

Æ

Skogveien 5C

1358 Jar · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

ech@eie.no

EIE Sandvika

finne ditt nye hjem

E



Marketa Nigg

EIENDOMSMEGLER

97 89 32 08

mn@eie.no

EIE Sandvika

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	148
Kort om oss	287

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

Skogveien 5C, 1358 Jar

MATRIKSEL

Gnr. 38 Bnr. 256 Snr. 2 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

AREALER

Totalt BRA 381 kvm består av:

P-rom 329 kvm

BRA 381 kvm

BRA-i 338 kvm

BRA-e 43 kvm

AREAL

Primærrom: 329 kvm, Bruksareal: 381 kvm, BRA-i: 338 kvm ,
BRA-e: 43 kvm , TBA: 137 kvm

Vedlagte plantegninger ikke er målbare og det kan forekomme små avvik på arealene som er satt opp for hver etasje på plantegningene. Forpliktende arealer fremkommer i vedlagte arealrapport fra takstmann Harald Poulsen

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

2024

TOMT

Fellestomt 2160 kvm

Meget pent opparbeidet tomt med gressplen, busker, trær og annen beplantning. Det er opparbeidet flere fine utomhus arealer med blant annet balkonger, terrasser m.m.

Den store takterrassen med utgang fra kjøkkenet og stuen i øverste plan gir boligen en ekstra dimensjon. Her er det plass til flere sittegrupper og det er pergola, utsikt og gode solforhold. Terrassen oppleves som meget privat og usjenert. Fra terrassen er det videre utgang til hagen på øvre del av eiendommen.

Også en romslig, lun og fin terrasse med utgang fra stuen i mellometasjen. Også her er det god plass til sittegrupper og annen utemøblement.

PRISANTYDNING

26 500 000

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 26 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 150 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 6 000 000,-))

kr 151 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 26 651 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 26 660 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kom. avgifter tilkommer. Kommunale gebyrer for vann og avløp, renovasjon og feiing skal betales to ganger i året. Henvend deg til Bærum kommune for nærmere informasjon, samt utregning av disse.

EIER

Nord West Eiendom as.

Ved spørsmål om boligen ta kontakt med Per Espen Musæus. tlf. 900 90 499 v/ Nord West Eiendom AS.

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Skogveien 5C, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved Eie eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Stor, nyoppført, lekker og stilren funkis enebolig beliggende i et meget ettertraktet, populært og barnevennlig boligområde på Jar. Bebyggelsen på tomten er hensiktsmessig plassert i terrenget, dratt opp fra veien og smart plassert med tanke på maks utnyttelse av tomten i tillegg til å få gode uterom. Nettopp dette er noe som går igjen i hele tankesettet til utbygger, nemlig å kombinere gode arealer med mye plass men samtidig beholde en funksjonalitet i den minimalistiske stilen som er hoved forankringen til hele boligen og eiendommen for øvrig.

Boligens arkitektur og materialvalg speiler også en høy standard. Det er også her lagt vekt på å ha et helhetlig og gjennomført uttrykk i form av materialvalg, farger og løsninger. Det samme gjelder den gjennomtenkte og gode planløsningen som skal ivareta de fleste behov en moderne familie måtte ha. Det er god størrelse på soverommene, badene er hensiktsmessig plassert, stort en-suite soverom med garderobe og eget badrom, flere stuer og et kjøkken som i kombinasjon med spisestuen og stuen i øvre plan bør tilfredsstillende selv de mest kresne. Kjøkkeninnredningen er levert fra Studio Sigdal på Skøyen. Det er rikelig med skap og skuffeløsninger, godt med benkeplass og fine arbeidsflater, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy som både definerer kjøkkenet ift. resten av etasjen, men som også skaper

en bedre arbeidsflate. I kombinasjon med den store takterrassen vil denne etasjen bli boligens hovedattraksjon under sosiale sammenkomster med venner og familie.

Videre så byr boligens alle etasjer på åpne, store og luftige løsninger, store vindusflater som slipper inn godt med lys og tar inn i rommet den flotte utsikten, umettelig vakkert og som et levende maleri.

Unn deg selv og dine litt ekstra luksus og litt mer av det gode, hver eneste dag, året rundt!

Ved spørsmål om boligen ta kontakt med Per Espen Musæus. tf. 900 90 499 v/ Nord West Eiendom AS.

HØYDEPUNKTER:

- **NYOPPFØRT, ELEGANT OG STILREN FUNKIS ENEBOLIG**
- **HELE 381 KVM BRA**
- **GJENNOMTENKT OG GJENNOMFØRT**
- **MEGET INNHOLDSRIK MED EN GOD PLANLØSNING**
- **GJENNOMGÅENDE HØY STANDARD**
- **FINE UTOMHUSAREALER MED TERRASSER, GRØNTAREALER OG EN UNIK TAKTERRASSE**
- **MANGE FINE OPPHOLDSSONER MED 3 - 4 STUER**
- **5 SOVEROM**
- **3 BAD + 2 SEPARATE TOALETT**
- **PRAKTISK VASKEROM**
- **MASTERBEDROOM MED EGET BAD OG GARDEROBE**
- **STOR, INTEGRERT GARASJE MED GOD LAGRINGSPLASS**
- **MULIGHET FOR PRAKTIKANTDEL / UTLEIE**
- **JAR SKOLEKRETS**
- **KORT OG TRYGG VEI TIL JAR SKOLE**
- **KORT GANGVEI TIL JARHUSET MED MENY (DAGLIGVARE), KAFE, FRISØR OG HUDPLEIER M.M**
- **KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON MED T-BANE (5 MIN), BUSS, LYSAKER STASJON (FLYTOGET) M.M.**
- **KORT VEI TIL OSLO SENTRUM**
- **KORT VEI TIL IDYLLISKE JARMYRA TUROMRÅDE**
- **LAVE KJØPSOMKOSTNINGER**

Boligen er meget innholdsrik med en meget god planløsning som inneholder:

1.etg.: Romslig entré/hall og mellomgang, stue, soverom, garderobe, bad/wc, separat toalettrom, mellomgang og teknisk rom.

2.etg.: Trapperom, stor og hyggelig stue inndelt i to soner, mellomgang, en-suite hovedsoverom med eget bad/wc og walk in closet, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc 2, vaskerom. Det er fra stuen utgang til en flott terrasse.

3.etg.: Trapperom, stue og spisestue, innholdsrikt og lekkert kjøkken, mellomgang, toalettrom. Fra stuen og kjøkkenet er det utgang til en herlig takterrasse, stor og med flott utsikt. Dette uterommet utgjør i kombinasjon med kjøkkenet og stuerommet kanskje hjertet i denne ellers fantastiske funkis Fra villaen.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje med god lagringsplass. Det er elektrisk leddport med fjernkontroll.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Særdeles attraktiv beliggende eiendom på Jar. Området er kjent for å være et veletablert og attraktivt villaområde og det er fra eiendommen det umiddelbar nærhet til trikk og T-bane. Det går også buss fra Vollsveien, samt flytog fra Lysaker. Kort gangavstand til Jarhuset som byr på et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Det kan blant annet nevnes stor Meny dagligvarebutikk, Floriss blomsterbutikk og Vitus apotek. I Jarhuset finner du også en hyggelig kafe, frisør, tannlege og hudpleier.

Er du glad i og opptatt av å ha enkel tilgang til fine turmuligheter er det kort vei til flotte turområder på Jarmyra og langs Lysakerelven. Lysakerelven ligger like i nærheten og er en perle med gode badeplasser og turmuligheter mens Jarmyra er et park/naturområde med en egen liten innsjø (Tjersruddammen) hvor det er ender og andre fugler om sommeren. Det er veldig hyggelig å gå tur med barna dit. Det er også en tilrettelagt (løype med demping) "joggeløype" rundt Jarmyra. I tillegg er det idrettsanlegg med fotballbaner på Jarmyra.

Det er et variert og bredt tilbud av fritidsaktiviteter i nærområdet med blant annet fotballbaner, tennisbaner og golfbaner. Nadderudhallen og flere idrettsanlegg, samt fine turmuligheter i området. Stabekk og Bekkestua har utviklet seg til moderne og aktive handelssentre med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud, samt spisesteder og kaféer. Oslo International School på Bekkestua er noen få minutter unna med bil.

BEBYGGELSE

Området består for det meste av villabebyggelse og er å anse som et veletablert område.

TOMT

Fellestomt, 2160 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

Jar skolekrets

Jar barneskole

Ringstabekk ungdomsskole

Det er flere barnehager i umiddelbar nærhet til eiendommen

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Både T-bane, trikk og bussholdeplass er i kort avstand fra

boligen.

Standard

STANDARD

Boligen er svært gjennomført med en gjennomgående høy standard og det er også lagt vekt på høy grad av finish og utførelse. Det er gjennomtenkte og gode løsninger hele veien. For nærmere teknisk beskrivelse av leveransen henvises det til de ulike punkter lenger ned i dette avsnittet eller vedlegg vedlagt salgsoppgaven.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er levert fra Studio Sigdal på Skøyen. Det er rikelig med skap og skuffeløsninger, godt med benkplate og fine arbeidsflater, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy som både definerer kjøkkenet ift. resten av etasjen, men som også skaper en bedre arbeidsflate.

Baderom (kjeller):

Hybelbadet i kjelleren er designet med et moderne preg. Gulvet er kledd med fliser i District 60x60 grå Rett, med SB Grå fugemasse som fremhever det stilrene uttrykket. De markerte veggene har samme fliser som gulvet, mens de øvrige veggene er malt i 5452 Nordic Breeze fra Jotun, som gir en frisk kontrast til de grå flisene. Toalettet er en V&B O'Novo veggskål med sete, og betjeningsplaten er av typen Tece Loop. For speil er det valgt en kombinasjon av Ada Thin 60, Mie 60 i hvit matt, og Oda 60, noe som gir en harmonisk lyssetting. Armaturen er fra Veni, og dusjsystemet er et Rainshower Wilde rund, som sammen med dusjkabinettet Liam 90x90 i krom med klart glass, gir en komplett og elegant look.

Separat toalett (kjeller):

Det separate toalettet i kjelleren har også gulvfliser i District 60x60 grå Rett, med samme SB Grå fugemasse for et sammenhengende utseende. De markerte veggene opp til 120 cm (inkludert toppen av sisternen - se vedlegg for nevnt illustrasjon) har de samme flisene, med en tynn eikelist for å markere overgangen mellom flisene og de malte flatene. Vegger over 120 cm og øvrige vegger er malt med 5452 Nordic Breeze fra Jotun. Toalettet er en V&B O'Novo veggskål med sete, med en Tece Loop betjeningsplate. Servanten er Copenhagen 50 Nordland, og speilet er et Pia 50 speil. Veni armatur er valgt for å komplettere det moderne og funksjonelle uttrykket.

Hovedbad (1. etasje):

Hovedbadet i første etasje er utstyrt med elegante fliser på gulvet, Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, med fugemasse i SF Manhattan som gir en raffinert finish. De markerte veggene er kledd med PIGMENTO 6x37 BLU MATT fliser, lagt i fiskebensmønster, noe som gir en unik og stilfull detalj. Øvrige vegger er malt med 2228 Visjon fra Jotun. Toalettet er en V&B O'Novo veggskål med sete, og betjeningsplaten er fra Tece Loop. Armaturen er fra Veni, og servantene er Mie 120 DBL i hvit, kombinert med en Ada DBL servant. Speilet Eva 120 med lys tilfører baderommet en moderne og funksjonell belysning. Dusjsystemet er Rainshower Wilde rett, og dusjkabinettet er Liam 90x90 i krom med klart glass. Det finnes også et Rore 170

badekar, og dusjsettet er Tenge armatur med Felix dusjsett for en fullverdig spaopplevelse.

Barnebad (1. etasje):

Barnebadet i første etasje har gulvfliser i Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, med SF Manhattan fugemasse som skaper et elegant uttrykk. De markerte veggene er belagt med Jewels jw 16 luc raymi fliser, og fugene er også SF Manhattan, noe som gir en harmonisk flyt i designet. De øvrige veggene er malt med 2228 Visjon fra Jotun. Toalettet er V&B O'Novo veggskål med sete, med Tece Loop betjeningsplate. Veni armatur er valgt, og servantene er Mie 120 DBL i hvit, kombinert med en Ada DBL servant. Speilet Eva 120 med lys sørger for god belysning. Dusjsystemet er Rainshower Wilde rett, og glassmesterarbeid er gjort på dusjvegger og dører, noe som gir en sikker og stilren innramming.

Vaskerom (1. etasje):

Vaskerommet i første etasje har gulvfliser av typen Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, med SF Manhattan fugemasse for et sammenhengende og moderne utseende. De øvrige veggene er malt med 12182 Gentle Whisper fra Jotun, noe som gir en dempet og behagelig atmosfære. Det er opplegg for utekjøkken med både varmt og kaldt vann, noe som gir ekstra funksjonalitet. Servanten er VK 50 med Veni armatur, og kjøkkenkranen er Miri i krom, noe som bidrar til et praktisk og stilrent vaskerom.

Separat toalett (2. etasje):

Det separate toalettet i andre etasje har gulvfliser i District 60x60 grå Rett, med SB Grå fugemasse for en enhetlig stil. Den markerte veggen opp til 120 cm (inkludert toppen av sisternen - se vedlegg for nevnt illustrasjon) har de samme flisene, mens de øvrige veggene er malt med 6315 Jade fra Jotun, noe som gir en myk og harmonisk fargetone. Toalettet er en V&B O'Novo veggskål med sete, og betjeningsplaten er Tece Loop. Servanten er Copenhagen, og speilet er Pia 50, mens armaturen er fra Veni, som gir et gjennomgående moderne design.

Overflater:

Parkett: Boen Eik Live Pure 1-stavs parkett, Børstet Crescendo

Ytterdører: Hovdeby fra Bygg1 i farge sort innvendig og utvendig.

Innerdører: Line 1 fra Harmonie i farge dempet sort. Karm med dempelist i farge dempet sort.

Listverk: Eik glattkant ubehandlet 15x70 mm.

Lys:

Boligen er primært belyst downlights og spotskinner. Det er også store vindusflater flere steder i boligen som gir rikelig med lysinnslipp.

Trapp:

Stryntrappa Horisont.

Tett trapp fra 1. - 2. etg. Åpen trapp fra 2. - 3. etg.

Trinn og stusstrinn i eik med hvit lasur.

Vanger og håndløper i farge dempet sort.

Spiler av børstet stål i farge dempet sort.

Spilevegg mot kjøkken i eik med hvit lasur.

Gasspeis: Vision Line Superior 650 B fra Peisselskabet.

Oppvarming:

Vann-vann varmpumpe med vannbåren gulvvarme og gasspeis.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Ferdigattest foreligger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kom. avgifter tilkommer. Kommunale gebyrer for vann og avløp, renovasjon og feiing skal betales to ganger i året. Henvend deg til Bærum kommune for nærmere informasjon, samt utregning av disse.

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.

FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell om hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se www.skatteetaten.no.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Ventilasjon:

Det benyttes balansert ventilasjon med varmegjenvinning i husene. Ventilasjonsaggregatene krever ingen service utover filterbytte to ganger i året og generell vedlikehold/inspeksjon - f. eks støvsuge inne i aggregatet om det er støv eller lign.

Antatt kostnad filterbytte: Kr 1000,- inkl mva. Filterbytte utføres to ganger i året.

Varmeanlegg (vann-vann varmpumpe med vannbåren gulvvarme):

Kreves service én gang i året.

Antatt kostnad årlig service: Kr 7500,- inkl mva per gjennomført service.

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

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.

Eiendommen overtas fri for økonomiske heftelser. Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter, eller nødvendige bestemmelser knyttet til naboforhold. Eiendommene overdras med de rettigheter og forpliktelser grunnboken viser. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l.

Plattingen og oppmurt peis tilhørende gnr. 38 og bnr. 802 snr. 2 ligger med en del på denne eiendommen. Plattingen beslaglegger et område på 185x570 cm på eiendommen til gnr. 38 bnr. 256. Selger står fritt til å tinglyse en avtale før overtakelse som omhandler dette forholdet. Kjøper kan ikke nekte en slik avtale tinglyst. Konf. megler for mer informasjon eller oversending av ytterligere dokumentasjon.

Det foreligger en muntlig avtale om å bevare grønne buskene/trærne mot trappen til naboen i Skogveien 5B. Disse buskene står delvis på naboens eiendom og delvis på denne eiendommen.

Naboeiendommene innerst i veien har adkomstrett over denne eiendommen.

Tinglyste servitutter

Heftelser tinglyste på eiendommen:

1928/905705-1/100 BESTEMMELSE OM DELEFORBUD TINGLYST

31.08.1928
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

1929/900365-1/100 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

16.08.1929
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Felles for bnr. 256, 261 og 329

1930/904865-1/100 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

04.09.1930
1937/200-1/100 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE TINGLYST
20.01.1937
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

1949/6699-1/100 SKJØNN TINGLYST

21.11.1949
Avståelse av grunn til Skogveien

1961/305399-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

20.11.1961
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1980/16036-1/100 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

30.07.1980
Rettighetshaver: Parsell 1

1980/16037-1/100 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. TINGLYST

30.07.1980
Rettighetshaver: Parsell 1

1980/17497-1/100 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

20.08.1980
Rettighetshaver: Parsell 1 og 2

2013/393796-1/200 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST

16.05.2013
:Knr:3024 Gnr:38 Bnr:802

2022/887163-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

12.08.2022 21:00
BELØP: NOK 26.300.000
PANTHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996

2022/1322846-1/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST

21.11.2022 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1310800-1/200

2022/887163-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES

OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST

12.08.2022 21:00
RETTIGHETSHAVER:SEM & JOHNSEN OPPGJØR OG
Org.nr: 999638996

2022/1322846-1/200 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST

21.11.2022 21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/1310800-1/200

2022/1054698-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

21.09.2022 21:00
Gjensidig rett
Bestemmelse om bruk og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1213571-1/200 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

TINGLYST
26.10.2022 21:00
:Knr:3024 Gnr:38 Bnr:803
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

VEI/VANN/KLOAKK

Vann- og avløpsledning går i tomtegrensen. Se VA- kart vedlagt salgsoppgaven.

REGULERING

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/23424/6403470.docx>
Delarealer Delareal 2 160 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 2 163 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 26 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 150 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 6 000 000,-))

kr 151 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 26 651 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 26 660 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

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:

Grunnpakke enebolig (Kr.3 895)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 26 500 000,-) (Kr.212 000)

Markedspakke 2- fornying av nybygg annonse- enkelthus fra 15.3.24 (Kr.1 502)

Foto (Kr.5 900)

Løft finn.no 13.08 (Kr.2 425)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Overtagelse (Kr.2 500)

Tilrettelegging (Kr.12 900)

Totalt kr. (Kr.271 022)

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.

GARANTIER

Garanti etter buofl. § 12 skal stilles dersom avtale inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare min 3 % av kjøpesum frem til overtagelse og minst 5 % i fem år etter overtagelse.

Dersom avtale om salg inngås innen 6 måneder etter ferdigstillelse og selger opptrer som ledd i næringsvirksomhet, skal selger stille garanti for oppfylning av avtalen jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtagelse, og minst 5 % av kjøpesummen i fem år etter overtagelse.

OPPDRAGSNUMMER

36-22-0704

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 salgsoppgaven. 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 bygningssakkyndiges 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 eiendomsmeidler 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmeidler 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 dekningsalg 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 eiendomsmeidlering ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeidleringsforetak 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

Marketa Nigg
Eiendomsmegler
Mob: 97 89 32 08

[[

DITT NYE HJEM?













































NORD WEST
eiendom as

Total BRA: 384 m²

BRA 1. etg: 141,5 m²

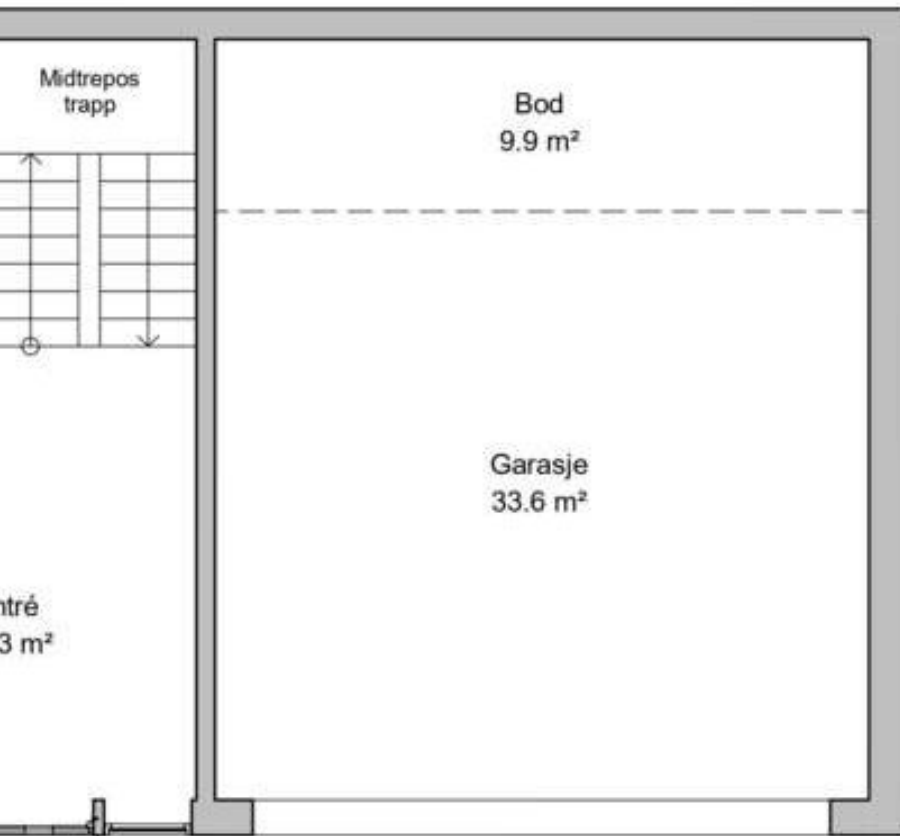
BRA-i: 97,0 m²

BRA-e:

Bod: 10,0 m²

Garasje: 34,5 m²

Rev.



