 1/1   | 0 %        | 5 460,00 kr         | 0,00 kr           |
| Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) | 1 stk    | 105,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 105,00 kr           | 0,00 kr           |
| Tilsyn pr boenhet med ildsted    | 1 stk    | 171,00 kr   | 1/1   | 0 %        | 171,00 kr           | 0,00 kr           |
|                                  |          |             |       | <b>Sum</b> | <b>14 484,59 kr</b> | <b>0,00 kr</b>    |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



## 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.



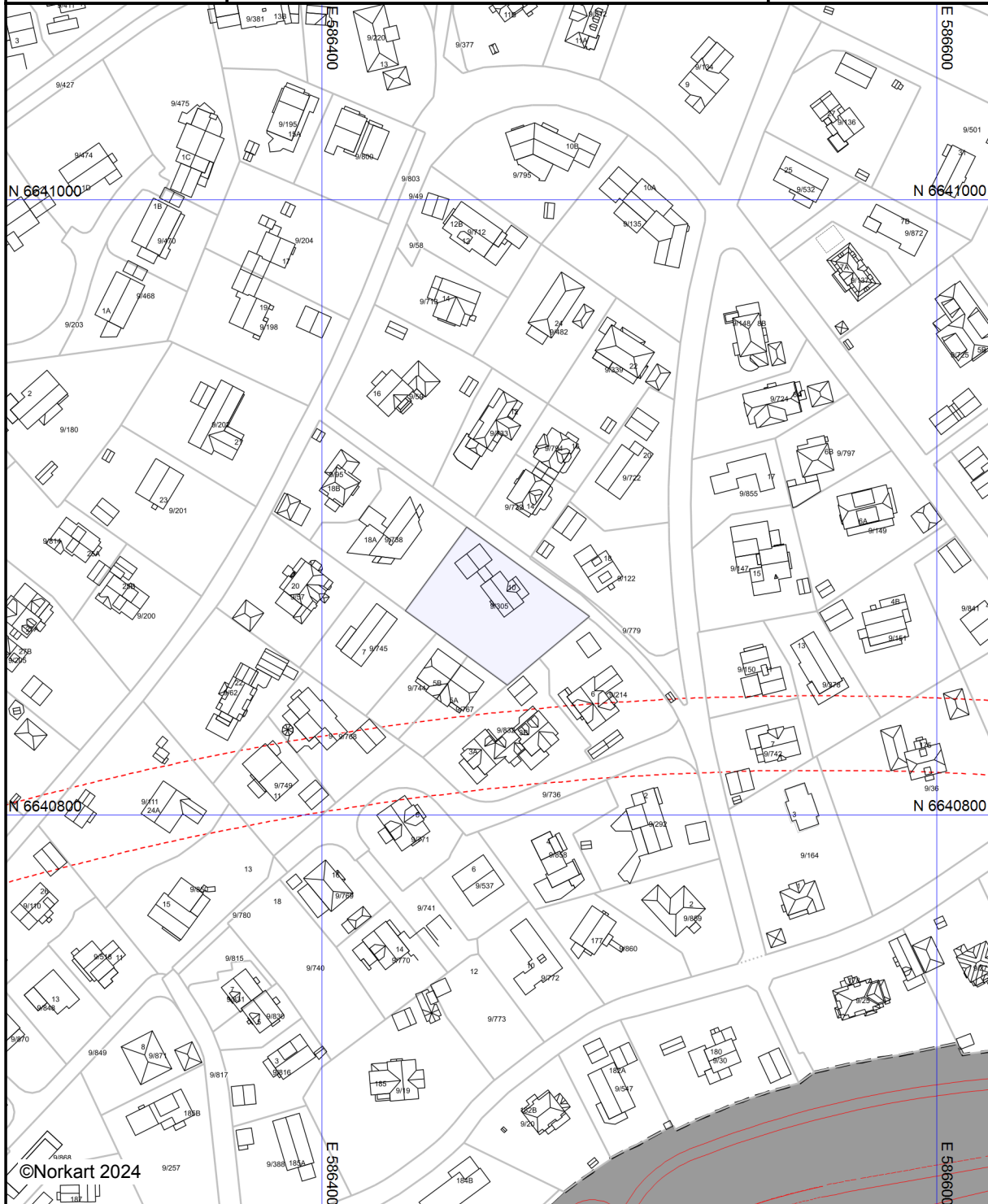
Bærum kommune

# Kommunedelplan

Eiendom: 9/305  
Adresse: Sjøveien 10  
Utskriftsdato: 26.04.2024  
Målestokk: 1:2000