Endret	Dato	Skogveien 5D	
		1. etg	
		Prosjektnummer	0001
		Dato	08.02.2024
		Tegner	Tobias F. Dahl
		A101	
		Skala	1 : 75
	39		

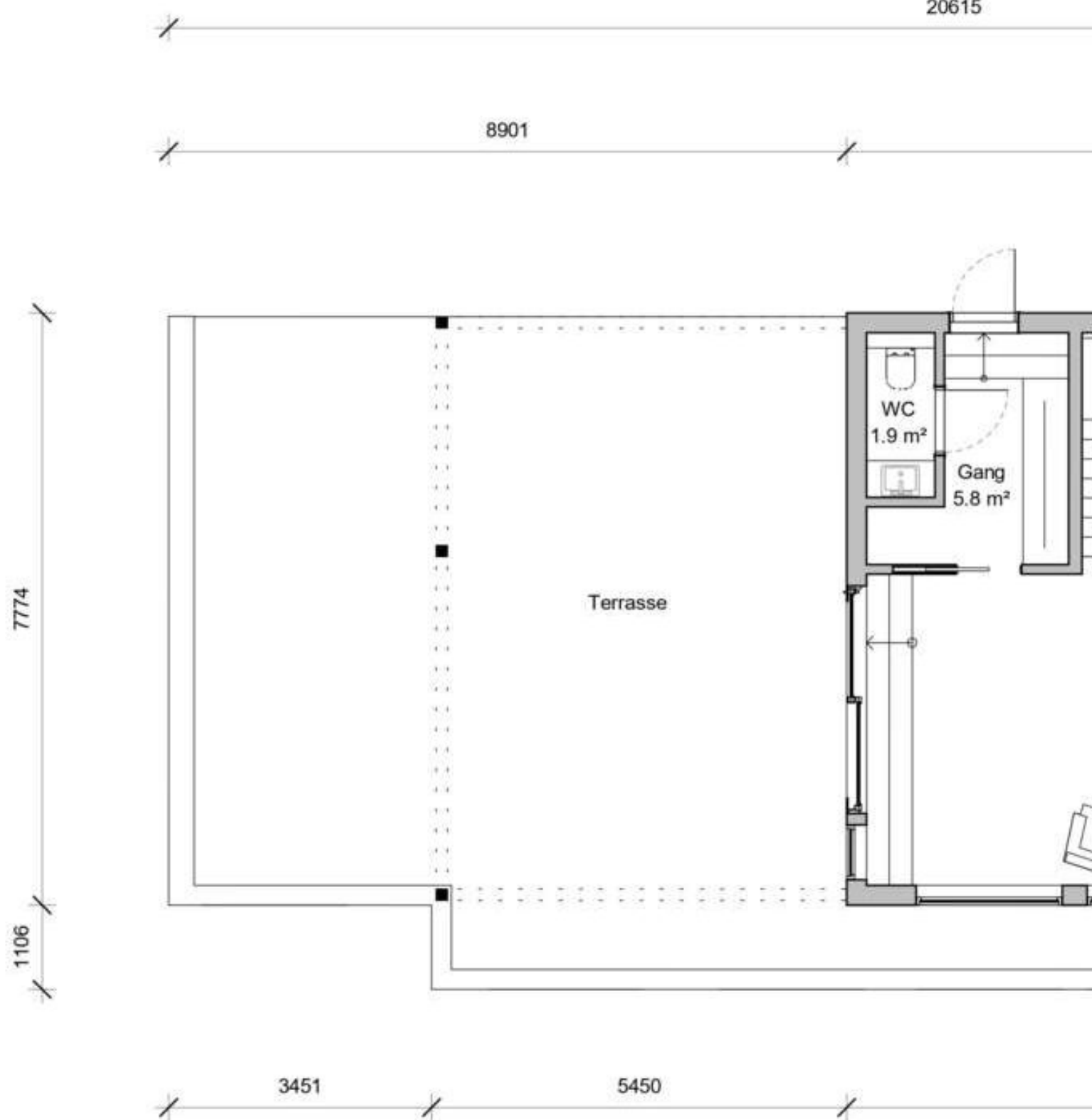


Total BRA:	384 m ²
BRA 2. etg:	161,5 m ²
BRA-i:	161,5 m ²
BRA-e:	0 m ²

Rev.	A



Endret	Dato	Skogveien 5D
Lagt til BRA	08.02.24	
		2. etg
		Prosjektnummer 0001
		Dato 08.02.2024
		Tegner Tobias F. Dahl
		A102
		Skala 1 : 75
	41	



NORD WEST
eiendom as

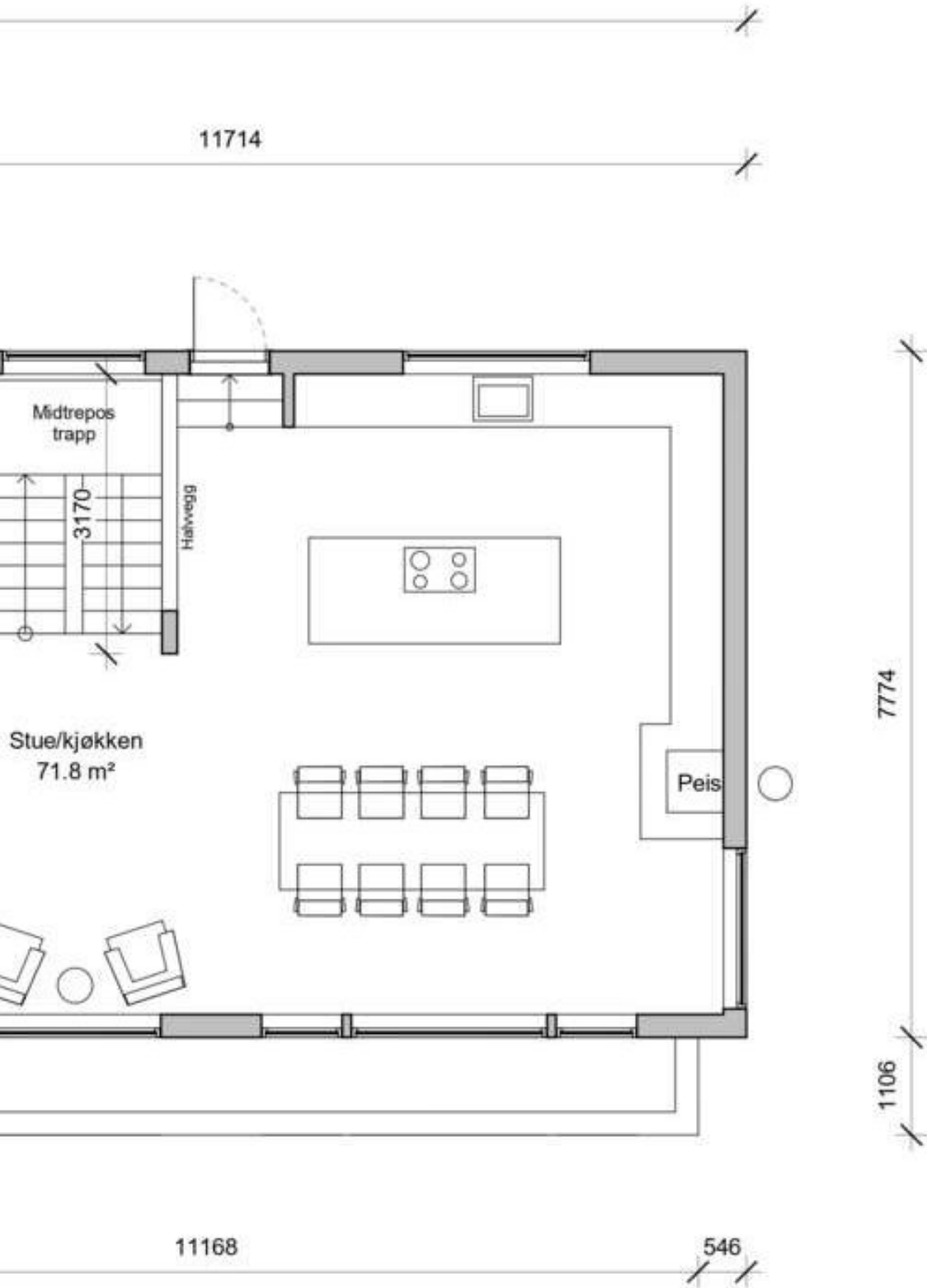
Total BRA: 384 m²

BRA 3. etg: 81,0 m²

BRA-i: 81,0 m²

BRA-e: 0 m²

Rev.



Endret	Dato	Skogveien 5D	
		3. etg	
		Prosjektnummer	0001
		Dato	08.02.2024
		Tegner	Tobias F. Dahl
		A103	
		Skala	1 : 75
	43		





























































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere 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



























































SAVON
LIQUIDE
MARSEILLE
NUTRISSANT
OLIVE | SHEA
MADE IN PROVENCE





















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





INFORMASJON & DOKUMENTER



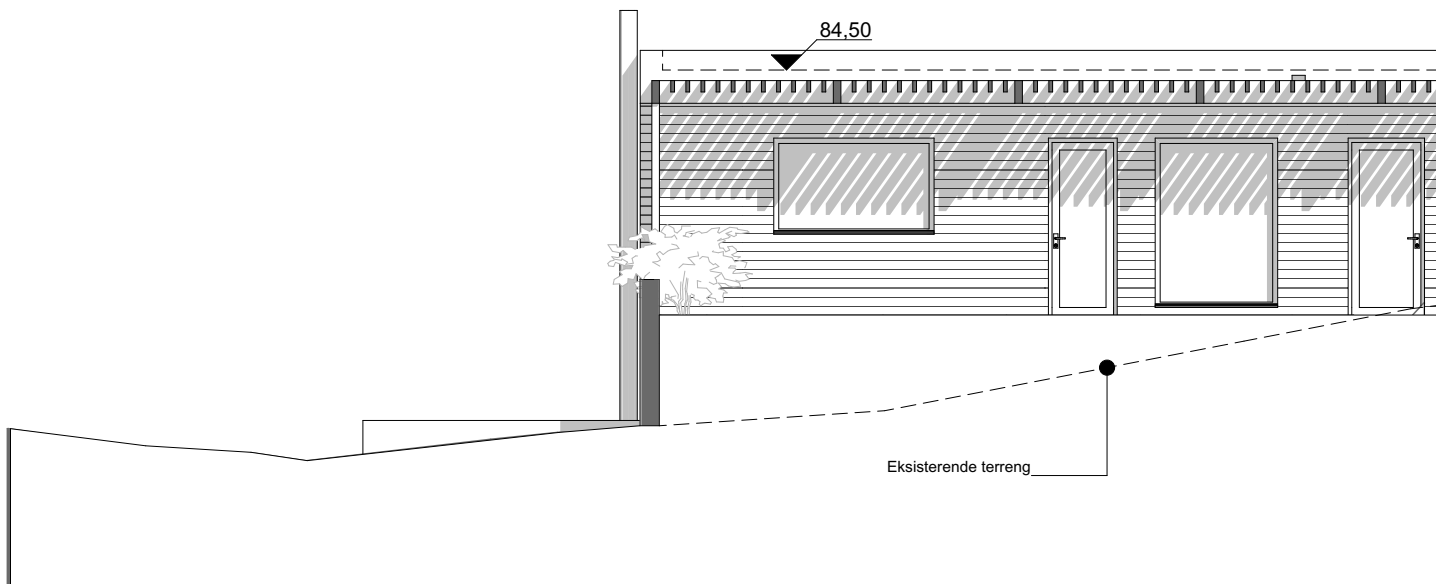
Denne salgsoppgaven mangler et dokument med navn "A40-01 Fasade nordvest".

Kontakt megler for å få dette dokumentet tilsendt.

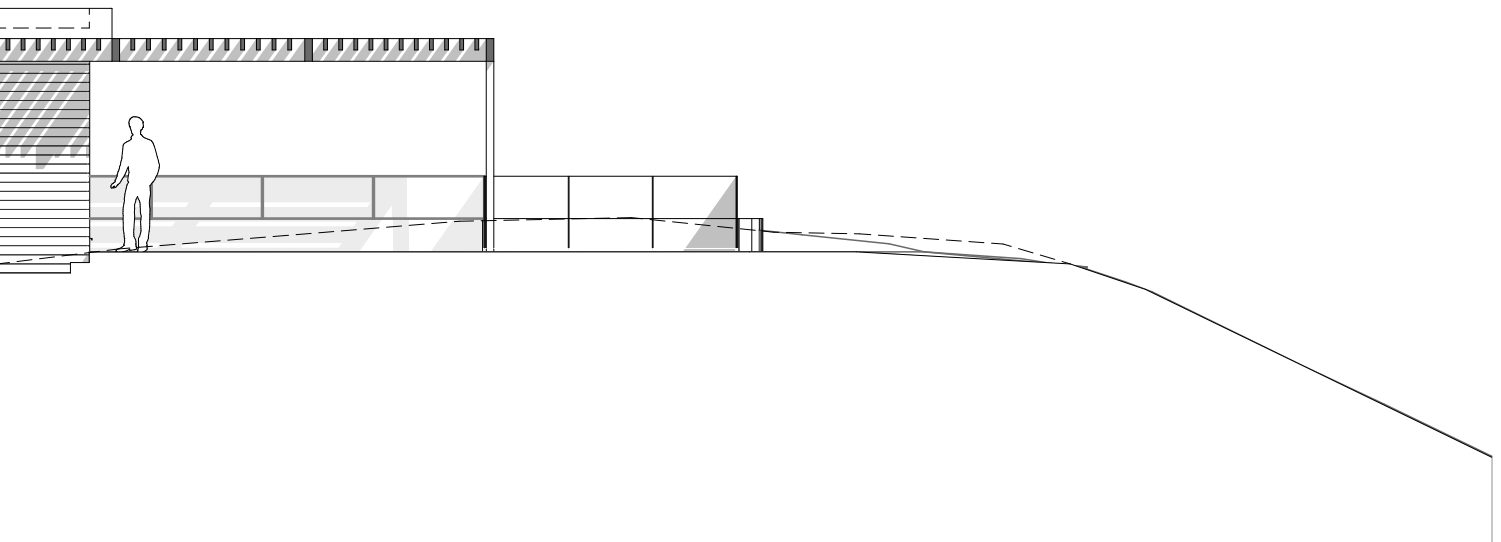
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



1:100 Fasade sørvest



02	Endring av vindusinnndeling og innsetting av v	01.12.23	GB	IBM
01	Søknad om endring av tiltak	20.01.23	GB	IBM
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
 Briis arkitektur AS Homans veien 11a 1365 Blommenholm post@briis.no		Prosjektleder Inge B. Müller		
Prosjekt Skogveien 5d Skogveien 5d		Gnr./Bnr. 38/256		
Tiltakshaver Nord West Eiendom as		Fase Søknad		
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke. Tegninger er forbeholdt skisse/søknadsunderlag og skal ikke bli benyttet som byggetegninger.</small>		Dato 08.02.2024		
Type tegning Fasade sørvest		Målestokk A3 1:100		
		Tegningsnr	Rev.:	
		A40-02	02	

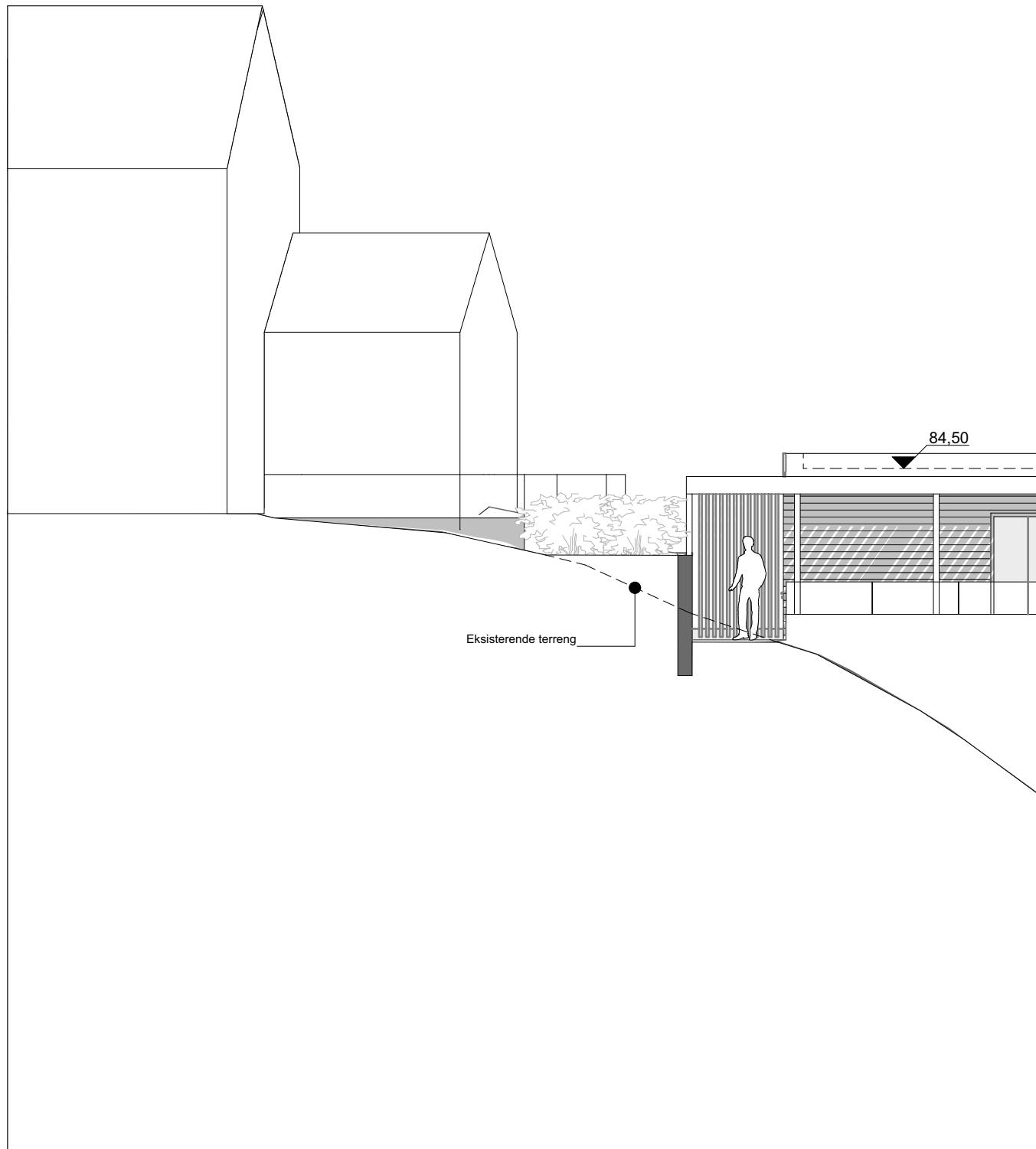
Denne salgsoppgaven mangler et dokument med navn "A40-03 Fasade nordøst".

Kontakt megler for å få dette dokumentet tilsendt.

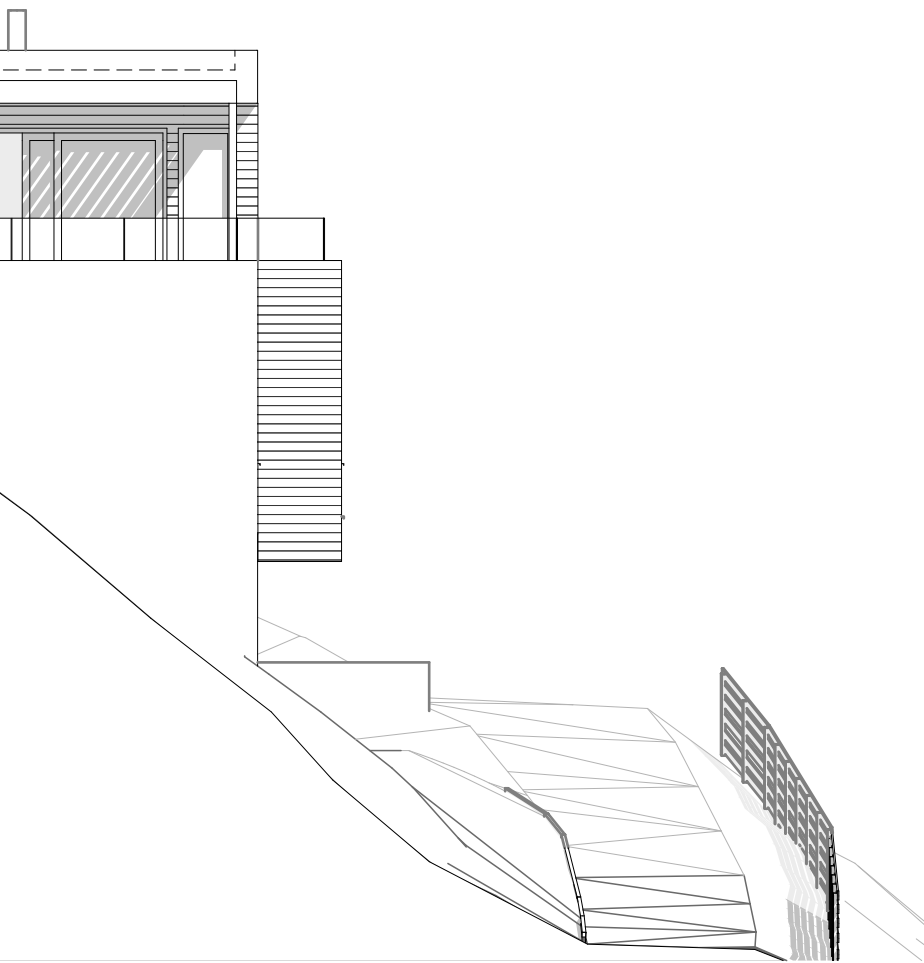
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



1:100 Fasade sørøst



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
02	Endring av vindusinnndeling og innsetting av v	01.12.23	GB	IBM
01	Søknad om endring av tiltak	20.01.23	GB	IBM

briis arkitektur Briis arkitektur AS Homans veien 11a 1365 Blommenholm post@briis.no	Prosjektleder Inge B. Müller	
	Gnr./Bnr. 38/256	
Prosjekt Skogveien 5d Skogveien 5d	Fase Søknad	
Tiltakshaver Nord West Eiendom as	Dato 08.02.2024	
<small>© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke. Tegninger er forbeholdt skisse/søknadsunderlag og skal ikke bli benyttet som byggetegninger.</small>		
Type tegning Fasade sørøst	Målestokk A3 1:100	
	Tegningsnr A40-04	Rev.: 02



Briis Arkitektur As
c/o Inge Müller Dugnadveien 4B
1346 GJETTUM

Deres ref.:

Vår ref.:

20/190 - 23/131022/MAHOE

Dato:

22.06.2023

Adresse - Tiltak: Skogveien 5 C - enebolig
Gnr/Bnr: 38/256
Tiltakshaver: Nord West Eiendom As
Ansvarlig søker: Briis Arkitektur As

TILLATELSE TIL ENDRING

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

Revidert situasjonsplan og reviderte tegninger godkjennes, jf. vedlagte dokumentliste (erstatte tidligere liste).

For øvrig opprettholdes tillatelsen av 10.11.2020 med evt. senere tillegg.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Av gjennomføringsplan versjon 5 framgår det at det foreligger samsvarserklæring fra ansvarlig prosjekterende for endringene.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Endringsøknaden

Det søkes om endring av utforming på eneboligen med endring av størrelse, fasade, og planløsning. Høyder er beholdt. Bredden på bygningskonstruksjonen reduseres med 4,4 meter og lengden med 1,9 meter. Grad av utnyttning opplyses til 15,83 %BYA. MUA reduseres noe, men er fortsatt over 300 m² for hver bolig på tomta.

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2017-2035, og ligger i hensynssone H570; bevaring kulturmiljø.

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: 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

Uttalelser

Det er ikke innhentet uttalelser til endringen. Tidligere uttalelser følger vedlagt.

Nabovarsling/merknader

Endringen er nabovarslet og det er innkommet fire nabomerknader, kort gjengitt under;

Nabo på eiendommen Skogveien 5 b er positiv til at boligen reduseres i noe i størrelse, men synes boligen fortsatt blir høy og ruvende. Nabo stiller videre spørsmål ved terrengendring rundt garasjeinngang og bruk av adkomstveien i byggeperioden.

Naboer på eiendommene Asaveien 4 og Skogveien 3 bemerker at fasaden mot øst nå virker mer ruvende enn tidligere, med mer synlig fasade og flere vinduer. Dette vil virke sjenerende, og gi mer innsyn til deres eiendommer.

Nabo på eiendommen Skogveien 5 d bemerker at geoteknikk må ivaretas på en betryggende måte, og viser til at foretaket som har påtatt seg ansvaret ikke har den rette kompetansen. Nabo viser også til at området er preget av mye overvann, og at dette må sikres med gode løsninger. Adkomstveien må også ivaretas på en god måte i byggeperioden.

Søker kommenterer merknadene med at fasaden minimeres både i bredde og lengde. Glassarealene reduseres med ca. 12,5 m² og balkongen i 1 etasje fjernes. Bygningen vil øke avstanden til nabo og minimere synligheten fra Skogveien, samt trekke seg lengere unna pilegrimsstien. Det er tidligere sendt inn prinsipp og redegjørelse for infiltrasjon av overvann. Endringen det søkes om vil ikke utgjøre noen endringer i allerede innsendt redegjørelse og prinsipp. Høyden er lik tidligere godkjent rammetillatelse og i tråd gjeldende bestemmelser. Helning inn mot bolig tilpasses til adkomstveien slik at manøvrering for biler ut og inn blir så enkel som mulig. Det vil bli opprettet en god dialog fra tiltakshaver vedr. den felles adkomstveien.

Bygningssjefens vurdering

Boligen vil etter endringen ha samme stil som tidligere omsøkt, med flatt tak og inntrukket annen etasje. Boligen får en litt mer klassisk og enklere utforming med mindre størrelse på vinduer og hvor hver fasade får vinduer/dører. Boligens underetasje og annen etasje blir større enn tidligere omsøkt, men oppføres innenfor en mindre 1 etasje, og innenfor tidligere omsøkt bygningskropp. Bygningssjefen vurderer krav til visuelle kvaliteter som ivaretatt ved endringen jf. pbl § 29-2.

Angående nabomerknadene vurderer bygningssjefen at endringen på fasade øst ikke er så store at de vil være en betydelig ulempe for naboer, annet enn det som må regnes med i et boligområde. Ansvarsrett for prosjektering av geoteknikk er endret fra innsendt endringsøknad jf. gjennomføringsplan versjon 5. Bygningssjefen vurderer ellers merknadene som besvart av søker.

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.

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	Saksbehand- lingstid [uker]
21.2.2023			22.6.2023	17,3

GEBYR

Det tas ikke behandlingsgebyr for endringssøknaden på bakgrunn av lang saksbehandlingstid jf. pbl § 21-7 og SAK § 7-6.

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 Hexeberg Dahl
bygningssjef

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Dokumentliste

Kopi til:

Bente Tora Forsdahl	Skogveien 5 B	1358	JAR
Morten Hveding Juel	Skogveien 5 C	1358	JAR
Nord West Eiendom As	Postboks A, Bygdøy	0211	OSLO

ArkivsakID: 20/190

DOKUMENTLISTE

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	6228856
Plan U. Etasje	6228861
Plan 1. Etasje	6228863
Plan 2. Etasje	6228862
Snitt	6228864
Fasade nordøst	6228860
Fasade sørøst	6228857
Fasade sørvest	6228859
Fasade nordvest	6228858
Utomhusplan	6228847
Uttalelse Vann og avløp - Skogveien 5 D - enebolig	4965840
Uttalelse fra Natur og idrett vPLNK - Skogveien 5 D - enebolig	5098848
Uttalelse NAIDKulturvern - Skogveien 5 D - enebolig	5095772
Gebyrberegning	6395247

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 gjenopprettes). 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; 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

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 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

Ved tilbygg/påbygg eller annen endring av en bygnings størrelse, kan beregningsgrunnlaget for originalbygget endres. En eventuell endring skjer først når igangsettingstillatelse er gitt. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må det meldes fra til tjenestested Vann og avløp dersom økt beregningsgrunnlag skal unngås.

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

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

Renovasjon

Det må settes av plass til oppsamlingsenhet(er) for avfall. Standard renovasjonsløsning er én todelt beholder for mat/restavfall 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>

Strømløse

For strømløse må Elvia kontaktes. For mer informasjon se 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.

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

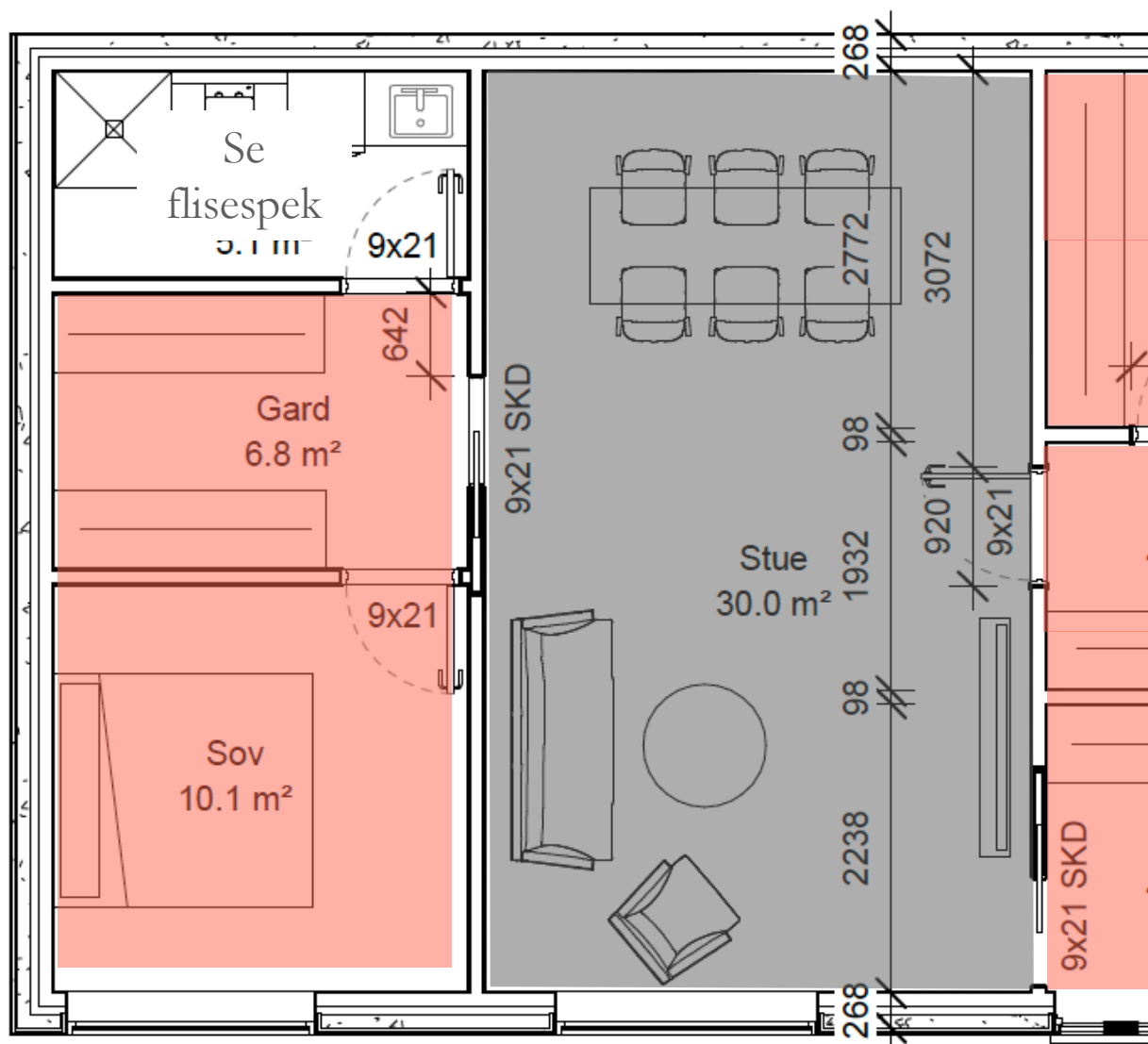
Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Elvia, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no

FARGER OG FLISE

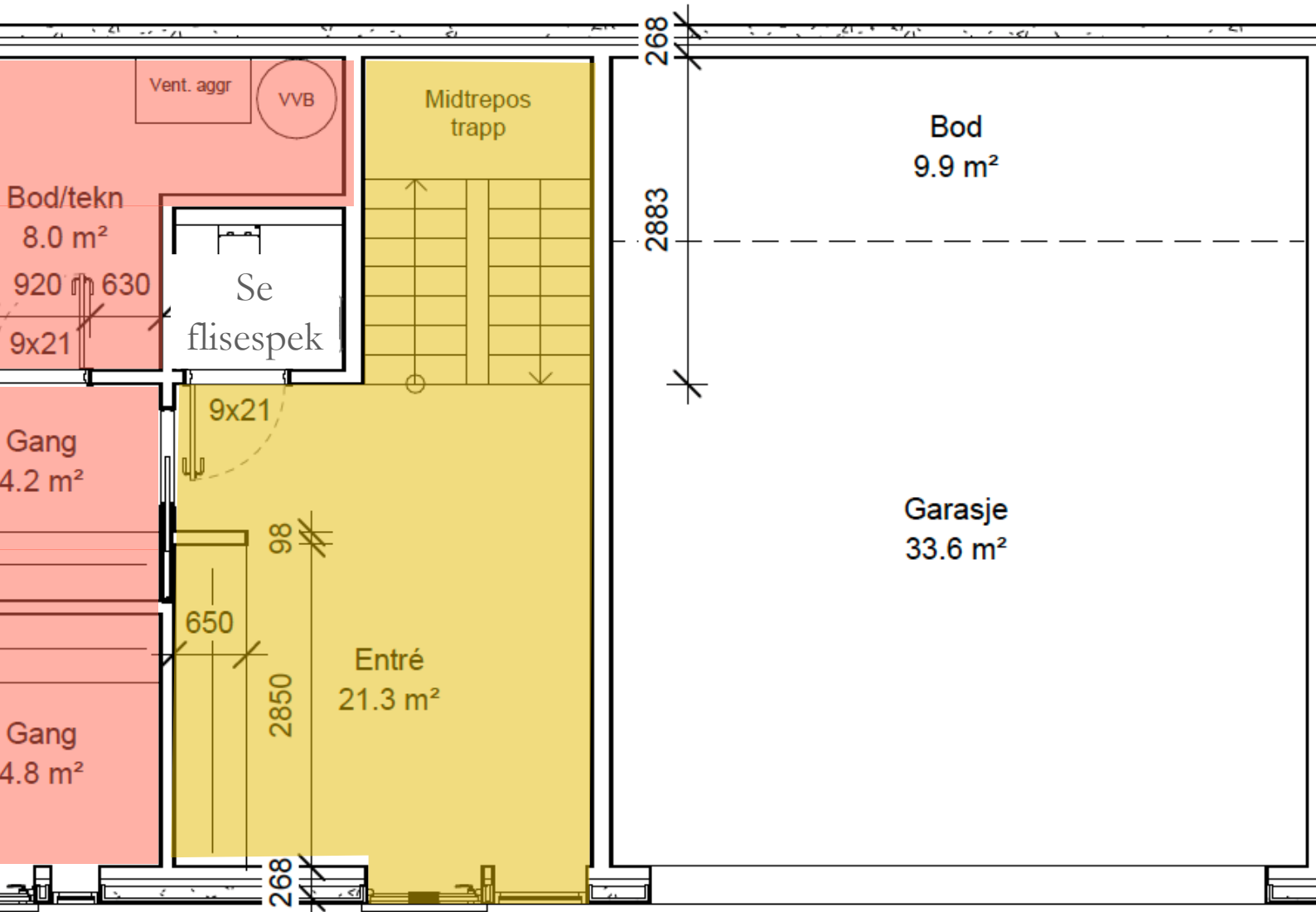
R

Farger







- 1303 Observe (Jotun)
- 10965 Hipster Brown (Jotun)
- 2228 Visjon (Jotun)

Lister i samme som veggfargen

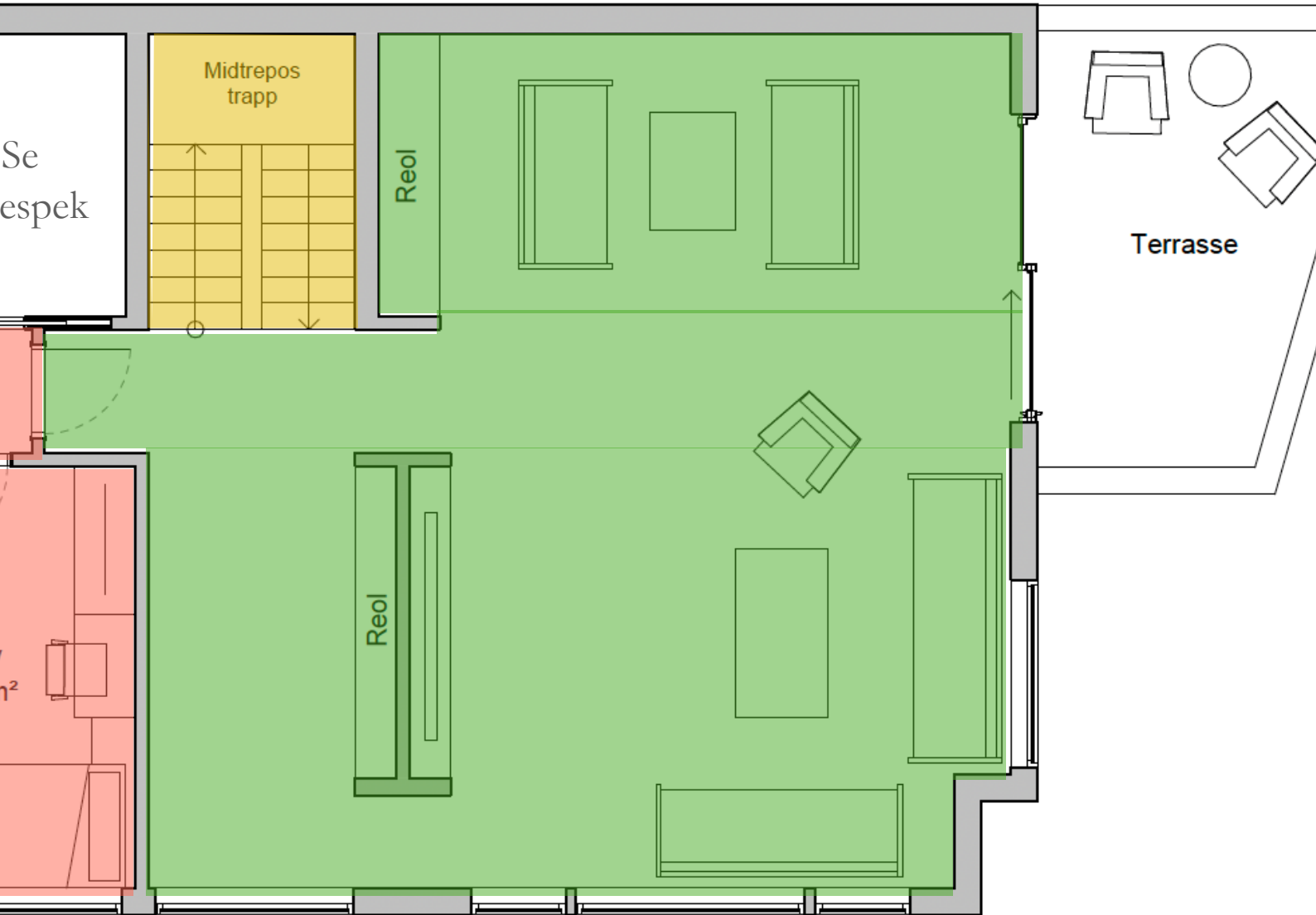


Farger



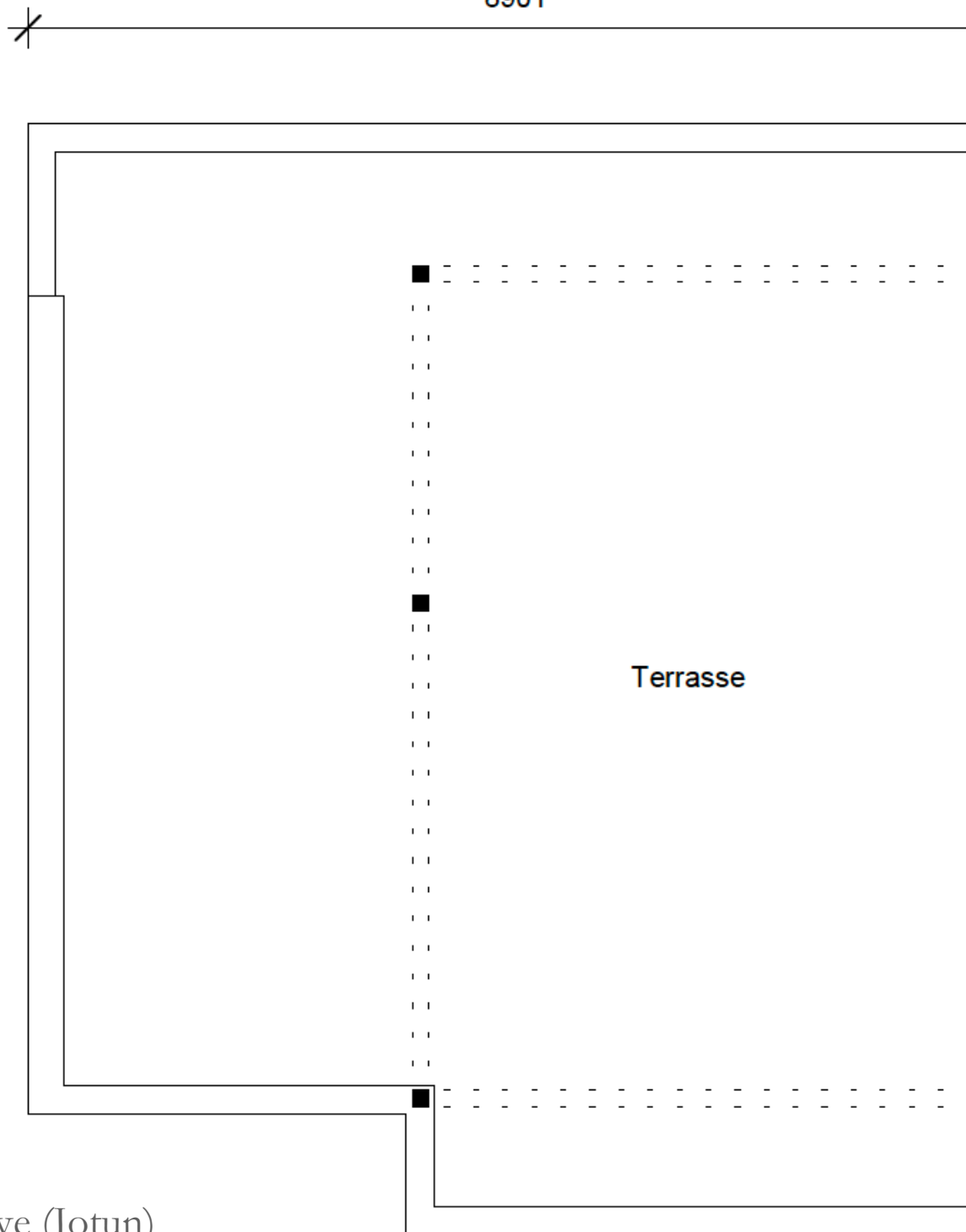
-  1303 Observe (Jotun)
-  10965 Hipster Brown (Jotun)
-  2228 Visjon (Jotun)
-  S2502-Y

Lister i samme som veggfargen



Farger

8901

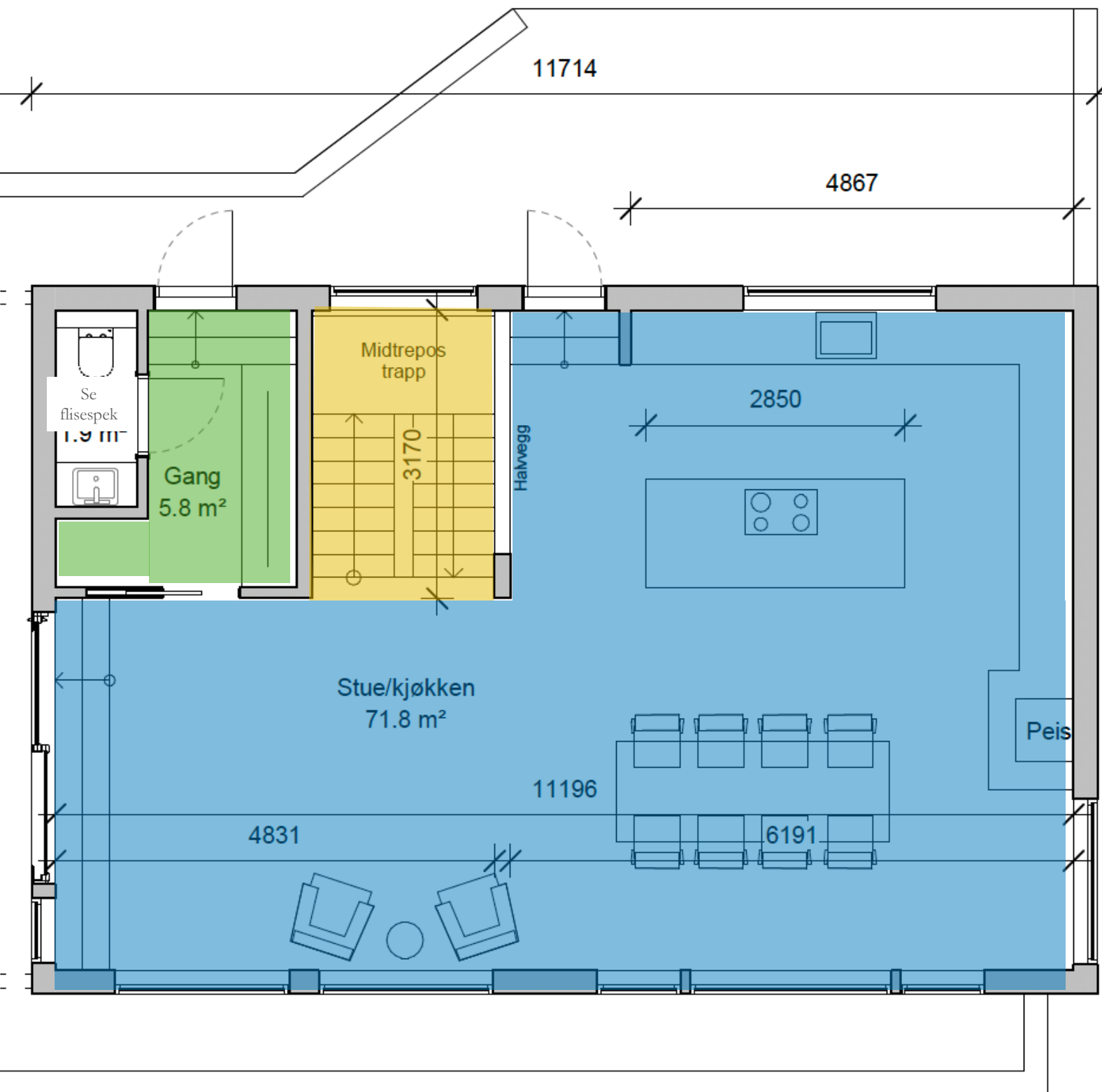


1303 Observe (Jotun)

S1502-Y

S2502-Y

Lister i samme som veggfargen



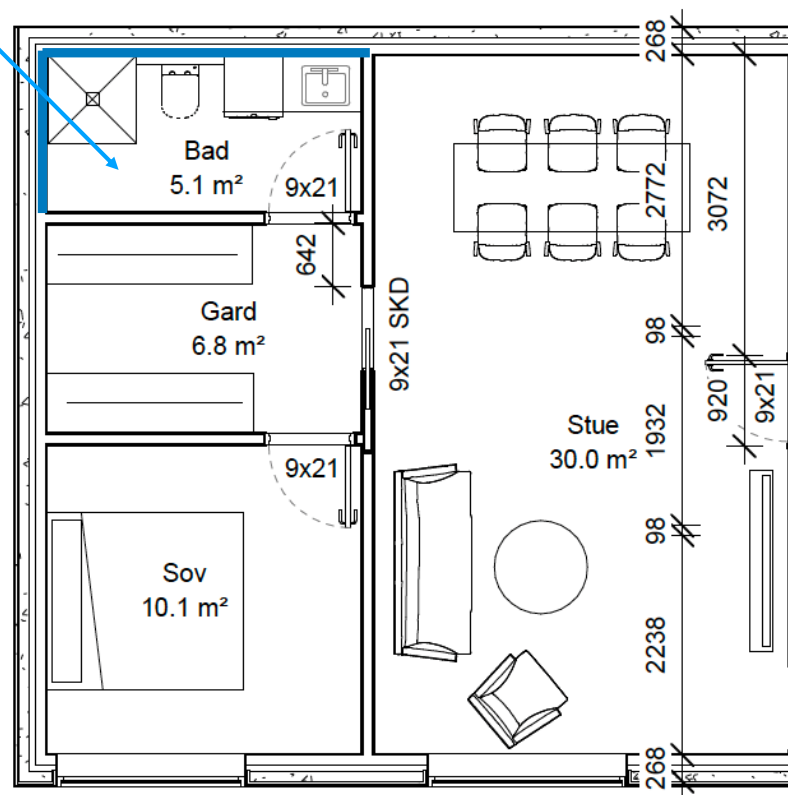
Fliser

Hybelbad

Gulv: District 60x60 grey Rett, Fug: SB Grå

Markerte vegger: District 60x60 grey Rett, Fug: SB Grå

Øvrige vegger: 5452 Nordic breeze (Jotun)



Gang og entr

Gulv: District

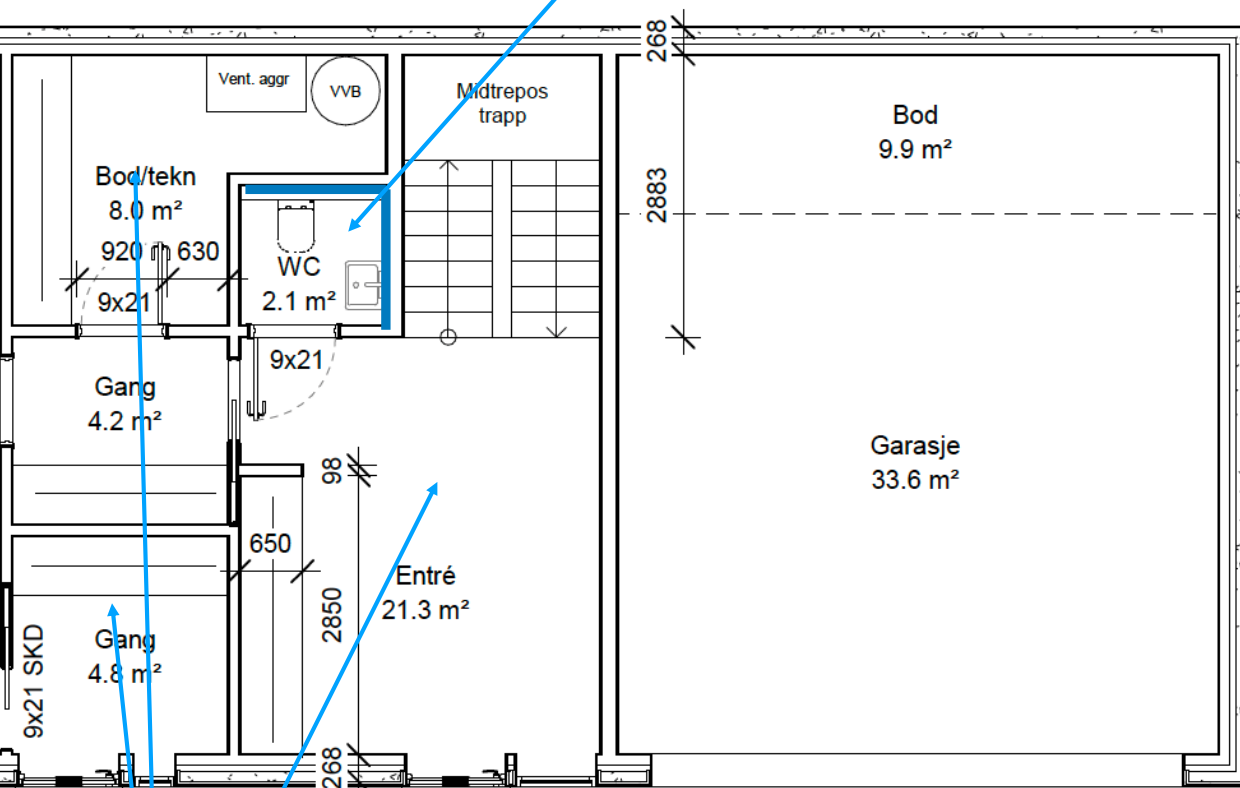
WC:

Gulv: District 60x60 grey Rett, Fug: SB Grå

Markerte vegger opp til 120cm (topp sisterne): District 60x60 grey Rett, Fug: SB Grå

Flate tynn eikelist for å markere overgangen mellom flis og malte flater

Over 120cm samt øvrige vegger: 5452 Nordic breeze (Jotun)