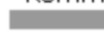
UTM-32



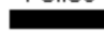
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*


 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensning


 Grense for arealformål

 Fjernveg tunnel - framtidig


 Samleveg - framtidig

 Samleveg tunnel - framtidig

 Adkomstveg - framtidig

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Kollektivtrase - framtidig

 Kollektivtrase tunnel - framtidig



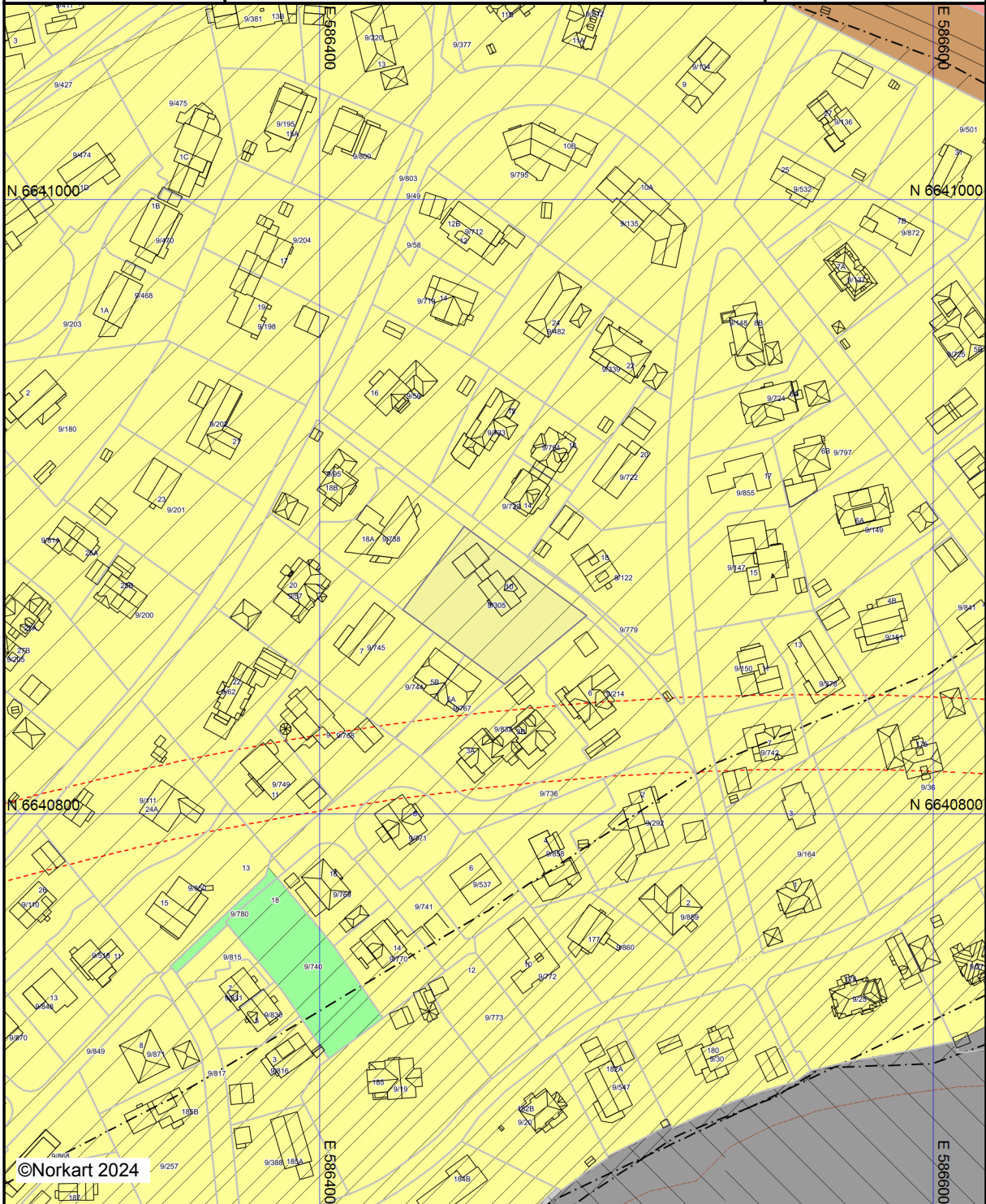
Bærum kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 9/305  
Adresse: Sjøveien 10  
Utskriftsdato: 26.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