Entré og teknisk

60x60 grey Rett, Fug: SB Grå

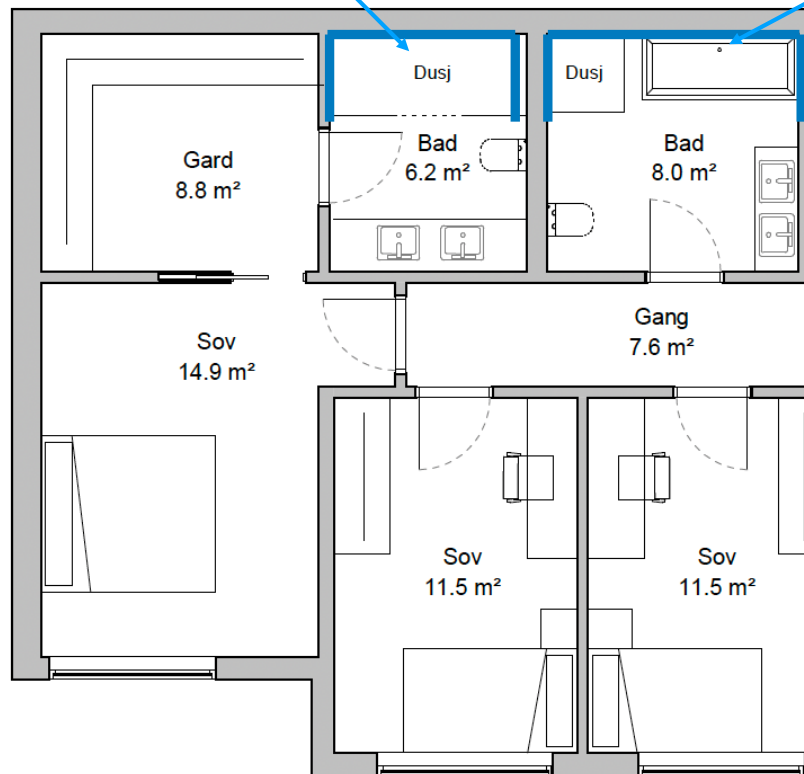
Fliser

Hovedbad

Gulv: Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, Fug: SF manhattan

Markerte vegger: PIGMENTO 6x37 BLU MATT, lagt i fiskeben, Fug: SF Manhattan

Øvrige vegger: 2228 Visjon (Jotun)



Vaskerom

Gulv: Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, Fug: SF manhattan

Øvrige vegger: 12182 C

Arnebad

Gulv: Jewels 60x60 jw 16 nat raymi, Fug: SF manhattan

Markerte vegger: Jewels jw 16 luc raymi, Fug: SF Manhattan

Øvrige vegger: 2228 Visjon (Jotun)



16 nat raymi, Fug: SF manhattan
Gentle Whisper (Jotun)

Fliser

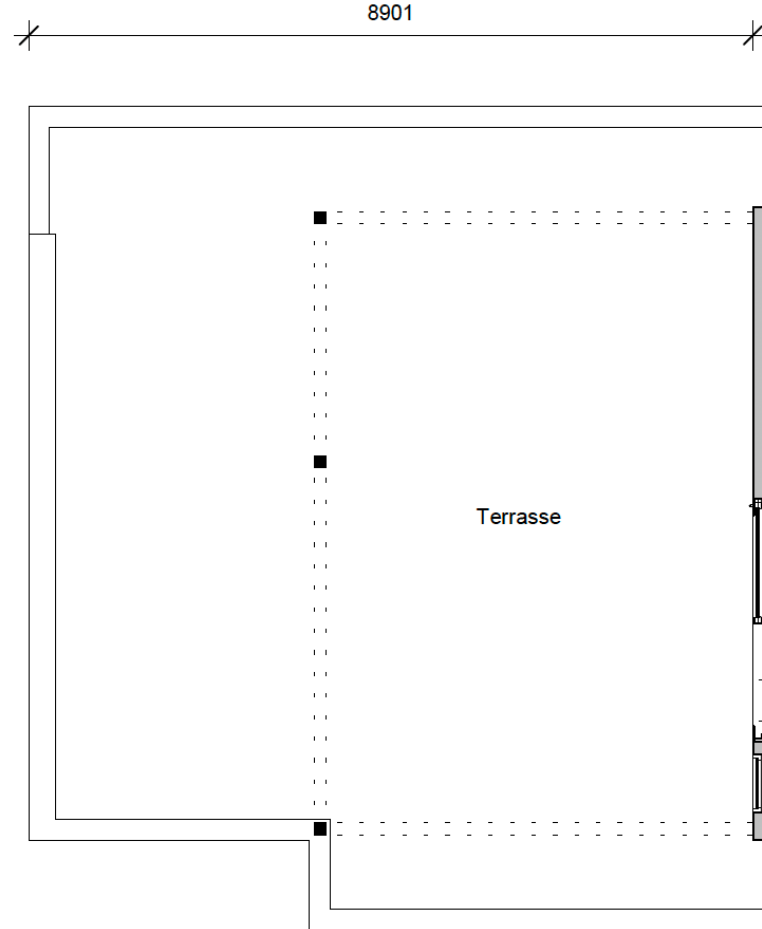
WC:

Gulv: District 60x60 g

Markerte vegg opp til

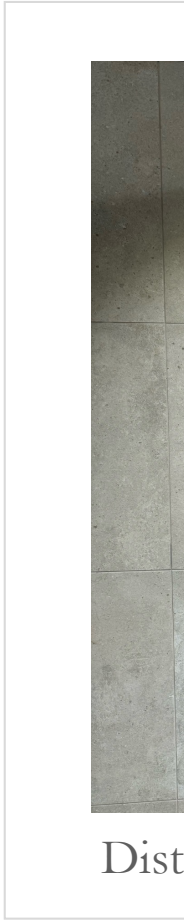
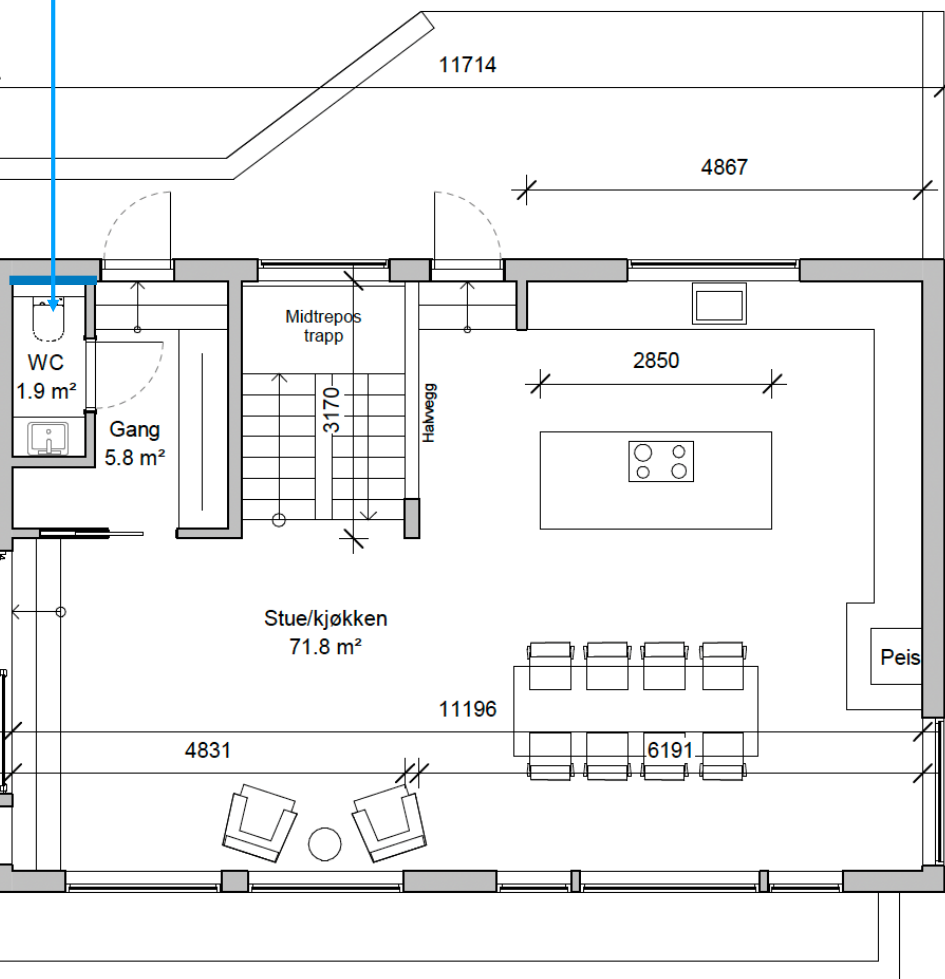
Øvrige vegger: 6315 J

8901



grey Rett, Fug: SB Grå

120cm (topp sisterne): District 60x60 grey Rett, Fug: SB Grå
ade (Jotun)



Forbehold og presiseringer ved salg av bolig fra Nord West Eiendom AS i prosjektet Skogveien 5C

Tegninger

Eventuelle tegninger i 3D – format er kun av illustrativ karakter og selger forpliktes ikke av 3D - tegningene. Det er byggetegningene og byggebeskrivelsen som forplikter selger, hvor byggebeskrivelsen går foran tegningene.

Det tas forbehold om at det kan forekomme avvik fra plantegningenes arealmål. Tegningene som er utarbeidet i forbindelse med rammetillatelse og endringssøknad og som ligger til grunn i salgsprospektet, er tegninger av huset uten at det er ferdig prosjektert. Det betyr at det kun er husets utvendige mål som er forpliktende. Husene vil fortløpende prosjekteres og prosjekteringen i forhold til veggytkkelsler, isolering og tiltak som er nødvendig for å tilfredsstillere kravene til husenes energibehov, vil kunne påvirke romstørrelsene. Plantegningene som foreligger baserer seg på mål fra stenderverk til stenderverk, uten at vegger og tak er ferdig prosjektert. Arealene vil allikevel gi en god indikasjon på rommenes størrelse, men er altså ikke absolutt korrekte og avvik kan forekomme. Kjøper kan ikke kreve kompensasjon/prisavslag for arealavvik som følger av ovennevnte.

Prosjektering/krav fra offentlige myndigheter

Nødvendige tiltak som følge av prosjektering eller krav fra offentlige myndigheter kan utføres av selger selv om løsningene ikke er beskrevet i byggebeskrivelsen eller vist på tegninger. Dette kan for eksempel være nødvendig tiltak for brannsikring, rømning og «sikkerhet i bruk» (rekkverk, ol).

Det som på plantegningene er beskrevet som boder, er byggemeldt som boder og anses dermed som sekundærom av plan- og bygningsetaten. Sekundærom er ikke godkjent for varig opphold.

Prosjektet blir byggeanmeldt ihht teknisk forskrift av 2017.

Det tas forbehold om at selger kan sette inn nødvendige innkassinger dersom dette er nødvendig under byggingen.

Valg av produkter/materialer

Selger kan levere andre materialer enn beskrevet i byggebeskrivelsen, såfremt de valgte materialene er av samme kvalitet som de beskrevne.

Uteområde

Trær fjernes dersom utbygger finner dette hensiktsmessig for utbyggingen.

Det er ikke medregnet noen støttemurer i prosjektet, utover det som eventuelt kommer frem på Utomhusplanen. Eventuelle høydeforskjeller i terrenget vil tas opp av mindre skråninger. Selger forbeholder seg likevel retten til å benytte støttemurer som ikke er tegnet inn, dersom man finner dette hensiktsmessig.

Selger forbeholder seg retten til å fjerne hele eller deler av eksisterende gjerder i forbindelse med byggearbeidene. Selger erstatter ikke manglende eller eventuelt ødelagte gjerder. Selger forplikter seg kun til å sette opp gjerde mot kommunal vei og står fritt til å velge mellom å sette opp allerede etablert gjerde eller flettverksgjerde.

Trevirke og inneklima

Treverk/plateprodukter er levende materialer som påvirkes av romtemperatursvingninger og luftfuktighet. Dette vil medføre at det kan oppstå sprekke-dannelser på vegg, gulv og takflater. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold, og kjøper må påregne at småsprekker må tettes for egen regning.

Tregulvets vedlikehold og menneskets velbefinnende krever et sunt inneklima med en relativ luftfuktighet på ca. 50 % (min.35 % og maks 65 % i ganske korte perioder) og en romtemperatur på ca. 20 °C. Fallert luftfuktigheten i fyringssesongen, anbefaler vi å bruke en elektrisk luftfukter for å unngå en ekstrem uttørking av tregulvet. Selger fraskriver seg ansvar for oppsprekking, knirking og buling i parketten, som følge av at kjøper ikke sørger for riktig inneklima etter overtagelsen.

Utvendige detaljer

I forbindelse med montering av utvendig panel/kledning, hjørnekasser, rekkverk og lignende, kan det forekomme at det benyttes enkelte ubehandlede planker der snekkerne har måttet foreta noen tilpasninger. Det kan også være enkelte endeskjøter som fremstår ubehandlet. Panelet ellers blir stort sett levert grunnet og malt ett strøk fra fabrikk (dersom ikke annet er beskrevet i leveransebeskrivelsen). Kjøper må derfor regne med å male/beise huset etter ½ til 1 år etter overtagelsen. Selger foretar ikke under noen omstendighet utvendig maling/beising av huset eller dets komponenter på plassen. Forventninger om dette må i så fall avtales særskilt.

Alle nødvendige utvendige rekkverk og trapper i prosjektet leveres i treverk med impregnerte eller ubehandlet materiale, med mindre annet er presisert. Rekkverkene leveres med stående spiler og males/beises ikke.

Det tas forbehold om utvendige rekkverks/balkongers/trappers endelige utforming. Tegningene er av illustrativ karakter og kan endres etter behov.

Utvendig maling

Panel leveres grunnet og malt ett strøk med vannbasert beis eller maling fra fabrikk. Det anbefales at kjøper maler/beiser huset etter ½ til 1 år etter overtagelse. Impregnerte materialer bør ikke males/beises før de har stått minimum 1 år. Det er viktig at det foretas en fuktmåling av treverket før det påføres beis eller maling.

Der kledning og/eller vinduer er i mørke farger, kan det forekomme utslag av kvae eller harpiks. Det er spesielt utsatt ved sterk varme fra solen. Slike utslag er ikke reklamasjonsberettiget, men løses selv ved litt skrapping og maling.

Ventilasjon

Det kan forekomme behov for innkassinger av ventilasjonsrør der disse kommer i konflikt med eventuelle stål – eller bærekonstruksjoner eller andre rørføringer.

Flis og våtrom

På gulv i våtrom der det benyttes «nedsenk» i dusjnisen vil det ikke leveres fall mot sluk, i særlig grad, på gulvet utenfor dusjnisen. I dusjnisen vil det leveres anbefalt fall mot sluk.

Kjøper må spesifikt be om fall mot sluk utenfor dusjnisen dersom dette er ønskelig.
For bad og vaskerom kan det etableres terskel med høyde over 2,5 cm.

Rørleggerleveranse

I kjøkkenskap monteres vann og avløp, oppvaskmaskin tilkobles dersom kunden har bestilt oppvaskmaskin gjennom Sigdal/selger. Dersom kjøper har trukket ut kjøkkenleveransen og hvitevarer ikke skal settes inn før etter overtagelsen, bortfaller rørleggers leveranse av tilkobling av oppvaskmaskin. Kjøper kan da bestille rørlegger direkte for å utføre denne jobben.

Innbygningsmodulene til de veggengte toalettene kan trenge utføringer eller innkassinger. Vannrør kan ikke plasseres i yttervegg. Dersom vannrør plasseres mot yttervegg må veggen fores ut for at rørene skal være skjult.

Det tas forbehold om at oppgitte mål på innredninger og dusj kan benyttes. Prosjekteringstegninger må utarbeides og bredde på innredninger må eventuelt tilpasses ved behov.

Det kan komme avvik fra beskrevet leveranse og rørleggerens endelige leveranse. Byggebeskrivelsen vil være grunnlag for kvalitet og pris i forhold til det rørleggeren må levere. Eventuelle endringer i leveransen blir oversendt kjøper i forkant montering.

Selger forbeholder seg retten til å benytte pumpekummer i prosjektet dersom prosjekteringen tilsier at dette er nødvendig. Kjøper må i så fall ta hånd om vedlikehold av kummene, gjennom å inngå en vedlikeholdsavtale med aktuelle leverandører.

Vinduer – termiske brudd

Når temperaturforskjellen mellom glassets randsone og midtsone overskrider en viss grense er det fare for termisk brudd. Dette fremstår som en sprekk i vinduet, gjerne vinkelrett ut fra kanten og sprer seg ut som stråler i glasset. Det er en rekke tiltak som kan gjøres for å unngå dette:

- unngå å sette eller montere noe tett inntil vinduene (sofaer, puter, sov)
- vær oppmerksom ved valg av solskjerming (bør ikke monteres for tett på vindu). Utvendig solskjerming er anbefalt. Ved innvendig solskjerming kan det ofte oppstå veldig høy varme mellom rute og skjerm, som kan gi store temperaturforskjeller i glasset i overgang fra kaldt om natten til sterk varme når solens står på. Det må derfor gjøres en risikovurdering i forhold til termiske sprekker ved montering av solskjerming.
- Unngå slagskygger. Det betyr at deler av glasset er skyggelagt, mens andre deler av glasset blir eksponert for sol.
- Søk gjerne opp mer informasjon om denne problemstillingen på <https://www.glassportal.no/> eller andre informasjonssider som omtaler problemstillingen.

Termiske brudd i vinduene er **ikke reklamasjonsberettiget**.

Bruk av boligen

Selger har intet ansvar for eventuelle muligheter for utleie av hele eller deler av boligen. Selgers ansvar påvirkes ikke av hvordan boligen blir innredet, eventuelt tiltak som blir levert med tanke på å tilrettelegge for utleie. Kjøper må selv foreta vurdering av reglene knyttet til utleie av hele eller deler av boligen.

Seksjonering

Selger gis rett til å foreta endringer i seksjoneringstegningene dersom kommunen krever dette i sin behandling av seksjoneringsbegjæringen. Kjøper kan ikke kreve prisavslag som følge av slike endringer.

Sameiet

Dersom sameiets vedtekter inneholder feil eller bestemmelser som ikke er relevante eller avviker fra gjeldende lover og regler, må sameiet innrette seg etter dette og endre vedtektene. Selger kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle feil og mangler i vedtektene.

Oslo,

Sist revidert, 08.02.2024
Nord West Eiendom AS

Skogveien 5c ny enebolig

Leveranseliste – sist revidert 20.06.24

- Sigdal har levert kjøkken og innredning til bad v/master bedroom og vaskerom: Se vedlegg.
- Fliser og farger: Se vedlegg
- Elektriker: Se vedlegg.
- Rørlegger: Se vedlegg.
- Gasspeis: Vision Line Superior 650 B fra Peisselskabet.
- Trapp:
 - Stryntrappa Horisont.
 - Tett trapp fra 1. – 2. etg. Åpen trapp fra 2. – 3. etg.
 - Trinn og stusstrinn i eik med hvit lasur.
 - Vanger og håndløper i farge dempet sort.
 - Spiler av børstet stål i farge dempet sort.
 - Spilevegg mot kjøkken i eik med hvit lasur.
- Parkett: Boen Eik Live Pure 1-stavs parkett, Børstet Crescendo
- Ytterdører: Hovdeby fra Bygg1 i farge sort innvendig og utvendig.
- Innerdører: Line 1 fra Harmonie i farge dempet sort. Karm med dempelist i farge dempet sort.
- Listverk: Eik glattkant ubehandlet 15x70 mm.

Notat vedrørende tekniske installasjoner i Skogveien 5C

Ventilasjon

Det benyttes balansert ventilasjon med varmegjenvinning i husene. Ventilasjonsaggregatene krever ingen service utover filterbytte to ganger i året og generell vedlikehold/inspeksjon – f. eks støvsuge inne i aggregatet om det er støv eller lign.

Antatt kostnad filterbytte: Kr 1000,- inkl mva. Filterbytte utføres to ganger i året.

Varmeanlegg (vann-vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme)

Kreves service én gang i året.

Antatt kostnad årlig service: Kr 7500,- inkl mva per gjennomført service.

Oslo,

20.06.2024

Nord West Eiendom AS

Egg Arkitekter AS
Vollsveien 13C
1366 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
20/190 - 20/242356/MAHOE 10.11.2020

Adresse - Tiltak: Skogveien 5 D - enebolig
Gnr/Bnr: 38/256
Tiltakshaver: Arne Ole Roald
Ansvarlig søker: Egg Arkitekter AS

RAMMETILLATELSE

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

Søknad om enebolig med garasje i kjeller godkjennes med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger, jf. vedlagte liste over godkjente dokumenter.

Høydeplasseringen fastsettes til kote +78,5 for overkant sokkel/gulv 1. etasje, og som vist i godkjent tverrsnitt.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Det må sendes inn for godkjenning situasjonsplan der hele tiltaket – også de deler som er under terreng – er tegnet inn. Minste avstand til nabogrense(r) må påføres.
2. Uttalelser fra Vann og avløp må ivaretas.

Før igangsettingstillatelse kan gis må vilkår 1 være oppfylt.

ANSVAR, KVALITETSSIKRING OG KONTROLL

Ansvarlig(e) foretak fremgår av innsendt(e) erklæring(er) om ansvarsrett og gjennomføringsplan versjon 1.

Bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ved arbeider som gjelder utvendige og innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Før grøfter fylles igjen skal Vann- og avløpsenheten foreta GPS-innmåling av alle tilkoblinger og utvendig privat vann- og avløpsanlegg.

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

Besøksadresse:
Eyvind Lyches vei 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

IGANGSETTING AV TILTAKET

Før tiltaket settes i gang må det være søkt om og gitt igangsettingstillatelse. Igangsettingssøknaden skal normalt inneholde erklæringer om ansvarsrett, gjennomføringsplan og redegjørelse/ dokumentasjon på oppfyllelse av vilkår satt i rammetillatelsen og evt. rekkefølgebestemmelser i plan.

Dokumentasjon på avfallshåndtering vedlegges ikke søknaden, men oppbevares hos ansvarlig søker og skal være tilgjengelig ved tilsyn.

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden

Det søkes om en ny enebolig med dobbeltgarasje i kjeller. Boligen oppføres på eiendom hvor det i dag er oppført en enebolig og en frittliggende garasje delvis under terreng.

Ny grad av utnytting for eiendommen opplyses til 15,9 %BYA. Boligen plasseres i en minste avstand til nabogrense opplyst til 4,0 meter, og i god avstand til kommunal vei. Gesimshøyde opplyses til 4,4 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, og 9,0 meter målt på fasade nordøst. Minste uteoppholdsareal (MUA) er opplyst til 464 m² for ny bolig, og 354 m² for eksisterende bolig.

Terrenget støttes opp av en ny forstøtningsmur mot vest, opplyst til 1,5 meter høyde med avstand til nabogrense på 4,0 meter.

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2017-2035, og ligger i hensynssone H570; bevaring kulturmiljø.

Relevante bestemmelser til planen er;

§ 3.3 bokstav a) som gjør unntak fra plankrav for oppføring av 1 enebolig og opprettelse av eiendom for 1 enebolig med tomtestørrelse minimum 800m², der eiendommen ikke omfattes av uregulert vei og ikke er brattere enn gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

§ 27.2 bokstav a), som fastsetter at det skal avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav; Frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig): MUA per boenhet minimum 300 m². Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

Bokstav c); grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng i medhold av krav medtas med 18 m² per plass.

Bokstav d); for ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal det opparbeides snuplass på egen grunn.

Bokstav e); høyder: maksimal gesimshøyde på frittliggende småhusbebyggelse kan være inntil 9 meter, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

Byggetomta

Eiendommen har en størrelse på 2160,5 m² og ligger i et prioritert større kulturmiljø langs Pilgrimsleden. Tomta har et stort slakt parti og er skrånende mot vest. Gjennomsnittlig

stigningsforhold på tomta opplyses til 1:3. Overvann håndteres på egen grunn, og fordrøyes i masser av pukk.

Uttalelser

Det er innhentet uttalelser fra Vann- og avløp, Vei- og trafikk, Kulturvern og Naturmangfold. Uttalelsene er tidligere gjort kjent for søker, og er hensyntatt i prosjekteringen. Siste uttalelser ligger vedlagt.

Vei og trafikk har ingen merknader til tiltaket.

Vann- og avløp

Det er innsendt redegjørelse for overvannshåndtering på eiendommen. Det forutsettes at overvann ikke føres til offentlig ledningsanlegg.

Naturmangfold

Etter befaring viser det seg at det trolig er en liten forekomst av enten lågurtedelløvskog, eller kalkedelløvskog på tomten. Begge disse naturtypene er på norsk rødliste for naturtyper 2018. Boligbygging på tomten er isolert sett et begrenset tiltak, men i og med at området er under pågående fortetting, vil dette tiltaket bidra til nedbygging av naturmangfoldet i området.

Etter befaringen anses kunnskapsgrunnlaget (§ 8) som oppfylt, og føre var-prinsippet (§ 9) kommer ikke til anvendelse i denne saken. Det vil likevel alltid være noe usikkerhet knyttet til eventuell forekomst av rødlistearter.

Nabovarsling/merknader

Tiltaket er nabovarslet og det har kommet inn merknader fra naboer på eiendommene Skogveien 5 a, Skogveien 5 b, Skogveien 5 c og Asaveien 4.

Nabo i Skogveien 5 a bemerker at tiltaket vil kreve endringer av stigningsgrad i oppkjørselen, og kan forverre adkomsten til Skogveien 5 a, og b. Det vises også til at adkomstveien er smal, og at det vil være problemer med å snu biler på egen grunn. En eventuell byggeperiode vil også skape problemer for adkomst.