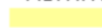



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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






## Tegnforklaring

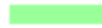
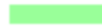
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Bane- nåværende





### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende



### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren








### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane tunnel - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

# Lokal kulturminnerapport

|                      |            |                        |   |
|----------------------|------------|------------------------|---|
| <b>Eiendom</b>       | 3201 9/305 |                        |   |
| <b>Utskriftsdato</b> | 26.04.2024 | <b>Antall datasett</b> | 6 |

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

## 1 Berørte datasett

- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## 5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

|       |               |         |            |
|-------|---------------|---------|------------|
| Kilde | Bærum kommune | Versjon | 26.04.2024 |
|-------|---------------|---------|------------|



### Tegnforklaring

*Kulturminne 1920 - 1940*  
 • Kulturminne 1920 - 1940

### Kulturminne1920\_1940

| Registrert dato | Bygningsnr | Merknader   | Verneverdi | Takutforming |
|-----------------|------------|---|------------|--------------|
| 20130725        | 18513226   | bygget etter 1940. mulig det er systemfeil, at det er snakk om sjøveien 18? ENEBOLIG. Merknad 2022: Mulig bygget ble bygd omkring 1956, ref. flyfoto? | Middels    | Saltak       |

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

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1526.6       |
| Etablert dato  | 07.01.1956 | Historisk oppgitt areal | 1527,5       |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0.06       | Antall teiger           | 1            |
| Arealmerknader |            |                         |              |

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte          |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | Tinglyst                  | 9/305                          |
| Omnummerering                    | 01.01.2024              |                             | 01.01.2024                |                                |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 9/305                          |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                                |
| Skylddeling                      | 07.01.1956              | M5-265                      |                           | 9/95 (-1527,5), 9/305 (1527,5) |
| Skylddeling                      |                         |                             |                           |                                |

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6640860.84 | 586448.58 | 0 | Ja     | 1526.6     |              |

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                            | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed             | Status<br>Kategori |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------|
| VESTRHEIM HILDE BAKKE<br>F060678***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | SJØVEIEN 10<br>1365 BLOMMENHOLM | Bosatt (B)         |
| VESTRHEIM RUNAR<br>F081176*****       | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | SJØVEIEN 10<br>1365 BLOMMENHOLM | Bosatt (B)         |

## Adresse

### Vegadresse: Sjøveien 10

### Adressetilleggsnavn:

|            |                              |           |                |
|------------|------------------------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 1365 BLOMMENHOLM             | Kirkesogn | 01060101 Høvik |
| Grunnkrets | 1104 Løkeberg-Blommenholm 04 | Tettsted  | 801 Oslo       |
| Valgkrets  | 11 Sandvika                  |           |                |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus               | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------------------|------------|
| 1  | 18513226   |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)             | 01.01.1900 |
| 2  | 18513226   | 1   | Påbygg                              | Igangsettingstillatelse (IG) | 21.09.2004 |
| 3  | 17379143   |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Bygning revet/brent (BR)     |            |



|   |          |                                     |                  |            |
|---|----------|-------------------------------------|------------------|------------|
| 4 | 18513218 | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 26.11.1973 |
|---|----------|-------------------------------------|------------------|------------|

### 1: Bygning 18513226: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1900

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 258 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 258 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 01.01.1900 | 01.01.1900 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sjøveien 10 | H0101    | 9/305   | 258 | 7   | 1   | 2  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 81        | 0         | 81      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 103       | 0         | 103     | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 74        | 0         | 74      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 18513226-1: Påbygg, Igangsettingsstillatelse 21.09.2004