Nabo i Skogveien 5 b bemerker at den nye boligen vil komme nær felles tomtegrense og vil oppleves som høy. Ettersom tiltaket oppføres i et bratt terreng, vil det medføre høy grad av terrengformasjon og bruk av støttemurer. Tiltaket vil oppleves som en massiv, høy vegg mot naboeiendommen. Tiltaket vil også medføre tap av lys og luft. Naboen kommenterer også at en ny bolig i den private veien vil skape problemer med parkering, trafikk og snumuligheter. Adkomstveien er bratt, som vil skape problemer på vinterstid. Det stilles også spørsmål ved adkomstmuligheter til eiendommen i en byggeperiode. Boligen i Skogveien 5 b er i sin tid godkjent med en overbygget garasje nærmere nabogrensen enn 4 meter. Naboen viser videre til at Kulturvern og Naturmangfold har vært på befaring og er negative til tiltaket. Tiltaket vil også kreve store sprengningsarbeider i usikker grunn, og skape problemer med håndtering av overvann.

Nabo i Skogveien 5 c bemerker at det foreligger en privat avtale om mulig grensejustering av deres eiendom mot Skogveien 5 d. Naboen bemerker også at en ny bolig vil skape større trafikk foran deres bolig, og mer belastning på felles adkomstvei. Det bør derfor stilles krav til at adkomstveien oppgraderes. Det bemerkes at fjellet er porøst, og at tiltaket kan ha påvirkning på grunnforholdene til tilstøtende eiendommer. Ny bolig vil også få terrasse og utearealer som er sjenerende for deres eiendom. Det må også sikres gode dreneringsforhold på tomta.

Nabo i Asaveien 4 bemerker at området for utbygging kan inneholde verdifullt naturmangfold, og at dette må vurderes før tillatelse kan gis.

Tiltakshaver kommenterer merknadene med at alle høyder og avstander ligger innenfor de begrensninger som er gitt i gjeldende bestemmelser. Vesentlige deler av huset vil bli liggende under terreng og vil være lite synlig fra de nærmeste naboene. Tiltakshaver er ikke enig i at det omsøkte tiltaket vil være spesielt høyt eller sjenerende. Det vil etableres en snumulighet på tomtens nordøstlige hjørne og helning tilpasses på adkomstveien slik at manøvrering for biler ut og inn blir så enkel som mulig. Adkomstveien ligger på tiltakshavers eiendom, og han vil tilstrebe en løsning som ikke forverrer forholdene for øvrige brukere av veien. Drenering vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende normer og regler. Tiltakshaver vil videre søke å finne løsninger i byggeperioden som ivaretar adkomst til berørte eiendommer. Tiltakshaver er ikke kjent med noen avtaler om justering av gjeldende grenser i dette området.

Bygningssjefens vurdering

Ny enebolig plasseres i et skrånende terreng langs eksisterende adkomstvei på tomta. Adkomstveien betjener i dag tre eneboliger på naboeiendommene. Boligen plasseres i flukt med eksisterende boliger sør og nord for tiltaket. Boligen oppføres i et område som er en del av et prioritert større kulturmiljø langs Pilgrimsleden. Dette er en smal historisk sti som går langs eiendomsgrensen mot nordøst. Ny bolig vil plasseres bak eksisterende adkomstvei, og vil ikke plasseres mot stien. Boligen får tilnærmet lik plassering langs stien som eksisterende boliger. Bygningssjefen har forståelse for at det er ønske om å beholde den grønne vegetasjonen i dette området, men vurderer allikevel området vest for stien som bebygd.

Det ble gitt tillatelse til ny bolig på eiendommen Skogveien 5 a i 2014, som er oppført i en moderne stil plassert langsgående på tomta. Bygningssjefen vurderer at ny bolig vil legge seg inn i denne eksisterende «raden med boliger». Ny bolig vil få adkomst fra allerede opparbeidet adkomstvei på tomta.

Boligen oppføres i en moderne stil, og er plassert inn i terrenget. Området er preget av forskjellige bygningstiler, og omsøkte bolig vil ikke skille seg vesentlig ut fra disse.

Nabomerknader:

Vedrørende nabomerknadene som er fremsatt så har bygningssjefen forståelse for at det er lite ønskelig for naboer å få bygninger som påvirker deres eiendom, og som kan forringe utsikt, lys- og solforhold på sin eiendom. Utgangspunktet for behandling av byggesaker er imidlertid ikke hvilke ulemper som påføres naboer, men hvordan tiltaket tilfredsstiller krav gitt i plan- og bygningsloven.

I kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 er det uttalt at "*...byggherrens ønske om plassering skal imøtekommes der det ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner siktes det til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboer og omkringliggende miljø.*"

Bygningssjefen bemerker til nabomerknadene at tiltak i eksisterende småhusbebyggelse nødvendigvis vil måtte medføre endring av innsyn/ utsikt og solforhold. Bygningssjefen anser her kravene til lys, luft, åpenhet og gode uteoppholdsarealer å være tilstrekkelig ivaretatt.

Boligen oppføres i en skråning, hvor det er viktig å ta hensyn til grunnforhold på stedet. Det opplyses om at geoteknikk skal ansvarsbelegges.

Det er ikke målsatt avstand fra veranda/overbygget parkering på boligen i Skogveien 5 b, men ny bolig er trukket inn på tiltakseiendommen på dette området. Ny bolig oppføres i mur, og det forutsettes at krav til brannmotstand er ivaretatt.

Bygningssjefen vurderer at resterende nabomerknader er kommentert og besvart av søker/ tiltakshaver.

Naturmangfold:

I kommunens kartbase er det ikke funnet registreringer av utvalgte naturtyper, prioriterte arter, rødlistearter eller "annen natur" på tomte hvor tiltaket søkes utført. På bakgrunn av dette vurderes kravet i naturmangfoldlovens (nml) § 8 for oppfylt, da saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap. Ytterligere vurdering etter nml §§ 9-12 er ikke nødvendig i dette tilfellet.

Tiltaket er behandlet innenfor rammen av 12-uker etter plan- og bygningslovens § 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.

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	Saksbehand- lingstid [uker]
1.4.2020	1.4.2020	1.9.2020	10.11.2020	10,0

GEBYR

Faktura for behandlingsgebyr **kr 50400,-** ettersendes tiltakshaver og vil følge Bærum kommunes innfordringsrutiner. Betalingsfristen framgår av fakturaen. Gebyret er beregnet etter gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune:

Beskrivelse	§	Antall M	Sum
Enebolig med BRA over 200 m2	14	16	50400
			0
Sum			50400

Ved oppdelt igangsettingssøknad faktureres et tilleggsgebyr på 2M for den andre igangsettingstillatelsen og for hver igangsettingstillatelse etter denne.

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 Hexeberg Dahl
bygningssjef

Martine Cecilie Høeg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Vedlegg:

Liste over godkjente dokumenter og relevante uttalelser
Generelle opplysninger

Kopi til:

Anders Hagen Kølbel	Skogveien 5 A	1358	JAR
Arne Ole Roald	Skogveien 5 D	1358	JAR
Bente Tora Forsdahl	Skogveien 5 B	1358	JAR
Morten Hveding Juel	Skogveien 5 C	1358	JAR
Sverre Skogen	Asaveien 4	1358	JAR
Trude Hagen Kølbel	Skogveien 5 A	1358	JAR

ArkivsakID: 20/190

LISTE OVER GODKJENTE DOKUMENTER OG RELEVANTE UTTALELSER

Dokumenter i byggesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider;
www.baerum.kommune.no; postlister og innsyn; plan/byggesak. Søk på arkivsakID.

Tittel	Saksdokid
Situasjonsplan	4859804
Plan underetasje	4763789
Plan 1. etasje	4763790
Plan 2. etasje	4763791
Tverrsnitt	4951651
Fasade nordvest	4763794
Fasade sørøst	4763796
Fasade sørvest	4763795
Fasade nordøst	4763793
Utomhusplan	4951652
Uttalelse Vann og avløp - Skogveien 5 D - enebolig	4965840
Uttalelse fra Natur og idrett vPLNK - Skogveien 5 D - enebolig	5098848
Uttalelse NAIDKulturvern - Skogveien 5 D - enebolig	5095772

GENERELLE OPPLYSNINGER

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

Rammetillatelsen avklarer tiltakets rammer og viser hvilke vilkår som skal legges til grunn for den videre prosjekteringen.

All kontakt mellom kommunen og tiltakshaver skal skje gjennom ansvarlig søker.

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.

Tillatelsens varighet og gyldighet forøvrig

Arbeidet må være satt i gang innen 3 år regnet fra rammetillatelsen ellers bortfaller den. 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.

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 Fylkesmannen.

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 gjenopprettes). Kommunen vil ta stilling til begjæringen. Du kan ikke påklage kommunens beslutning, men du kan også fremme begjæring om utsatt iverksettelse til Fylkesmannen.

KLAGEINSTANSEN/SAKSGANG

- Det er Fylkesmannen i Oslo og Viken som er klageinstans, og som skal behandle klagen.
- Klagen stiles til Fylkesmannen 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 Fylkesmannen.
- 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 Fylkesmannen for endelig behandling.
- Fylkesmannens avgjørelse er endelig og kan ikke påklages. Du vil få tilsendt vedtaket direkte fra Fylkesmannen.
- Dokumenter i bygge- og klagesaker er tilgjengelig på Bærum kommunes internettsider; 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

eller

Bærum kommune
Plan- og bygningstjenesten
Postboks 700
1304 Sandvika

NYTTIGE OPPLYSNINGER FOR DEN SOM SKAL BYGGE

Sist oppdatert mars 2020

Graving/fylling

Før graving eller fylling påbegynnes må disse etatene varsles for påvisning av kabler og ledninger: Hafslund Nett, 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 m², uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Tilknytningsgebyret beregnes per m² og faktureres ved første igangsettingstillatelse.

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

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

Bærum kommunes forskrifter for vann- og avløpsgebyrer og prislister 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, prislister for renovasjon samt andre relevante retningslinjer ligger på kommunens nettsider: <https://www.baerum.kommune.no/renovasjon>.

Strømløse

For strømløse må Hafslund Nett AS kontaktes. For mer informasjon se www.hafslundnett.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.

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.

Nyttige adresser:

Bærum kommune Vann og avløp Tlf.: 67504050 E-post: vams@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/va Vakttelefon for akutte hendelser på vann- og avløpsnett (24t): 67506060	Bærum kommune Vei og trafikk Tlf.: 67504050 E-post: veiogtrafikk@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-parkering/
Bærum Kommune Byggesak Tlf.: 67504463 E-post: post@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/byggesak	Bærum kommune Forurensning og renovasjon Tlf.: 67504050 E-post: renovasjon@baerum.kommune.no Internett: www.baerum.kommune.no/renovasjon
Bærum kommune Folkehelsekontoret Tlf. 67503200 E-post: post@baerum.kommune.no	Gravemelding og påvisningstjeneste Bærum kommune VA, Hafslund Nett AS, Canal Digital Kabel TV AS, Telenor og Oslofjord varme Geomatikk AS, Postboks 103 Økern, 0509 Oslo Tlf.: 09146 Internett: www.geomatikk.no www.gravemelding.no Arbeid nær luftledning og melding om kabelskade (feilmelding): 81530400
Asker og Bærum brann og redning Tlf.: 66764200 E-post: post@abbr.no Internett: www.abbr.no	
Veimyndighet for riks- og europaveiene: Statens vegvesen Tlf.: 81522000 Internett: www.vegvesen.no	Veimyndighet for fylkesveiene: Viken fylkeskommune Tlf.: 32300000 Internett: www.viken.no

Oppmåling av enebolig i Skogveien 5C

Matrikkel: **Gnr 38: Bnr 256 (snr: 2)**
Kommune: **3201 BÆRUM KOMMUNE**
Adresse: **Skogveien 5C, 1358 JAR**



Dato befaring: 26.06.2024
Utskriftsdato: 27.06.2024
Oppdrag nr: 1773

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstmann Harald Poulsen
Solv. 22 B, 1394 NESBRU
Telefon: 901 14 566

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Harald Poulsen Byg.ing/bed.øk
Telefon: 901 14 566
E-post: hphp1963@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rapportdata

Kunde:	Nord West eiendom AS
Takstingeniør:	Harald Poulsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 26.06.2024. - Harald Poulsen. Nøkler utlånt. Tlf. 90 11 45 66

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 BÆRUM Gnr: 38 Bnr: 256 Seksjon: 2
Hjemmelshaver:	Arne Ole Roald
Adresse:	Skogveien 5C, 1358 JAR

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi					
Bærum kommunes hjemmesider					

Oppdrag

På oppdrag fra Nord West eiendom AS ved Per Esben Musæus (PEM) har undertegnede besiktiget ovennevnte enebolig i forbindelse med at PEM ønsket å få målt opp boligen etter nye måleregler som ble innført 1.januar 2024 fordi boligen skal selges.

Oppmåling

Boligen hadde følgende arealer:

338 m² BRAi (bruksareal internert) u.etg: 97 m², 1.etg: 160 m², 2.etg: 81 m²

43 m² BRAe (bruksareal eksternt,garasjen i u.etg)

381 m² BRA (samlet)

137 m² TBA (Åpent areal, terrasse/platting på utsiden) 15 m² i 1.etg, 2.etg: 122 m²(TBA i 2.etg har en spesiell utforming som gjør det problematisk å måle opp eksakt, det må derfor aksepteres større feilmargin enn ved øvrige arealer)

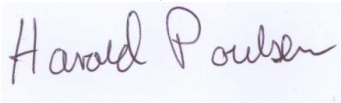
Etter gamle måleregler ville boligen ha hatt

381 m² BRA

329 m² P-ROM

0 m² S-ROM

NESBRU, 27.06.2024

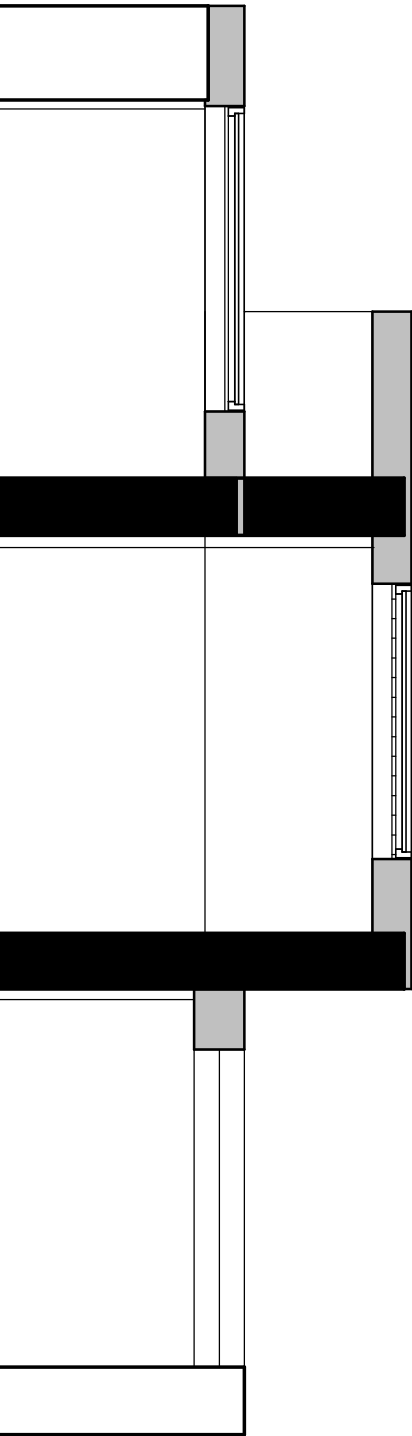


Takstmann Harald Poulsen Byg.ing/bed.øk
Telefon: 901 14 566

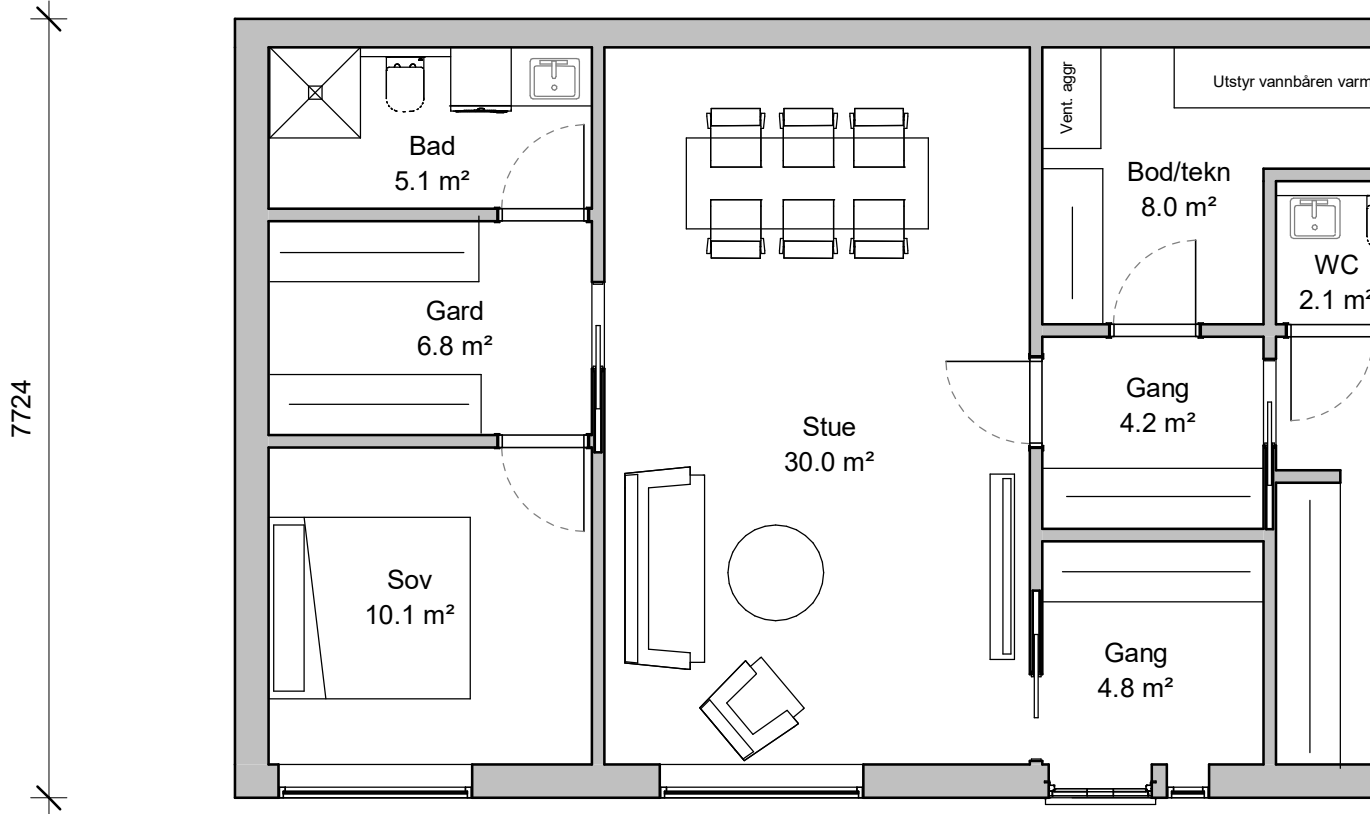
Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Rev.	Endret	Dato		
			Skogveien 5D	
			Snitt 1	
			Prosjektnummer	0001
			Dato	08.02.2024
			Tegner	Tobias F. Dahl
			S101	
			Skala	1 : 50



NORD WEST
eiendom as

Total BRA: 384 m²

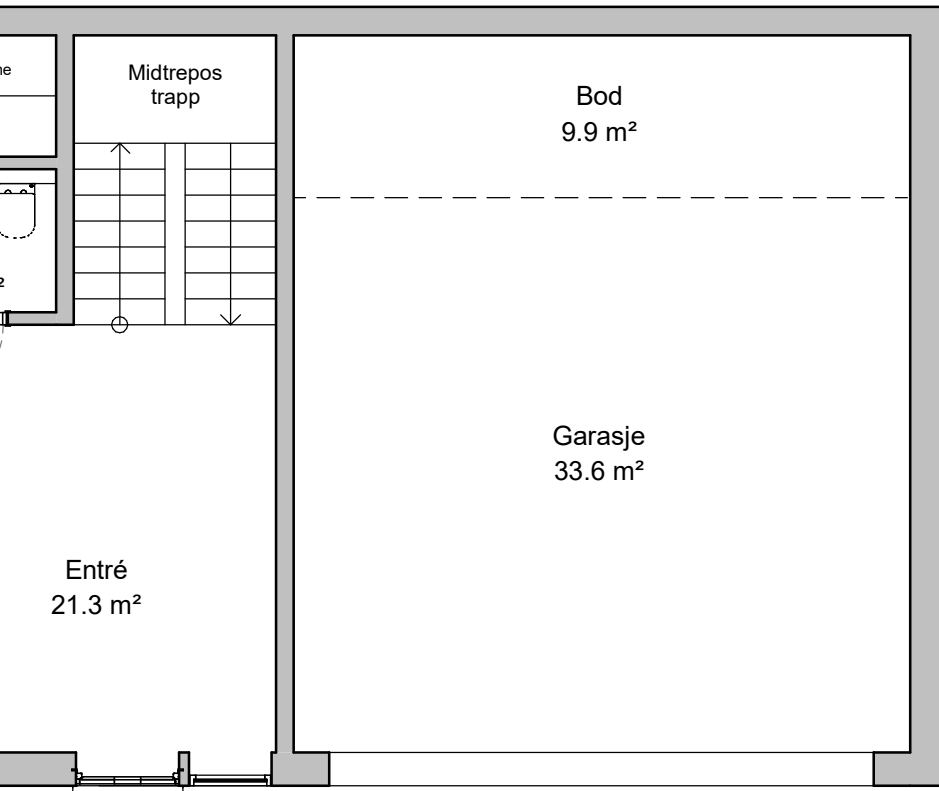
BRA 1. etg: 141,5 m²

BRA-i: 97,0 m²

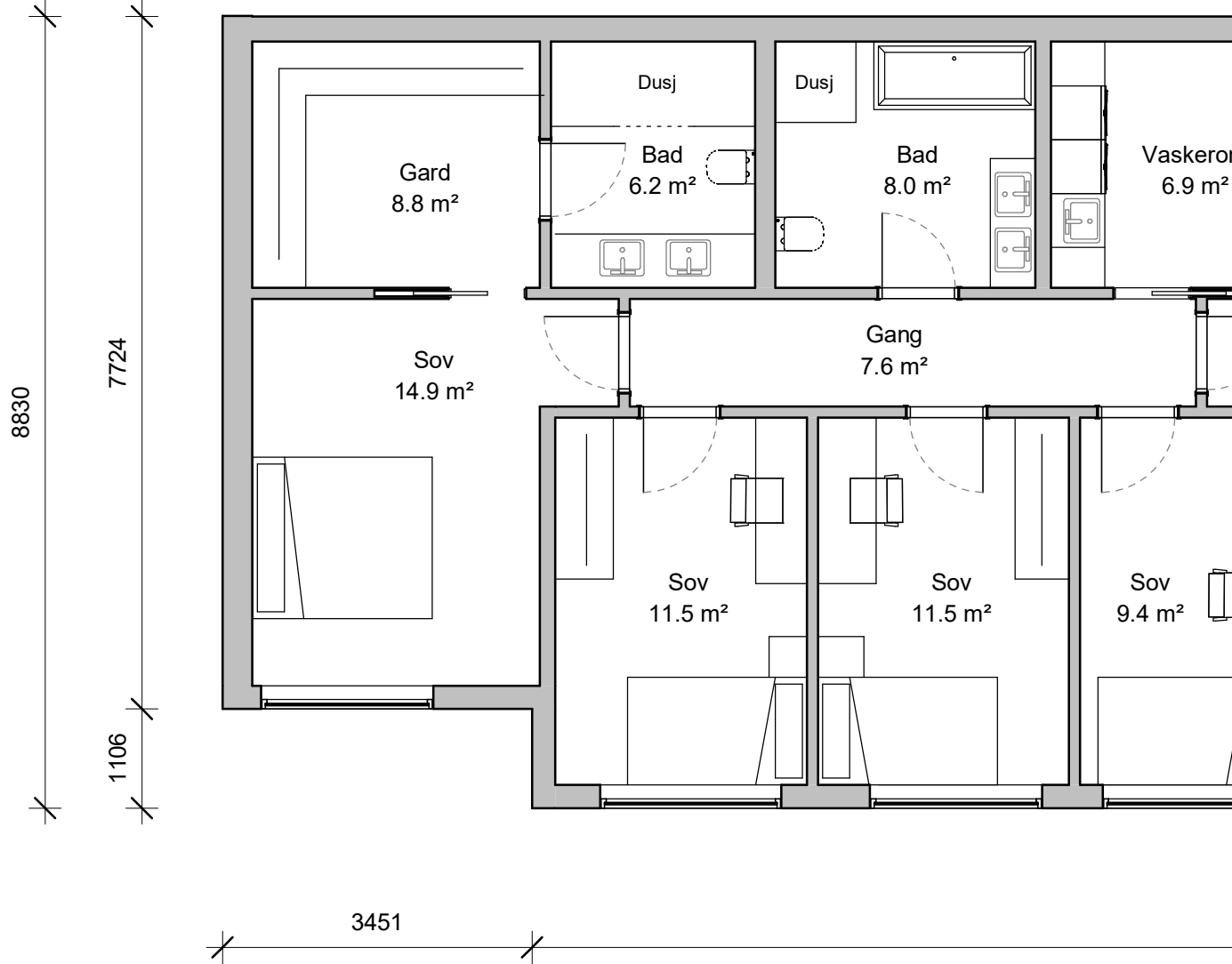
BRA-e:

Bod: 10,0 m²

Garasje: 34,5 m²



Rev.	Endret	Dato		
			Skogveien 5D	
			1. etg	
			Prosjektnummer	0001
			Dato	08.02.2024
			Tegner	Tobias F. Dahl
			A101	
			Skala	1 : 75



NORD WEST
eiendom as

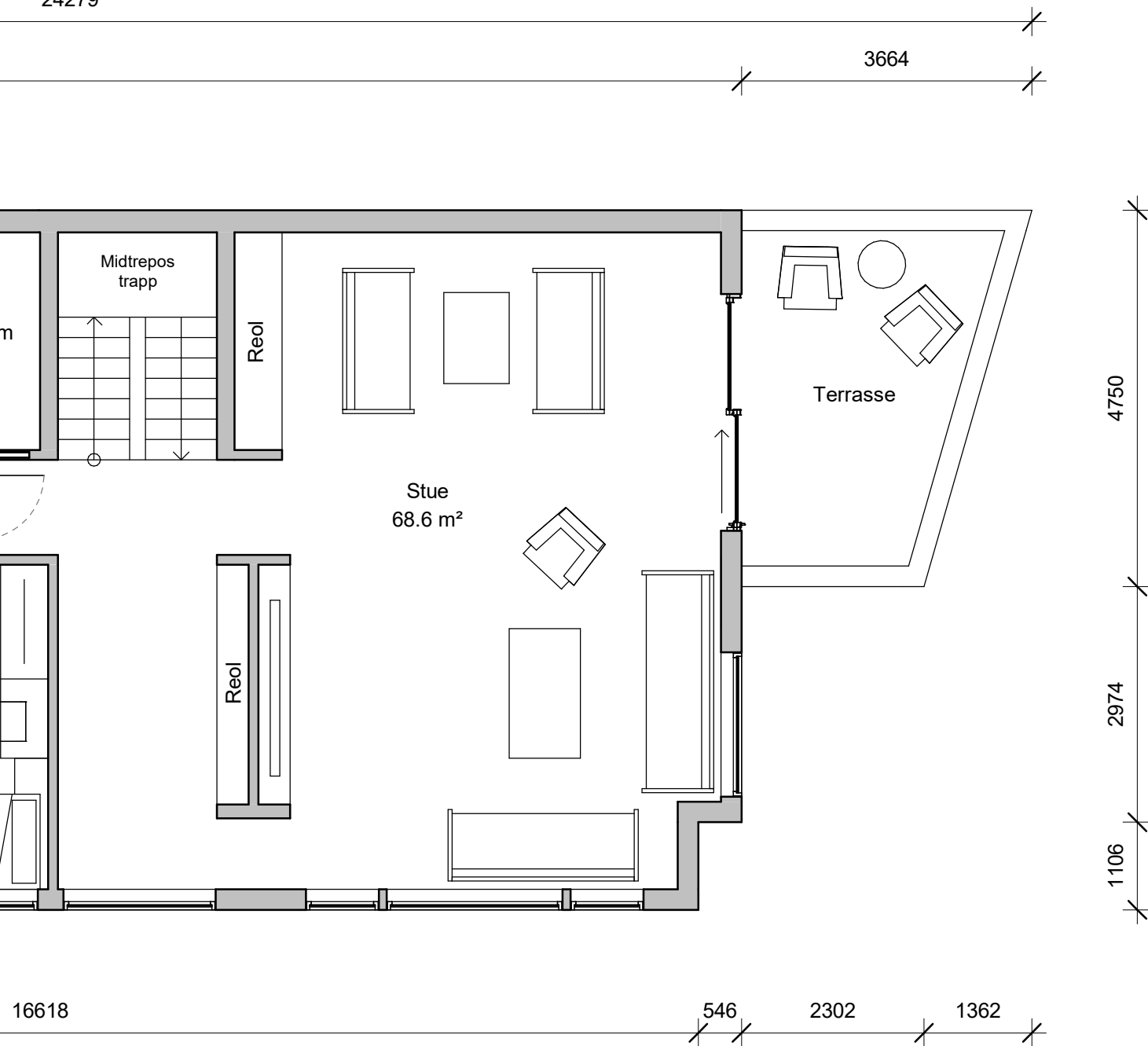
Total BRA: 384 m²

BRA 2. etg: 161,5 m²

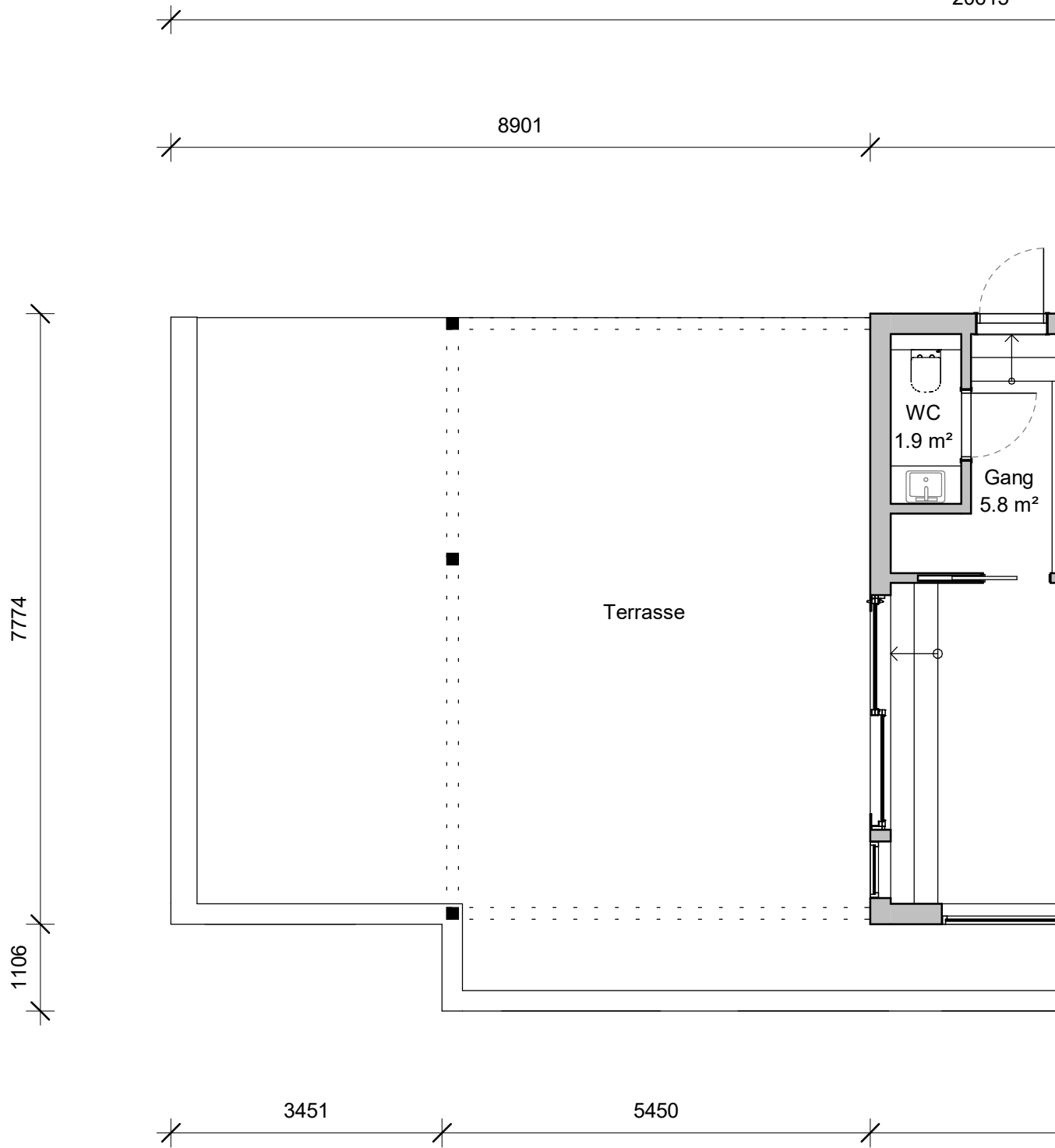
BRA-i: 161,5 m²

BRA-e: 0 m²

24279

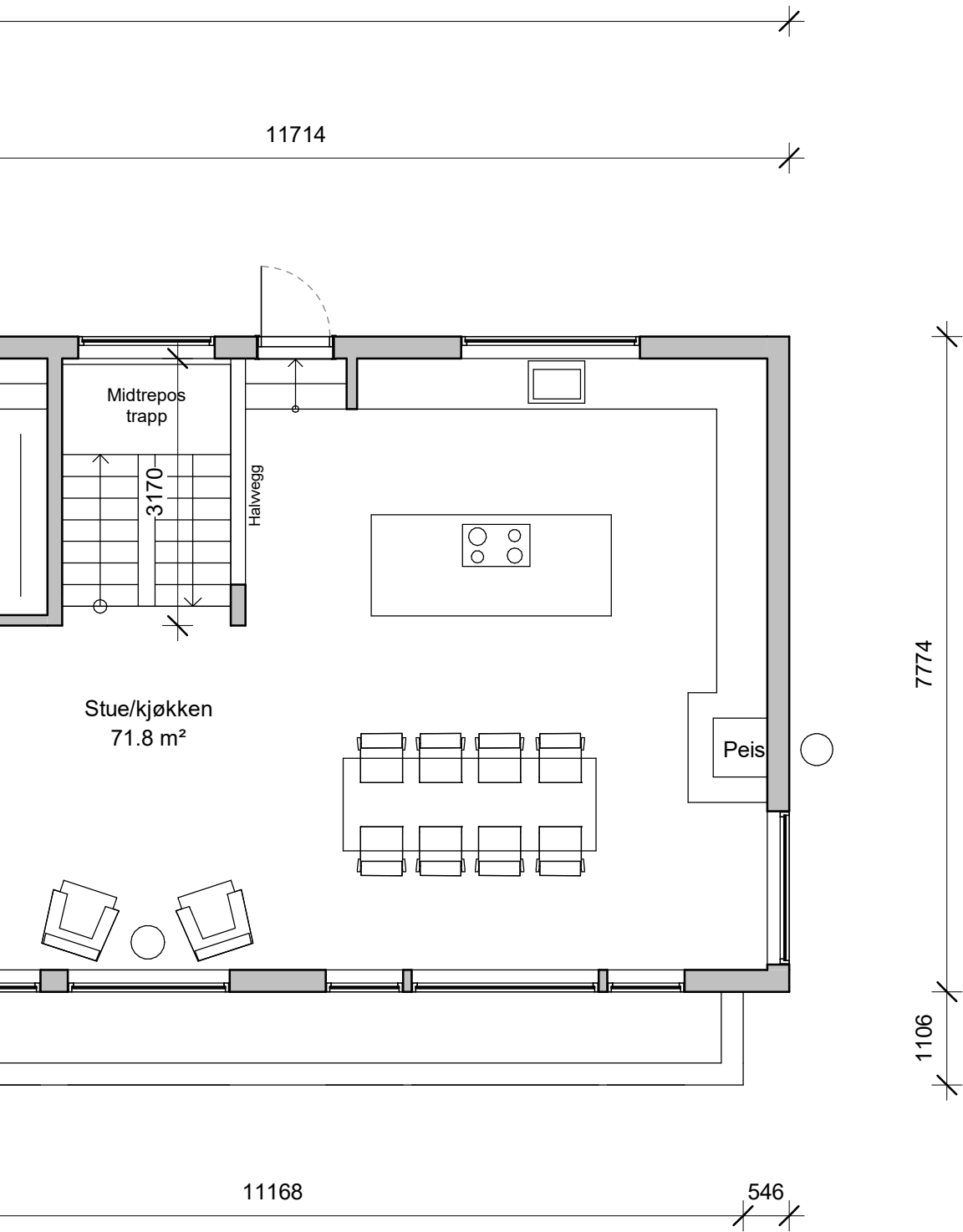


Rev.	Endret	Dato	
A	Lagt til BRA	08.02.24	Skogveien 5D
			2. etg
			Prosjektnummer 0001
			Dato 08.02.2024
			Tegner Tobias F. Dahl
			A102
			Skala 1 : 75



NORD WEST
eiendom as

Total BRA:	384 m ²
BRA 3. etg:	81,0 m ²
BRA-i:	81,0 m ²
BRA-e:	0 m ²



Rev.	Endret	Dato		
			Skogveien 5D	
			3. etg	
			Prosjektnummer	0001
			Dato	08.02.2024
			Tegner	Tobias F. Dahl
			A103	
			Skala	1 : 75

Stikk
Etman 1,5 ICE

Bryter/dimmer
Elko RS
SG 400 dim

Termostat
CTM termreg

Downlight
,0 SG eco hvit
,1 Utenpåkliggende Gecko V2 enkel
,2 Utenpåkliggende Gecko V2 dobbel
,3 Deeo tilt V3 OBS 60mm høye

Utelys
Ikke med lamper
Monter på timen

Utestikk
Sort

Komfyrvakt
CTM Mkomfy veggmontert

Data
2*Cat6 ferdig koblet

TKS
Sort

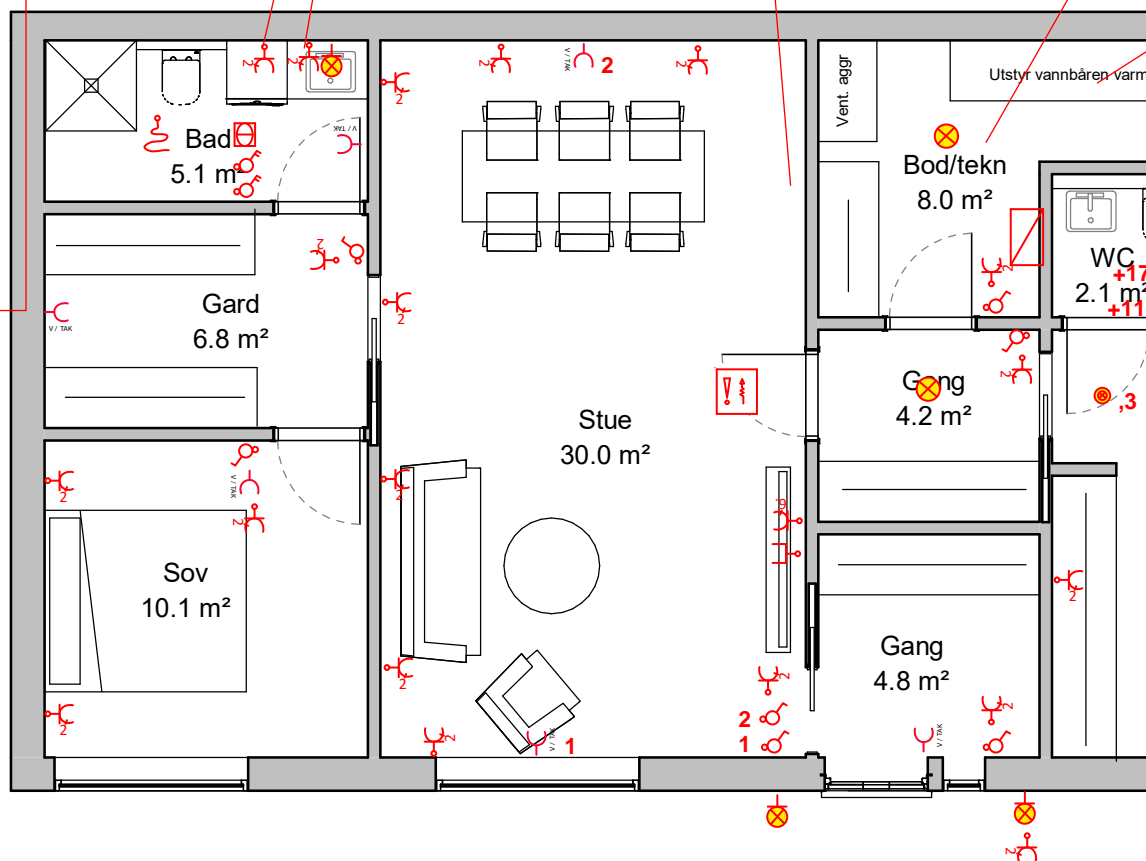
+60 Vaskemaskin

+110

Hybelkjøkken

20615

7724



NORD WEST
eiendom as

Total BRA: 384 m²

BRA 1. etg: 141,5 m²

BRA-i: 97,0 m²

BRA-e:

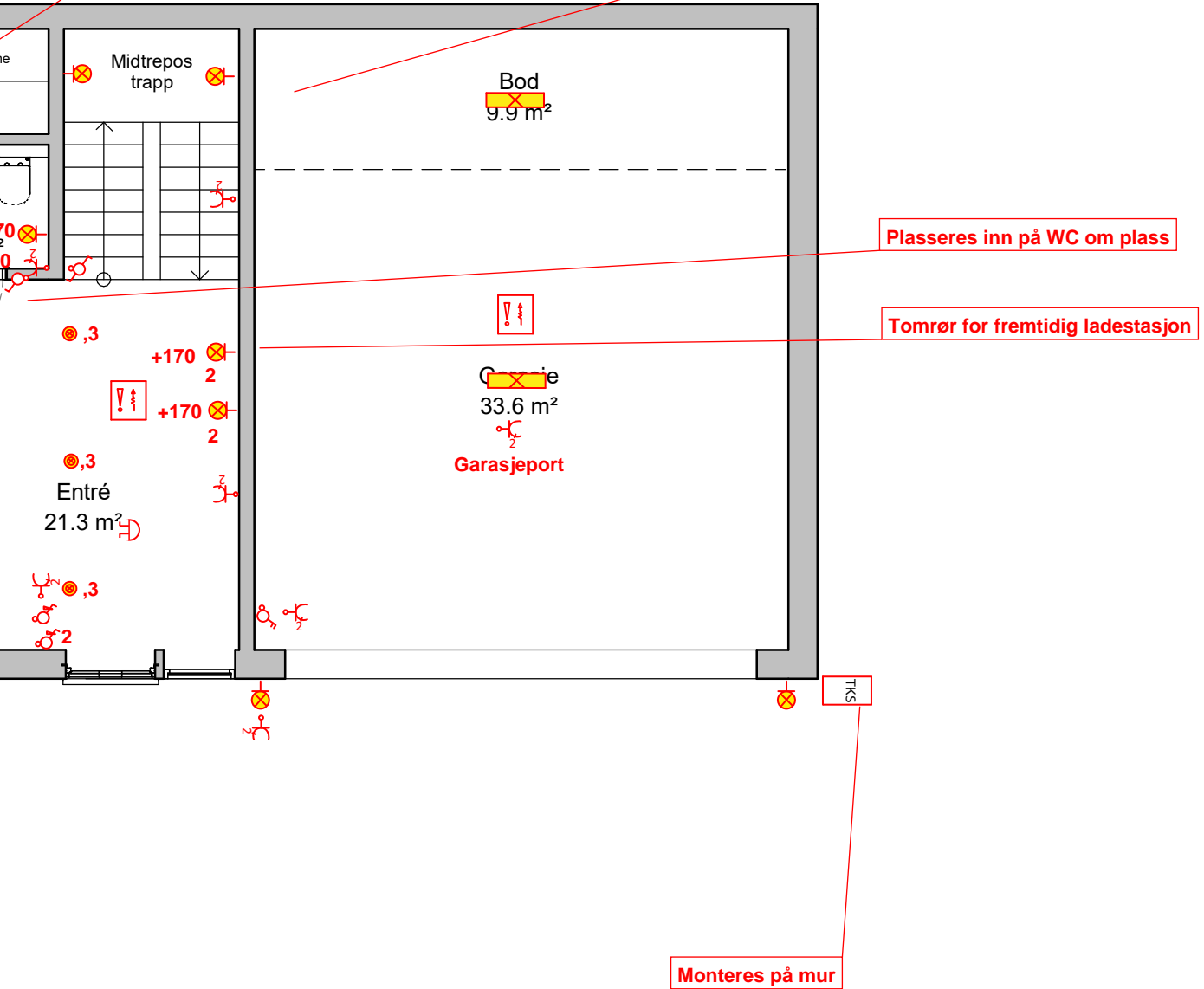
Bod: 10,0 m²

Garasje: 34,5 m²

Bod/Teknisk
VVB
Waterguard
Ventilasjon med panel i nærheten?
Stikk i fordelingskap

Varmepumpe
25A kurs 3 fas
Stikk til sirkulasjonspumpe
Tilkobling og montering av uteføler
Tilkobling og montering av retur føler

Ventilasjon anlegg
med panel i nærheten



Rev.	Endret	Dato	Skogveien 5D	
			1. etg	
			Prosjektnummer	0001
			Dato	08.02.2024
			Tegner	Tobias F. Dahl
			A101	
			Skala	1 : 75

Stikk
Etman 1,5 ICE

Bryter/dimmer
Elko RS
SG 400 dim

Termostat
CTM termreg

Downlight
,0 SG eco hvit
,1 Utenpåliggende Gecko V2 enkel
,2 Utenpåliggende Gecko V2 dobbel
,3 Deeo tilt V3 OBS 60mm høye

Utelys
Ikke med lamper
Monter på timen

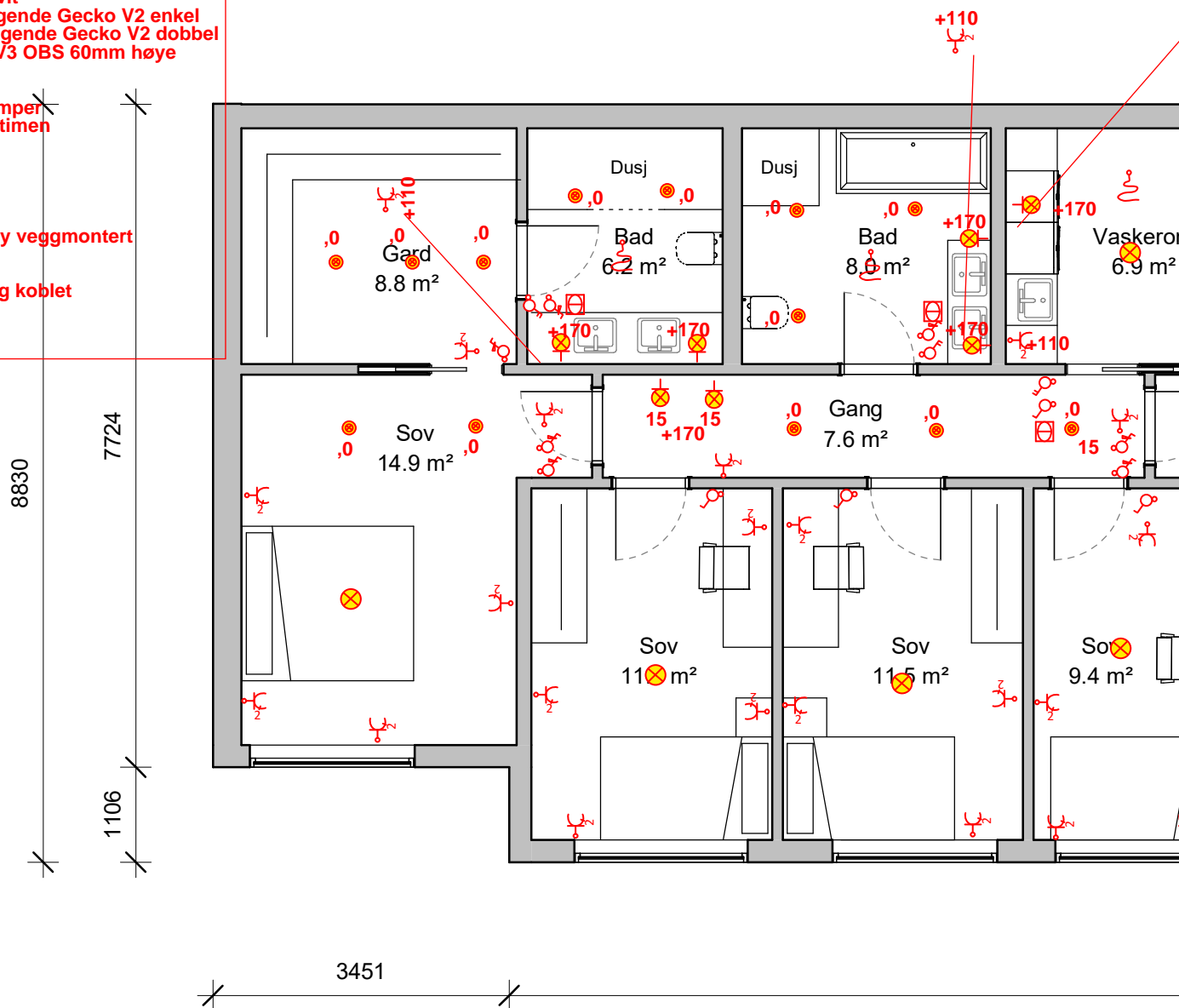
Utestikk
Sort

Komfyrvakt
CTM Mkomfy veggmontert

Data
2*Cat6 ferdig koblet

TKS
Sort

20615



NORD WEST
eiendom as

Total BRA: 384 m²

BRA 2. etg: 161,5 m²

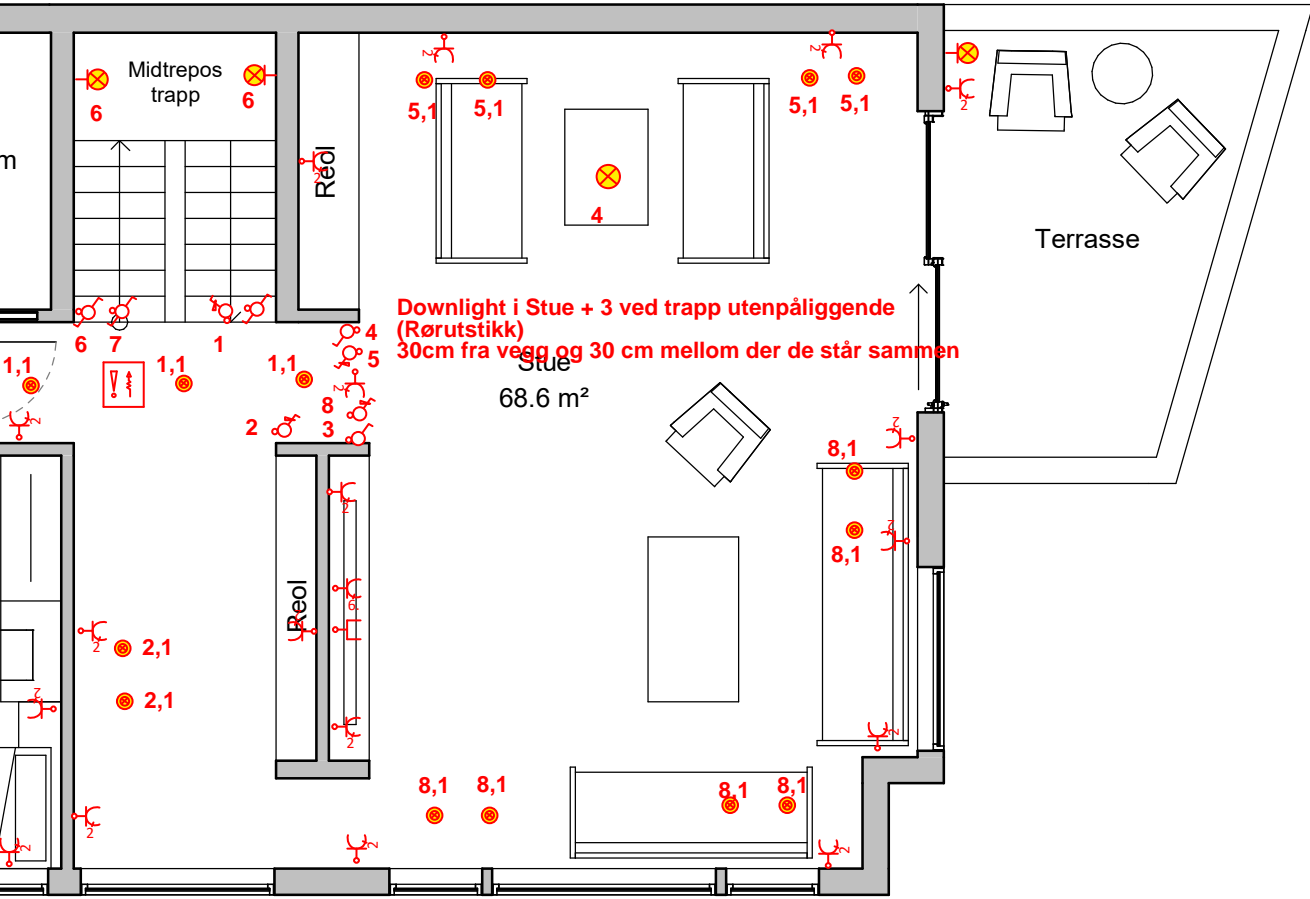
BRA-i: 161,5 m²

BRA-e: 0 m²

24279

+60 Vaskemaskin
+60 Tørketrommel
Stikk i fordelingskap

3664



4750

2974

1106

68.6 m²

Downlight i Stue + 3 ved trapp utenpåliggende
(Rørutstikk)
30cm fra vegg og 30 cm mellom der de står sammen