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 5   |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 5   |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus           | Dato       | Reg.dato   |
|--------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse          | 21.09.2004 | 01.12.2004 |
| Igangsettingsstillatelse | 21.09.2004 | 01.12.2004 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Sjøveien 10 | -        | 9/305   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 5         | 0         | 5       | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 17379143: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |    |
|------------------|------------------------------|--------------------|----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |    |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          |    |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         |    |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |    |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |    |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |    |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |    |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |    |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus      | Dato | Reg.dato   |
|---------------------|------|------------|
| Bygning revet/brent |      | 18.05.2007 |

#### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 9/305   | -   | -   | -   | -  | -              |

### 4: Bygning 18513218: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.11.1973

#### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 52  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 52  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato       | Reg.dato   |
|----------------|------------|------------|
| Tatt i bruk    | 26.11.1973 | 26.11.1973 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

|            |             |   |       |   |   |   |   |   |
|------------|-------------|---|-------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Sjøveien 10 | - | 9/305 | - | - | - | - | - |
|------------|-------------|---|-------|---|---|---|---|---|

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 52        | 52      | 0         | 0         | 0       |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-9/305, Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 15.04.2024     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 15.04.2024     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

| Navn   | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 11.03.2024     | Ikke funnet | 1.9 km                    |
| Aktsomhetsområder for snø- og steinskred                 | 07.06.2021     | Ikke funnet | 117.7 km                  |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 29.01.2024     | Ikke funnet | 0.52 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 11.03.2024     | Ikke funnet | 0.71 km                   |
| Flomfaresoner  | 15.04.2024     | Ikke funnet | 0.28 km                   |
| Forurenset grunn   | 15.04.2024     | Ikke funnet | 0.6 km                    |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 15.04.2024     | Ikke funnet | 0 km                      |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 15.04.2024     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Skredfaresoner   | 15.04.2024     | Ikke funnet | 60.3 km                   |
| Stormflo   | 08.04.2024     | Ikke funnet | 0.29 km                   |
| Støysoner  | 15.04.2024     | Ikke funnet | 0.01 km                   |

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








## Kvikkleire

Sist sjekket: 15.04.2024

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsonhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktsonhetsområde |
|--|--|--|--|--|

### Beskrivelse

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

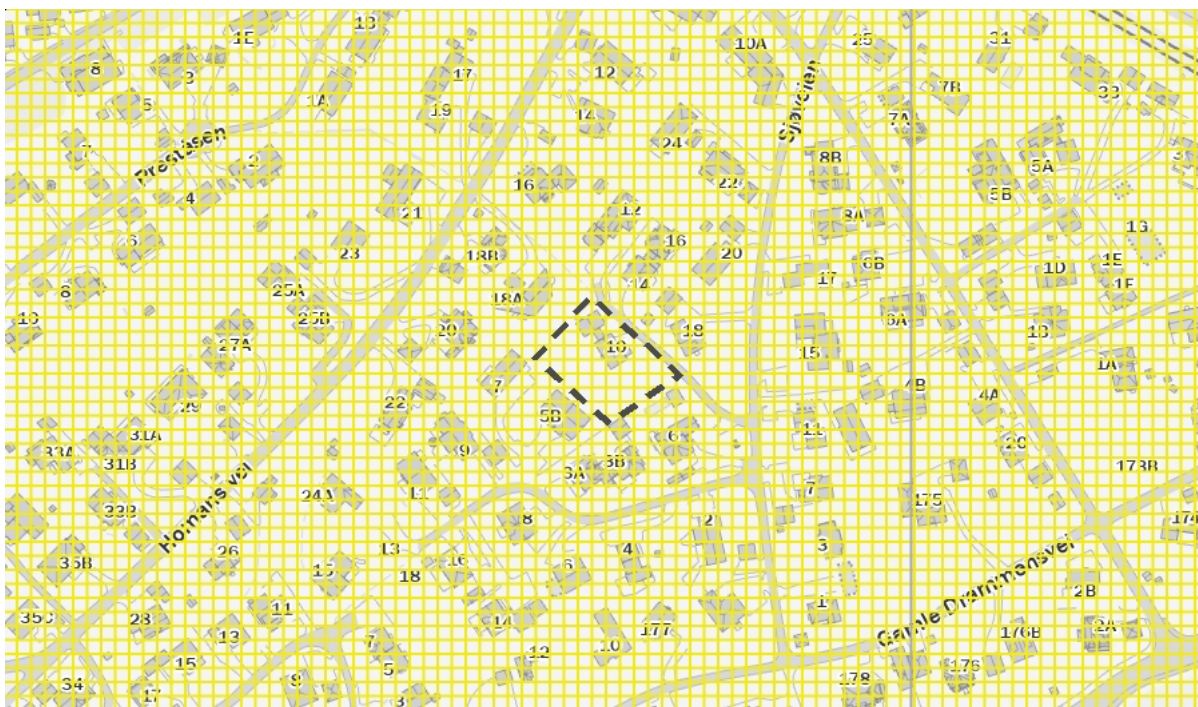
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.04.2024

| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
|--|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.04.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                               |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                          | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 305 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM |          |   |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |  |                           |  |
|----------------|--|---------------------------|--|
| Id             | 202101 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> ) |                           |  |
| Navn           | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042  |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel  |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan  |                           |  |
| Ikrafttredelse | 21.06.2023   |                           |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf</a>  |                           |  |
| Delarealer     | Delareal   | 1 527 m <sup>2</sup>      |  |
|                | KPAngittHensyn   | Hensyn landskap           |  |
|                | KPHensynsonenavn   | H550                      |  |
|                | Delareal   | 1 527 m <sup>2</sup>      |  |
|                | Arealbruk  | Boligbebyggelse,Nåværende |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Id</b>             | 1977010 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1977010">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=1977010</a> ) |
| <b>Navn</b>           | HOMANSV/SJØV/GML DRAMMENSVEI  |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan   |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 27.12.1982  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8845/1977010.pdf">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8845/1977010.pdf</a>   |
| <b>Delarealer</b>     | <p><b>Delareal</b> 1 523 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p><b>Delareal</b> 3 m<sup>2</sup><br/> <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei</p>  |

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Id</b>       | 2021019 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019</a> ) |
| <b>Navn</b>     | FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)  |
| <b>Status</b>   | Planforslag   |
| <b>Plantype</b> | Områderegulering  |





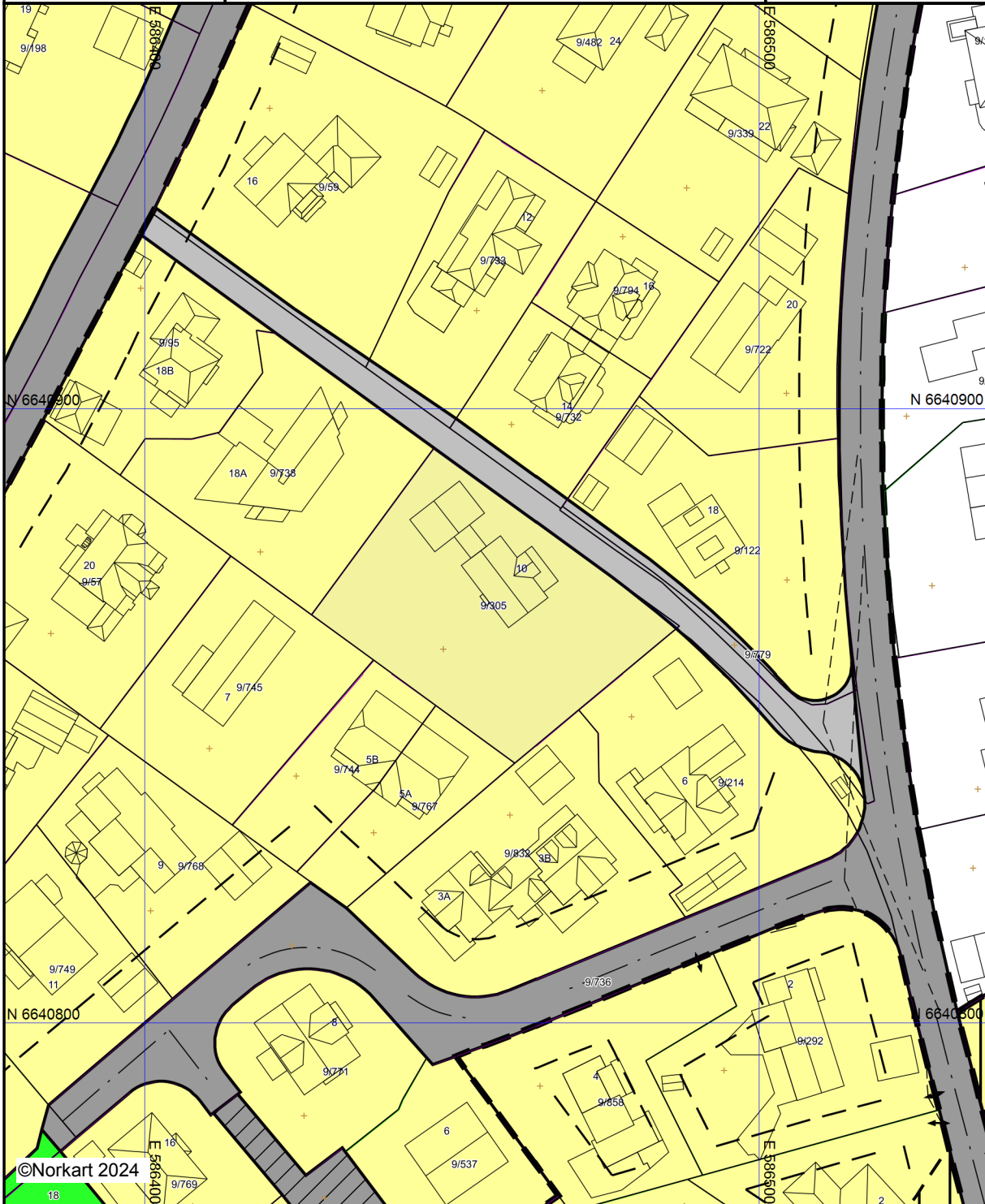
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 9/305  
Adresse: Sjøveien 10  
Dato: 26.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $< 200$  cm



### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer


### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Anlegg for lek


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles parkeringsplass

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel



# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.04.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

|            |                               |          |   |          |     |          |  |             |  |
|------------|-------------------------------|----------|---|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3201                          | Gårdsnr. | 9 | Bruksnr. | 305 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Sjøveien 10, 1365 BLOMMENHOLM |          |   |          |     |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

## VAledninger

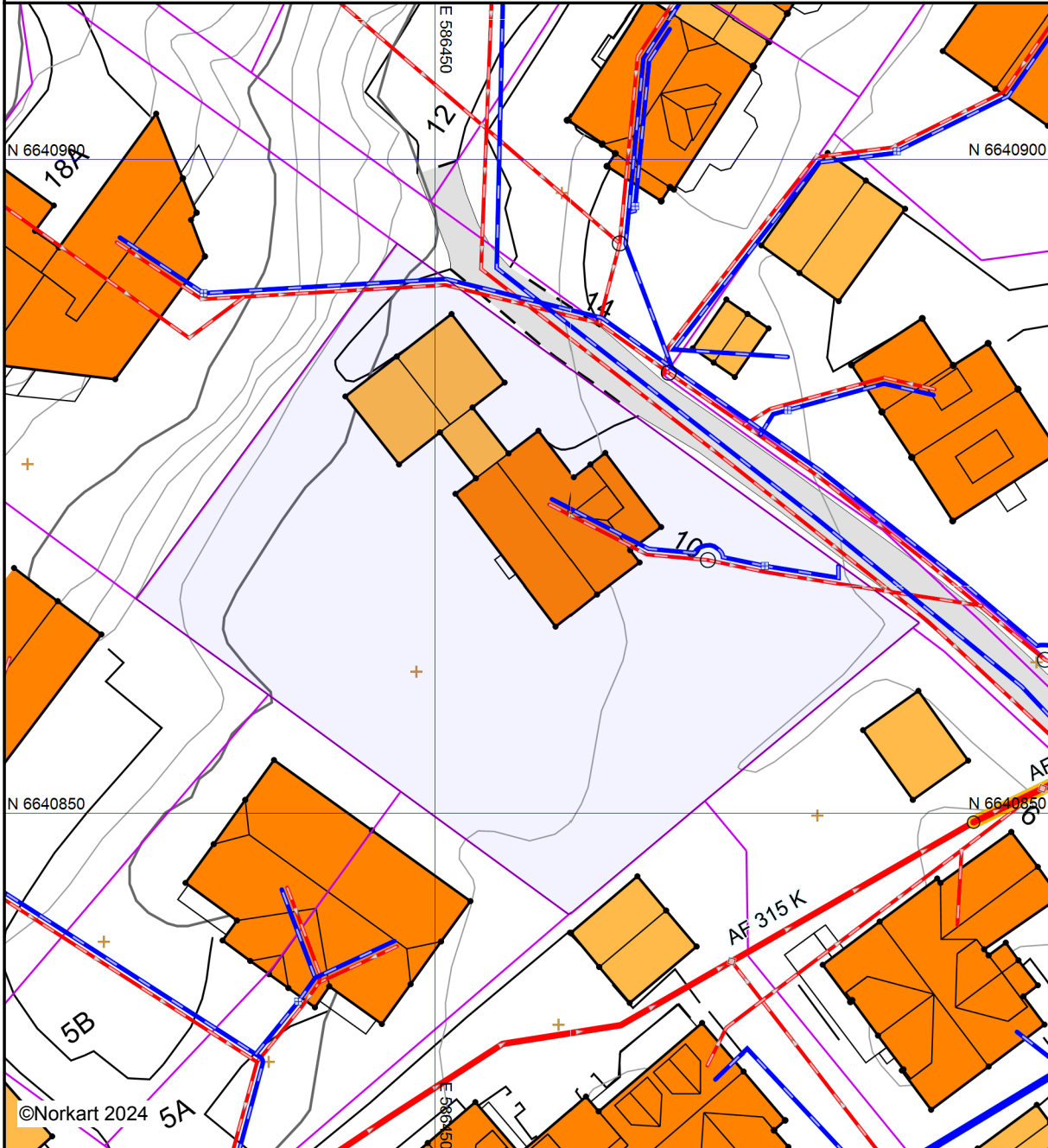
Eiendom: 9/305  
Adresse: Sjøveien 10  
Dato: 26.04.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32

|                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

VA-ledninger  
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.