16618

546

2302

1362

Rev.	Endret	Dato	
A	Lagt til BRA	08.02.24	Skogveien 5D
			2. etg
			Prosjektnummer 0001
			Dato 08.02.2024
			Tegner Tobias F. Dahl
			A102
			Skala 1 : 75

Stikk
Etman 1,5 ICE

Bryter/dimmer
Elko RS
SG 400 dim

Termostat
CTM termreg

Downlight
,0 SG eco hvit
,1 Utenpåliggende Gecko V2 enkel
,2 Utenpåliggende Gecko V2 dobbel
,3 Deeo tilt V3 OBS 60mm høye

Utelys
Ikke med lamper
Monter på timen

Utestikk
Sort

Komfyrvakt
CTM Mkomfy veggmontert

Data
2*Cat6 ferdig koblet

TKS
Sort

Kjøkken
Platetopp
Trykkvakt
Vifte
Stekeovn
Kjøleskap
Oppvaskmaskin
Fryser

7774

1106

Koblingsboks høyt på veggen for femtidig lys/strøm

Stikk i fordelingskap

8901

+210

Terrasse

T3 skinne felt inn i taket
Forsterkninger må ordnes hele veien skinne ligger
4 downlight
2 soner i skinne
Skinne bygger ca 36mm
8 meter lang

WC

9 m²Gang
5,8 m²

14,3 14,3

12,3 12,3

over vindu

3451

5450



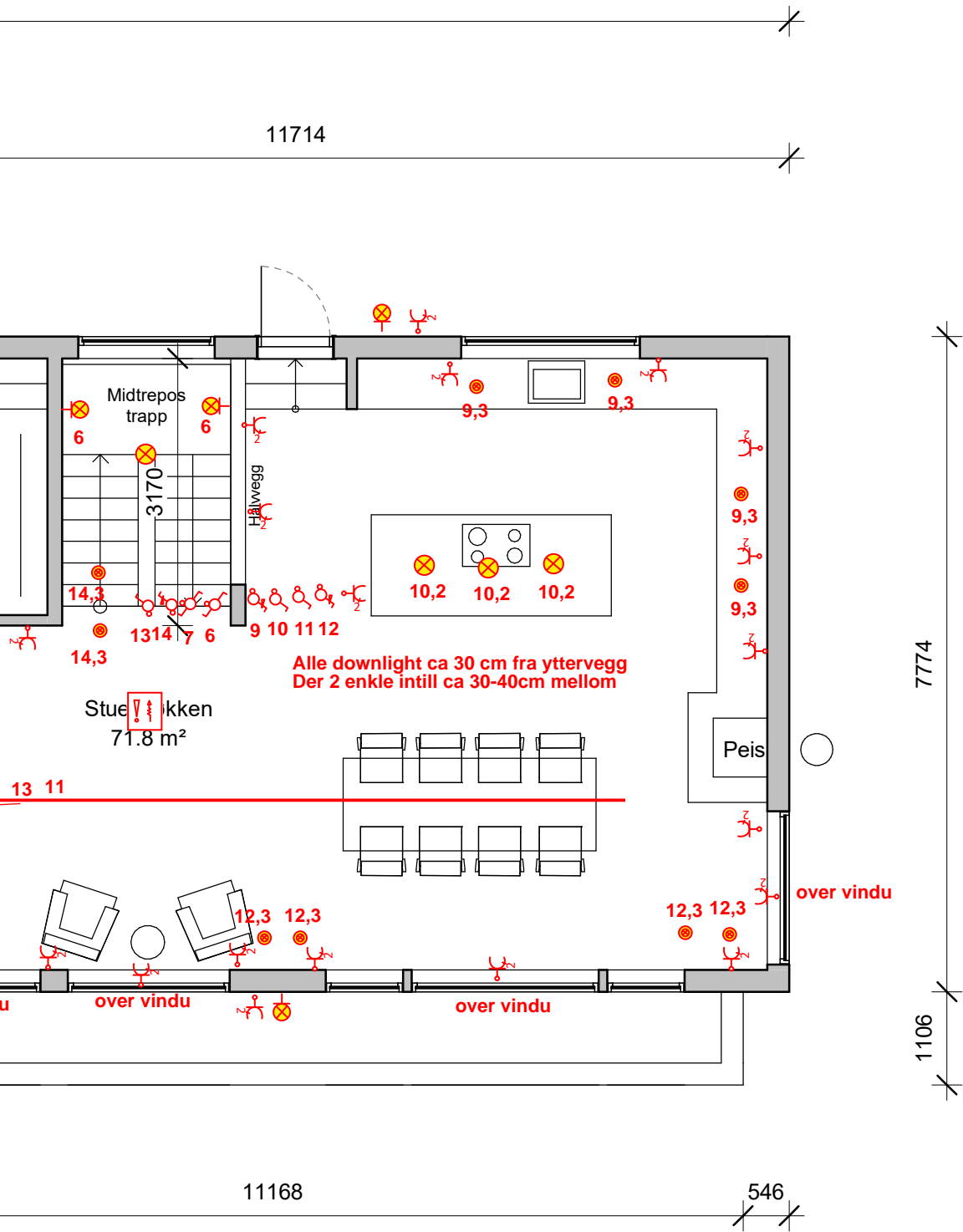
NORD WEST
eiendom as

Total BRA: 384 m²

BRA 3. etg: 81,0 m²

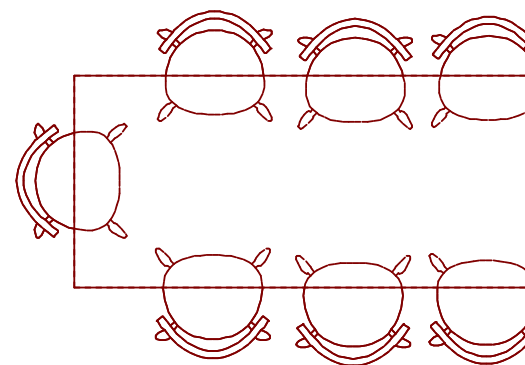
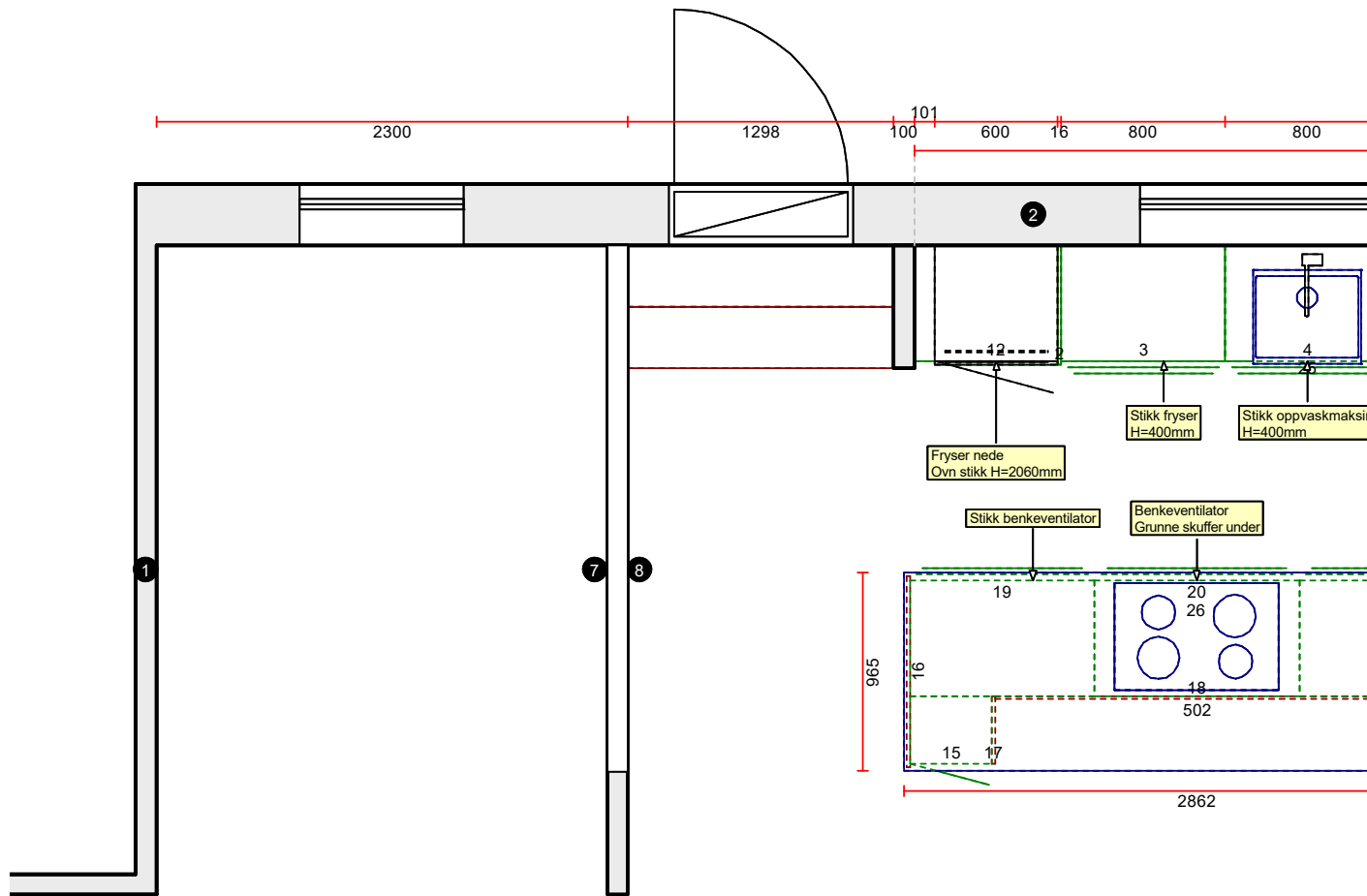
BRA-i: 81,0 m²

BRA-e: 0 m²



Rev.	Endret	Dato	
			Skogveien 5D
			3. etg
			Prosjektnummer 0001
			Dato 08.02.2024
			Tegner Tobias F. Dahl
			A103
			Skala 1 : 75

PLANTEGNING



Interiørdesign AS

Karenslyst Alle 57

0277 Oslo

Telefon : 22121300

Vår ref : Asknes, Gry

E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no

Prosjekt : Nord West E

Miljø : Kjøkken

Alternativ : 61248/1/2 Kj

Modell : Favn Lakriz 2

Dato :

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde

















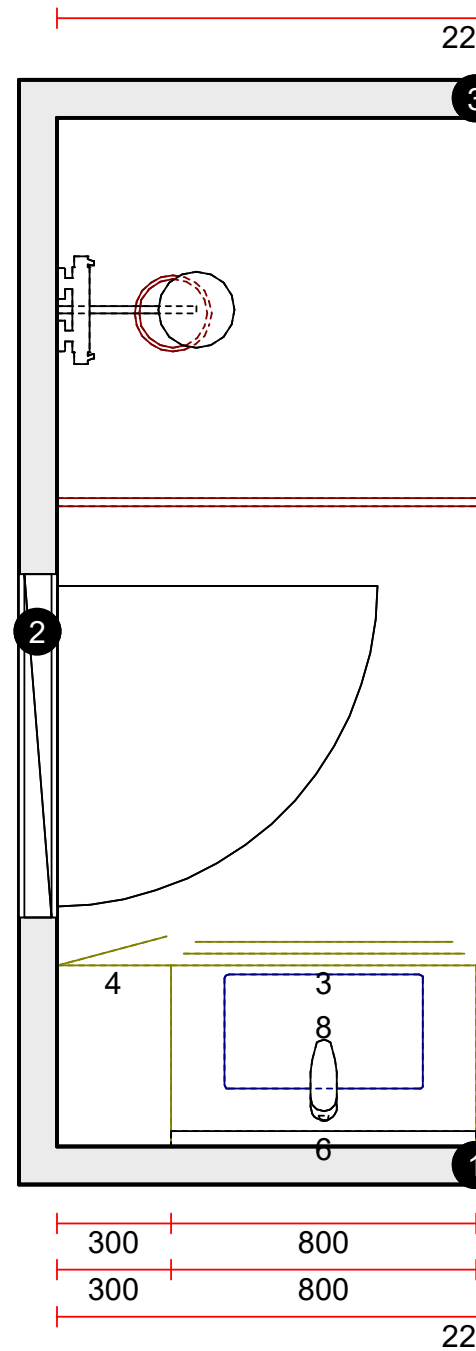








PLANTEGNING



Interiørdesign AS

Karenslyst Alle 57

0277 Oslo

Telefon : 22121300

Vår ref : Asknes, Gry

E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no

Prosjekt : Nord West E

Miljø : Bad

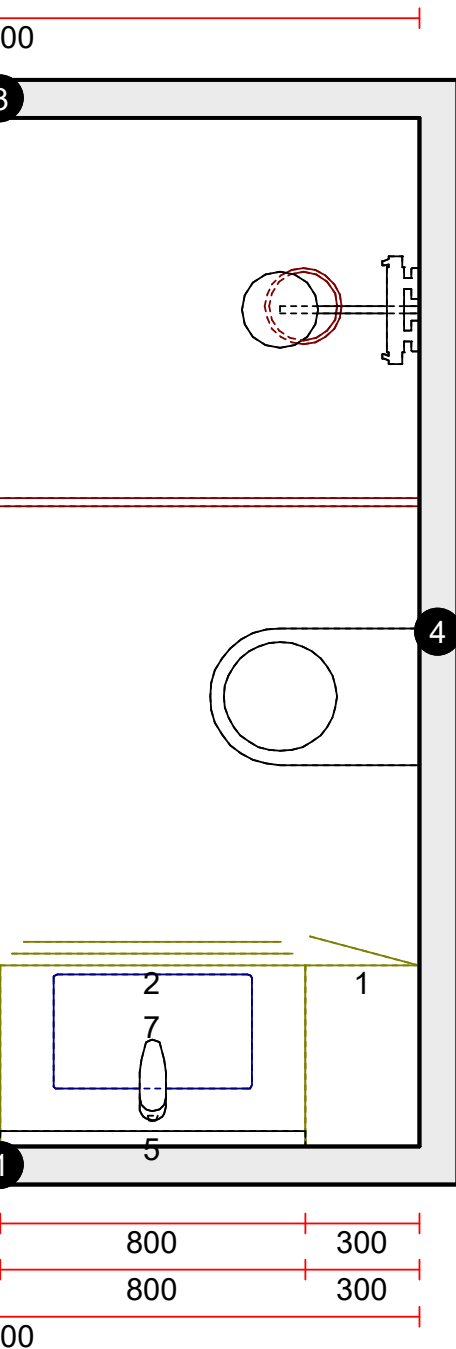
Alternativ : 61248/3/1 A

Modell : Eng

Dato :

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde



Eiendom AS- Skogveien 5d
Alternativ - 1

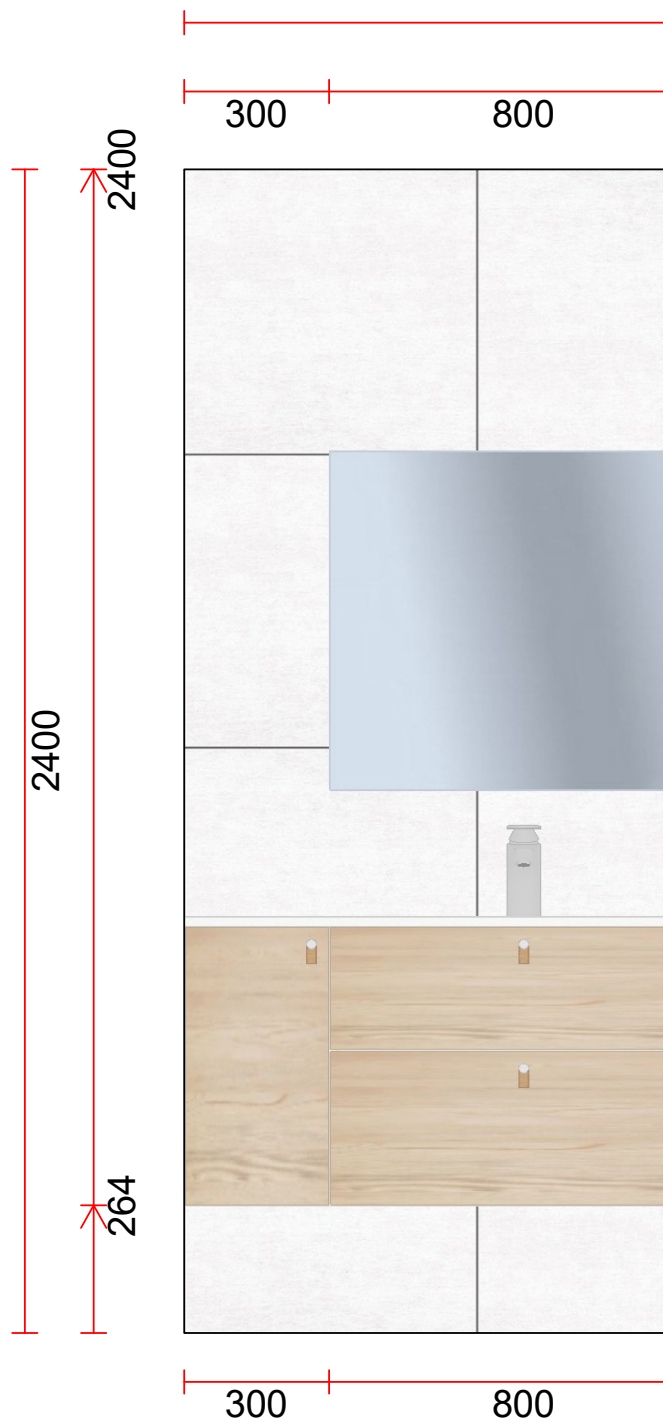
Kunde : Nord West Eiendom AS
Adr. : Dronningen 1
: 0287 Oslo
Arbeid : 48076981 Mobil 48076981 Privat 48076981
E-mail : tobias@emlabbygg.no

ssset ramme

emål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 07.12.2023

OPPRISSTEGNING



Interiørdesign AS

Karenslyst Alle 57

0277 Oslo

Telefon : 22121300

Vår ref : Asknes, Gry

E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no

Plantegningnr.:61248/3

Miljø :Bad

Alternativ :Alternat

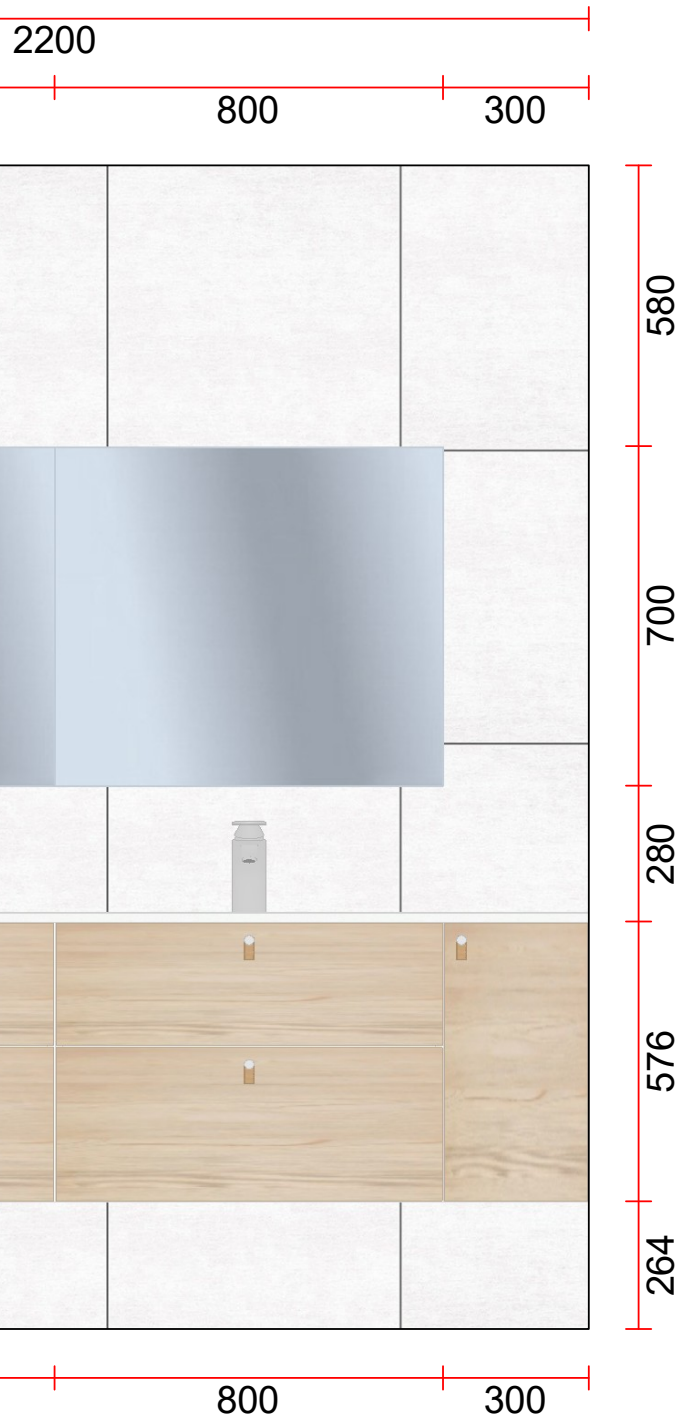
Modell :Eng

Dato :