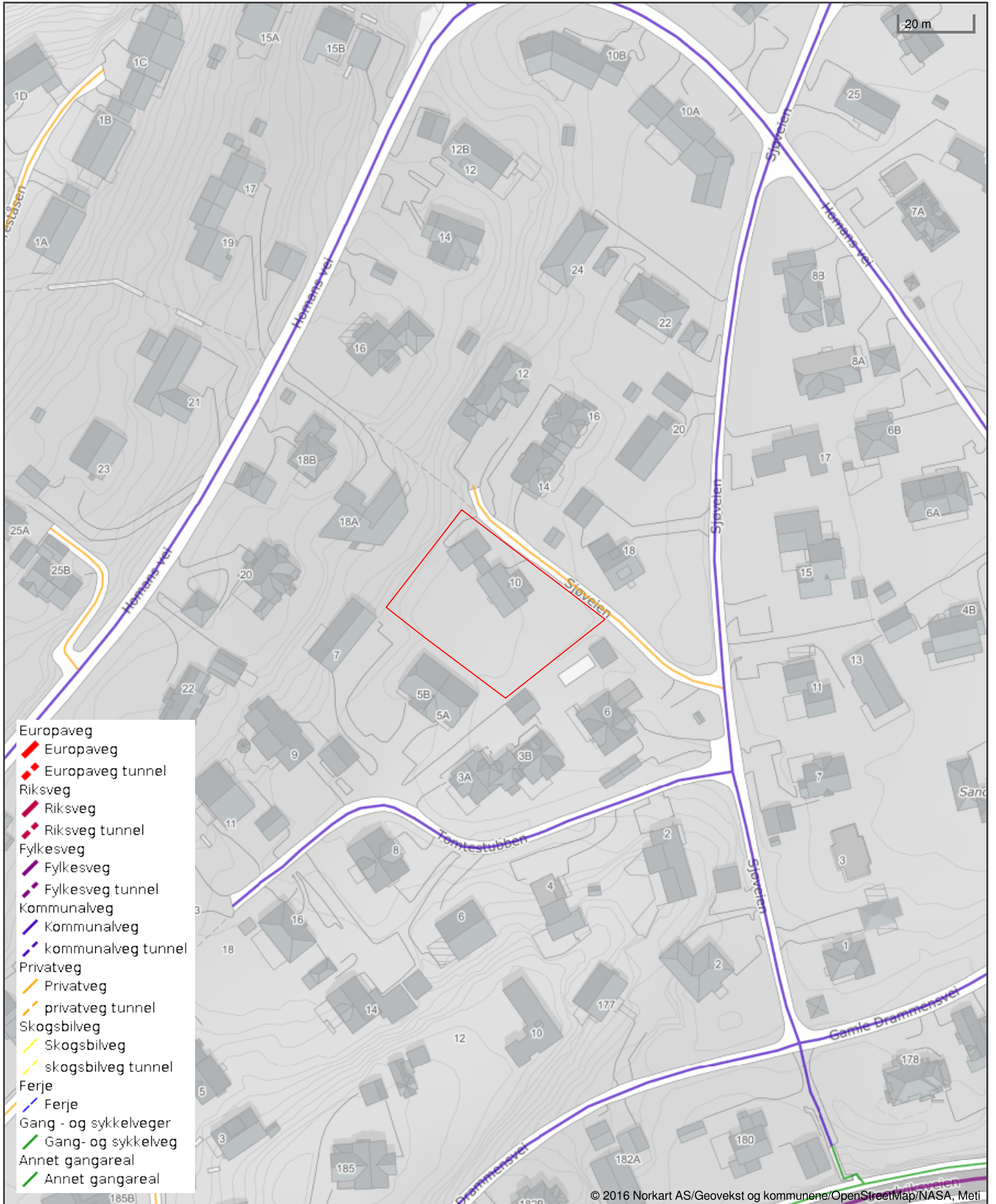


©Norkart 2024

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



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 9/305//



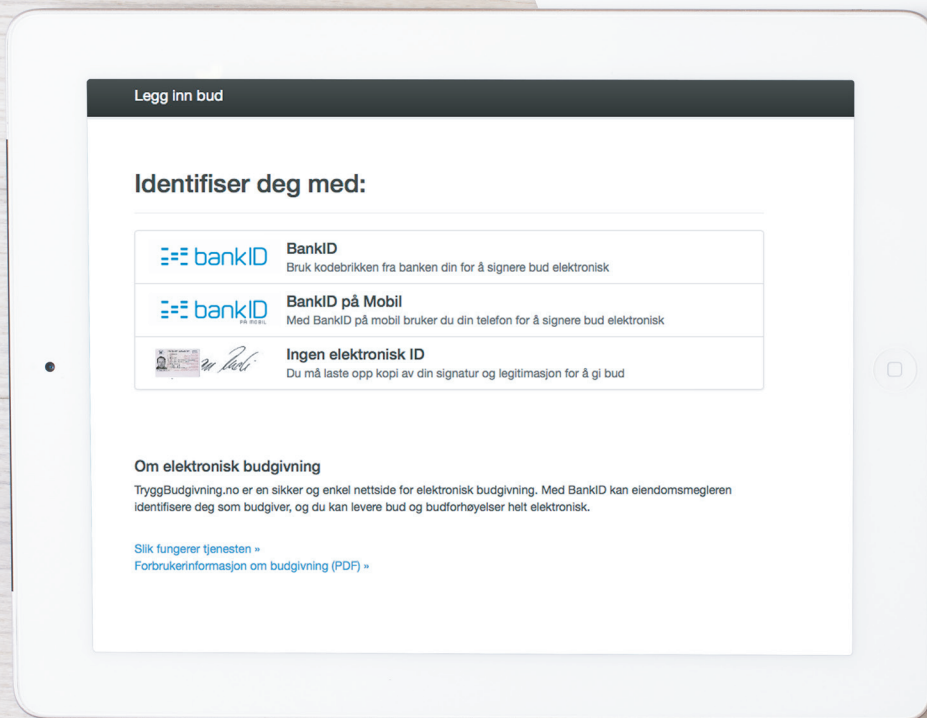
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3239981/duisdbvgrc>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

|   |                      |
|---|----------------------|
| Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA | <b>15.050 kroner</b> |
| Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA  | <b>17.550 kroner</b> |

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika



# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)