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde

sigdal



3/1	Kunde :Nord West Eiendom AS
iv - 1	Adr. :Dronningen 1
	:0287 Oslo
	Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981
	E-mail :tobias@emblabygg.no

asset ramme

mål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 07.12.2023





ELEMENTLISTE

sigdal

Kunde: 750 000 267 Nord West Eiendom AS Dronningen 1 0287 Oslo Deres ref: Dahl, Tobias Arbeid: 48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail: tobias@emblabygg.no	Tilbudsinfo: Tilbudsnummer : 61248/3/1 Miljø : Bad Alternativ : Alternativ - 1 Dato :
Interiørdesign AS Karenslyst Alle 57 0277 Oslo Vår ref: Asknes, Gry	Organisasjonsnr. : NO 957 950 183 MVA Foretaksregisteret Bankgiro : 6230 05 59838 Telefon : 22121300 Fax : E-mail : E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no
Leveringsadresse: Nord West Eiendom AS Skogveien 5D 0382 Oslo	Betingelser: Transport : direkte fra leverandør Levering : Levering bak bil Leveringstid :

Sigdal Kjøkken

Bad 2018	: Eng
Farge skrog	: Hvitt
Grep dør	: HK000792 Håndtak Loop natur/krom
Grep skuff	: *Samme som dør

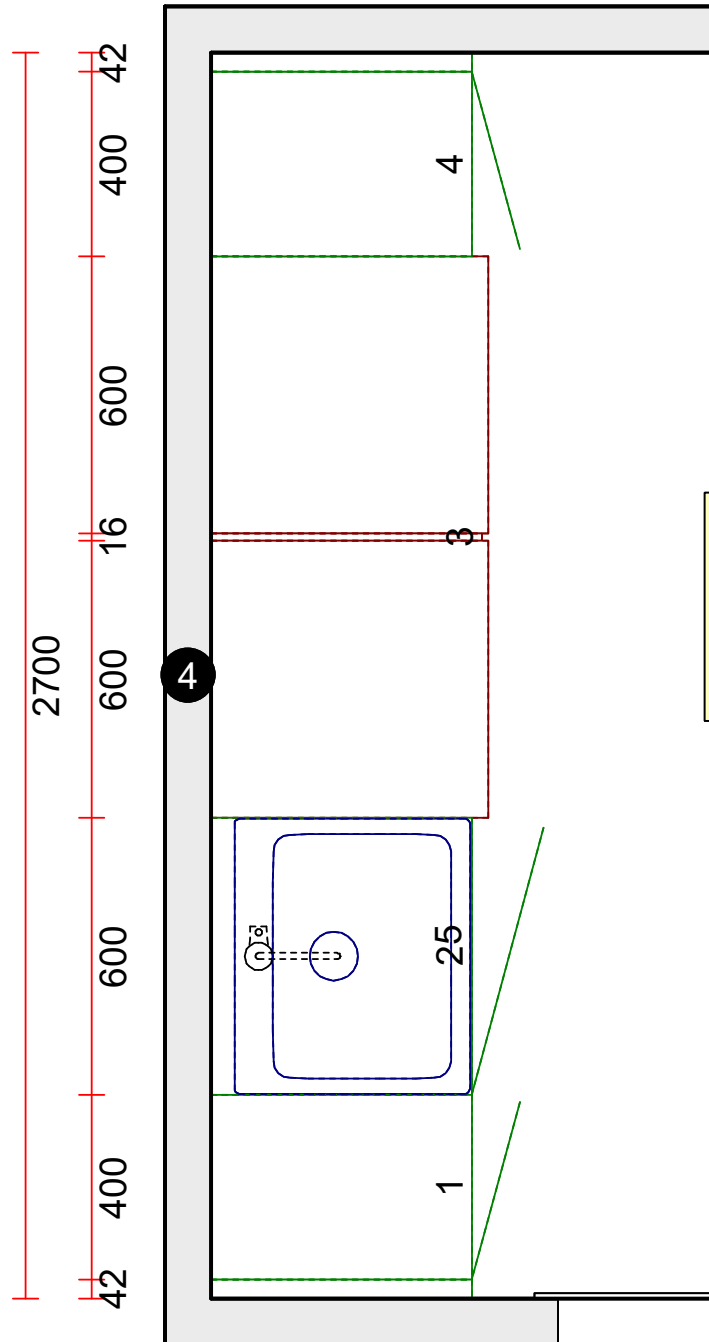
KUMA Helstøpte benkeplater

Helstøpt benkeplate	: Rector
Utførelse benkeplate	: Dusty white
Tykkelse benkeplate	: Standard 20 mm
Forkant profil	: Standard
Type benkeplate	: Benkeplate/hylle med eller uten vask
Hull til armatur	: Ja
Endekant	: Mot skap
Informasjonsfelt:	
Plassering av vasken:	: ?

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
1	SB2040030	1,000	STK	Underskap h576 b300 d475 1 dør h572, 1 hylle
2	SB2020080	1,000	STK	Servantskap h576 b800 d475 1 skuff h252 d270, nr.15 1 skuff h316 d270, nr.6 1 skuff h316 d270, nr.6. Øvre skuff uten reling
3	SB2020080	1,000	STK	Servantskap h576 b800 d475 1 skuff h252 d270, nr.15 1 skuff h316 d270, nr.6 1 skuff h316 d270, nr.6. Øvre skuff uten reling
4	SB2040030	1,000	STK	Underskap h576 b300 d475 1 dør h572, 1 hylle
5	SB3621380000	1,000	STK	Speil 80 cm, h704 b800 t4 mm
6	SB3621380000	1,000	STK	Speil 80 cm, h704 b800 t4 mm
7	LA52	1,000	stk	Lava 52/30 Monterings type = Underlimt, Avstand fra benkeplate front = 60
8	LA52	1,000	stk	Lava 52/30 Monterings type = Underlimt, Avstand fra benkeplate front = 60
9		1,000		Frakt Kuma
450	HK000792	6,000	STK	Håndtak Loop natur/krom

Pos	Kode	Antall	Enhet	Beskrivelse
500	RBP6220	220,000	cm	Plt. 20 mm. Dybde fra 30,1 - 62,0 cT. BENKEPLATE/hylle med eller uten vask Lengde = 2200, Dybde = 510
501		2,000		Hull bl batteri

PLANTEGNING



Interiørdesign AS

Karenslyst Alle 57

0277 Oslo

Telefon : 22121300

Vår ref : Asknes, Gry

E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no

Prosjekt : Nord West E

Miljø : Vaskerom

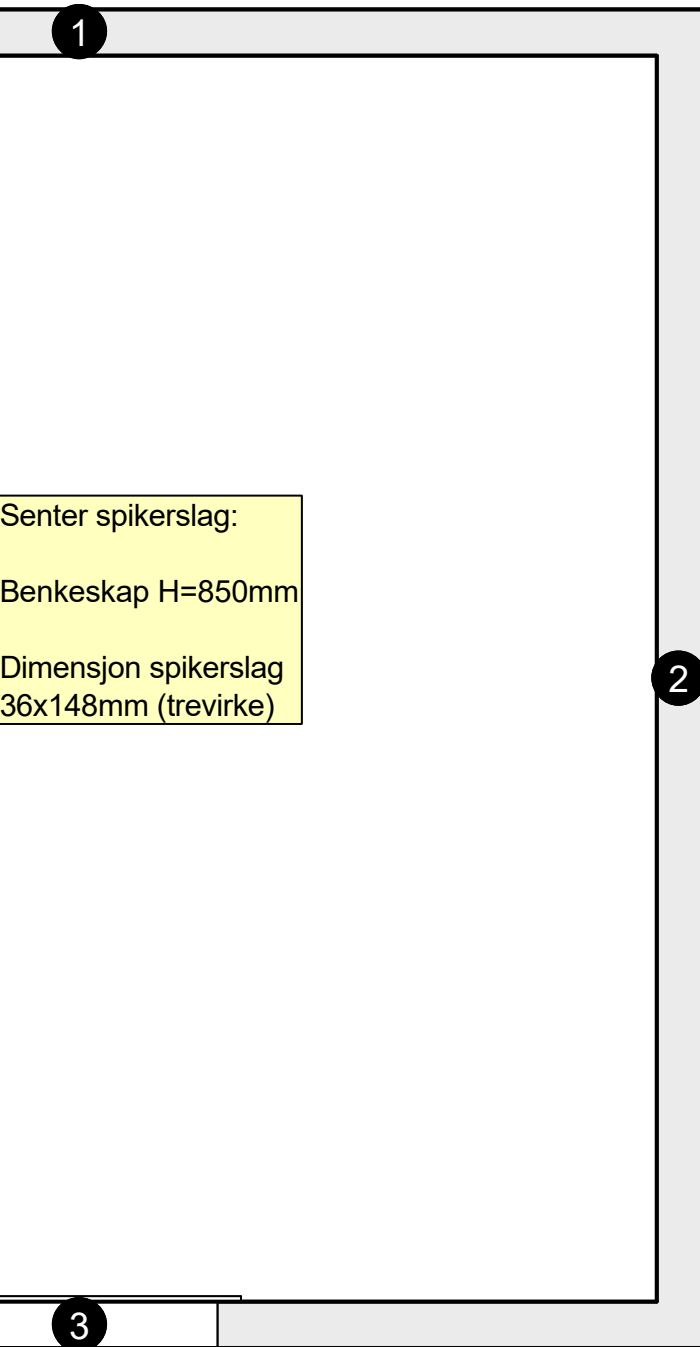
Alternativ : 61248/2/1 AL

Modell : Vidde Snø (2

Dato :

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde



Senter spikerslag:

Benkeskap H=850mm

Dimensjon spikerslag
36x148mm (trevirke)

Eiendom AS- Skogveien 5d

Alternativ - 1
(2)

Kunde :Nord West Eiendom AS

Adr. :Dronningen 1
:0287 Oslo

Arbeid :48076981 Mobil 48076981 Privat 48076981

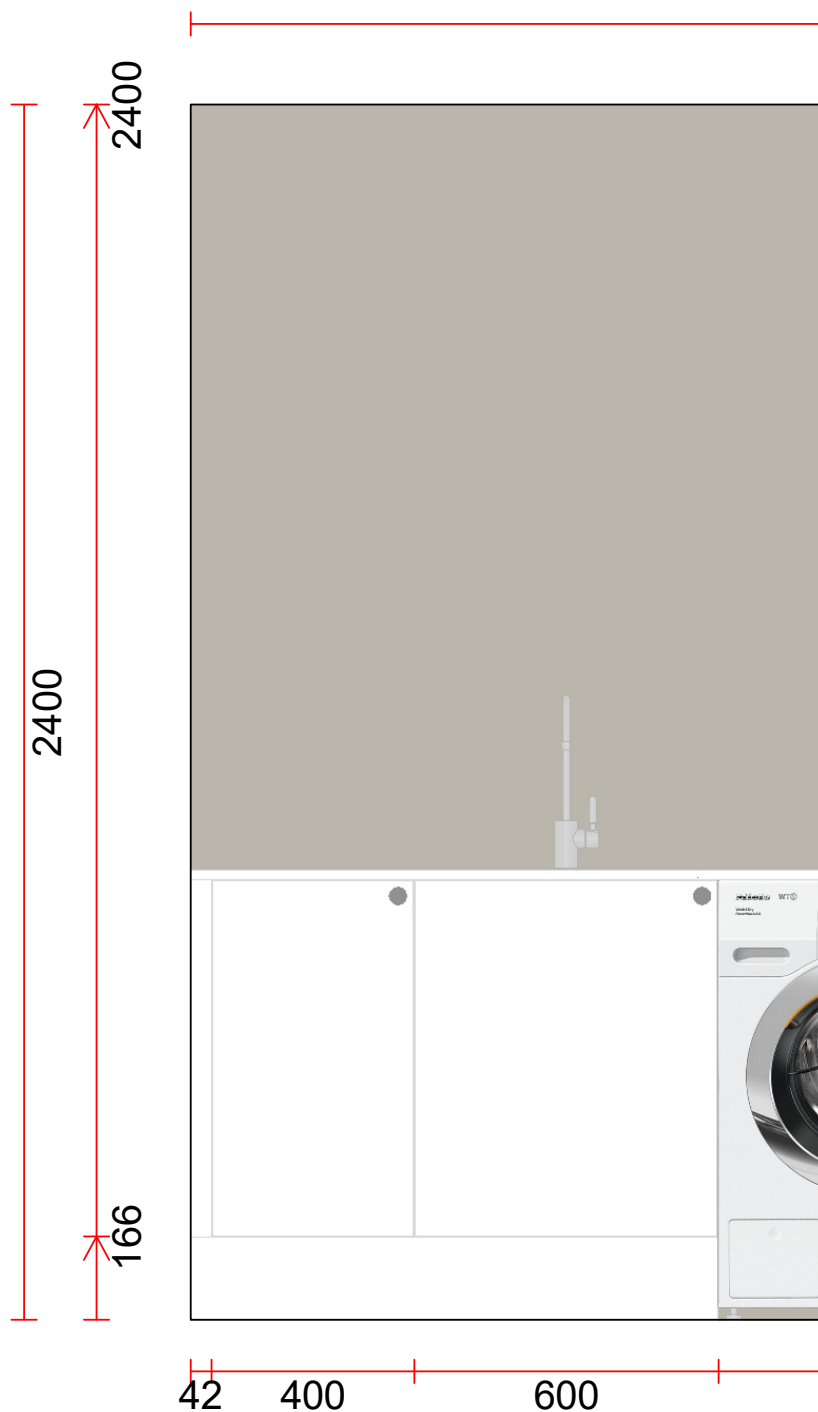
E-mail :tobias@emblabygg.no

isset ramme

emål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 29.11.2023

OPPRISSTEGNING



Interiørdesign AS

Karenslyst Alle 57

0277 Oslo

Telefon : 22121300

Vår ref : Asknes, Gry

E-mail : grya@studiosigdal-skoyen.no

Plantegningnr.:61248/2

Miljø :Vaskero

Alternativ :Alternat

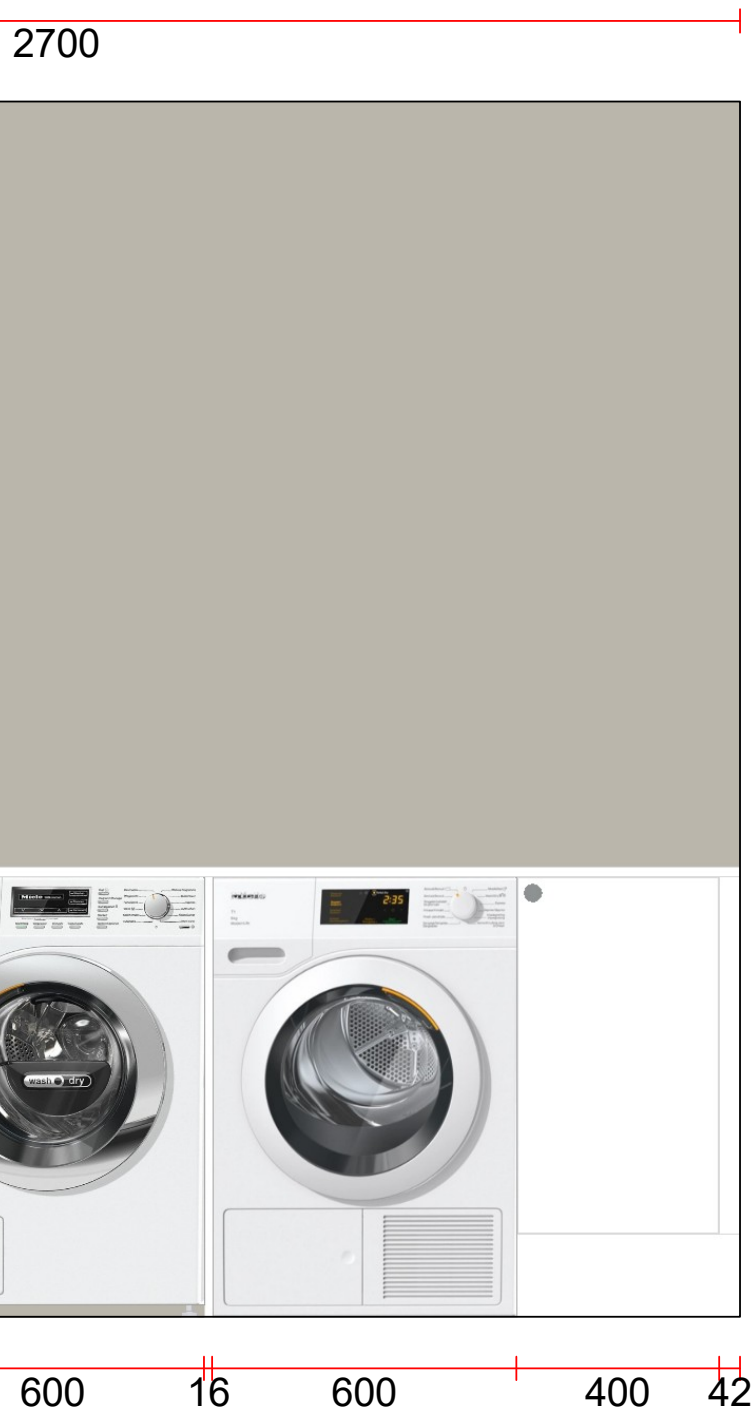
Modell :Vidde S

Dato :

Skala: Tilpa

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB! Kontrollmål må foretas. Dybde

sigdal



<p>2/1 m iv - 1 nø (22)</p>	<p>Kunde :Nord West Eiendom AS Adr. :Dronningen 1 :0287 Oslo Arbeid :48076981 Mobil: 48076981 Privat: 48076981 E-mail :tobias@emblabygg.no</p>
---	--

isset ramme

mål er eksklusive skapdører.

Skrevet ut: 29.11.2023







Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060731/20385127
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 19

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16036	100	30.7.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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

Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson



ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

30. JUL 80 16036

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede eier av gnr.38, bnr.256 erklærer herved som bindene for seg og senere eiere at gnr.38, bnr.256 *partell 1* som fremkom ved deling godkjent av reguleringsjefen ved brev av 11. juli 1980 har varig rett til kjøreadkomst over eiendommen slik det fremgår av situasjonskart merket arkiv nr 523.1 bilag 20 oppbevart i reguleringsjefens arkiv.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke avleses uten samtykke av reguleringsjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Jar den 30. juli 1980

Kristin Petterson

Overstående erklæring er innlevert til tinglysing.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060733/20385137
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 18

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17497	100	20.8.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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

Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson



Undertegnede eier av gårdsnr. 38, bnr. 256 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere av gnr. 38, bnr. 256 at parsell 1 og parsell 2 som fremkom ved deling, godkjent av Reguleringsjefen i brev av 12.7.1980, har varig rett til kjøreatkomst over eiendommen slik det fremgår av situasjonskart mrk. arkivnr. 523.1, bilag 20, oppbevart i Reguleringsvesenets kontor.

Denne erklæring kan tinglese som heftelse på eiendommen, og kan ikke avleses uten samtykke av Reguleringsjefen i Bærum eller Bærum bygningsråd.

Jar, 20. august 1980

Kristin Petterson

(3 eks.)

DAGBOKFØRT

20. AUG 80 17497

**HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM**



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060736/20385152
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 22

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1213571	200	26.10.2022	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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



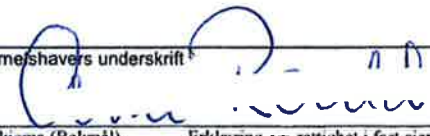
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Morten Hveding Juel		 Doknr: 1213571 Tinglyst: 26.10.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Skogveien 5D		
Postnummer: 1358	Poststed: Jar	
Fødselsnr./Org.nr. 23076844321	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024	Bærum	38	256		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3024	Bærum	38	803		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Date 24/10-22	Hjemmelshavers underskrift 
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Dersom Rettighetshaver i fremtiden oppfører en garasje inntil tomtegrensen mot Gnr 38 / Bnr 256, kan denne oppføres helt inntil grensen mellom Gnr 38 / Bnr 803 og Gnr 38 / Bnr 256.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja

Nei

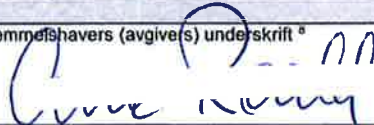
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Jar, 24.10.2022

Hjemmelshavers (avgiver(s)) underskrift ⁸



Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Dokumentet kan tinglyses

Osto, 29/10/22







Bærum kommune

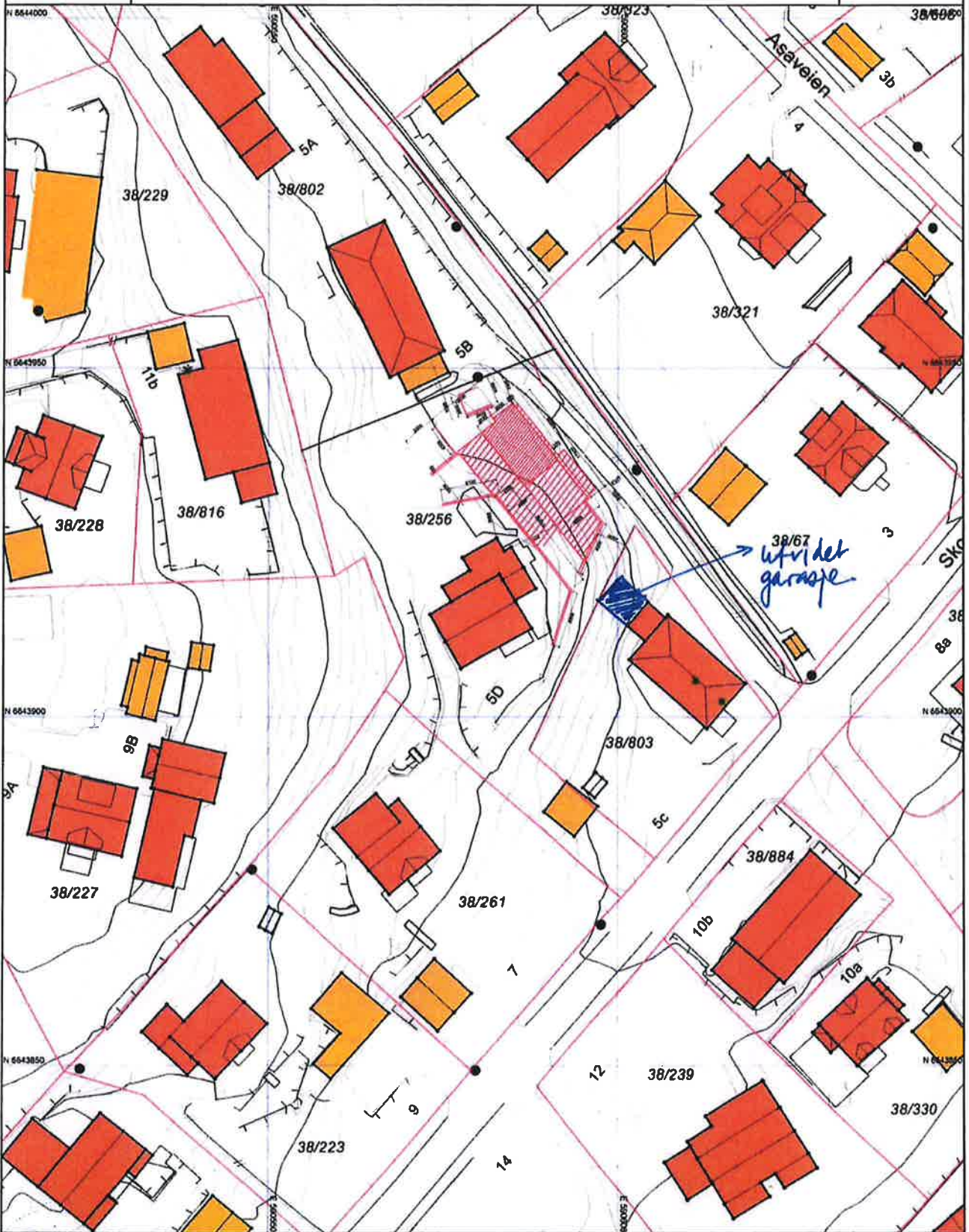
Situasjonskart

Eiendom: 38/256
Adresse: Skogveien 6D
Utskriftsdato: 27.08.2019
Målestokk: 1:500

NY BOLIG
DATO: 06.01.2020



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, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utgitt til uten samtykke fra kommunen if. lov om åndsverk.

24/10-22
C. ...





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060734/20385142
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 21

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
393796	200	16.5.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT SLETNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt

141046 26557
org nr./fødselsnr.



Rett kopi bekrefte

Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson

Avtale om adkomstrett for 2 boenheter i gnr 38, bnr 802, Skogveien 5a

Undertegnede eiere av gnr 38, bnr 256 i Bærum Kommune, Kirsten Kølbel og Arne Roald, erklærer herved som bindende for seg selv og senere eiere av gnr 38, bnr 256, at nåværende og fremtidige eiere av gnr 38, bnr 802, har varig rett til kjøradkomst for 2 boenheter over eiendommen gnr 38, bnr 256 slik det fremgår av vedlagte situasjonskart med tydeliggjøring. Med bruksretten følger også vedlikeholdsplikt av denne kjøradkomsten.

Avtalen sletter også tidligere ubenyttet rett av 20. august 1980 som gnr 38, bnr 802 har til en garasje og en biloppstillingsplass på gnr 38, bnr 256.

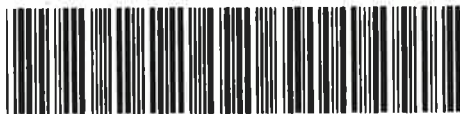
Denne er beskrevet i situasjonskart, arkiv 523.1, bilag 20 i Bærum Kommune.

Denne avtale erstatter tidligere avtaler og kan tinglyses på eiendommen.

Jar, 12. mars 2013

[Handwritten signatures and notes]
141046 26557

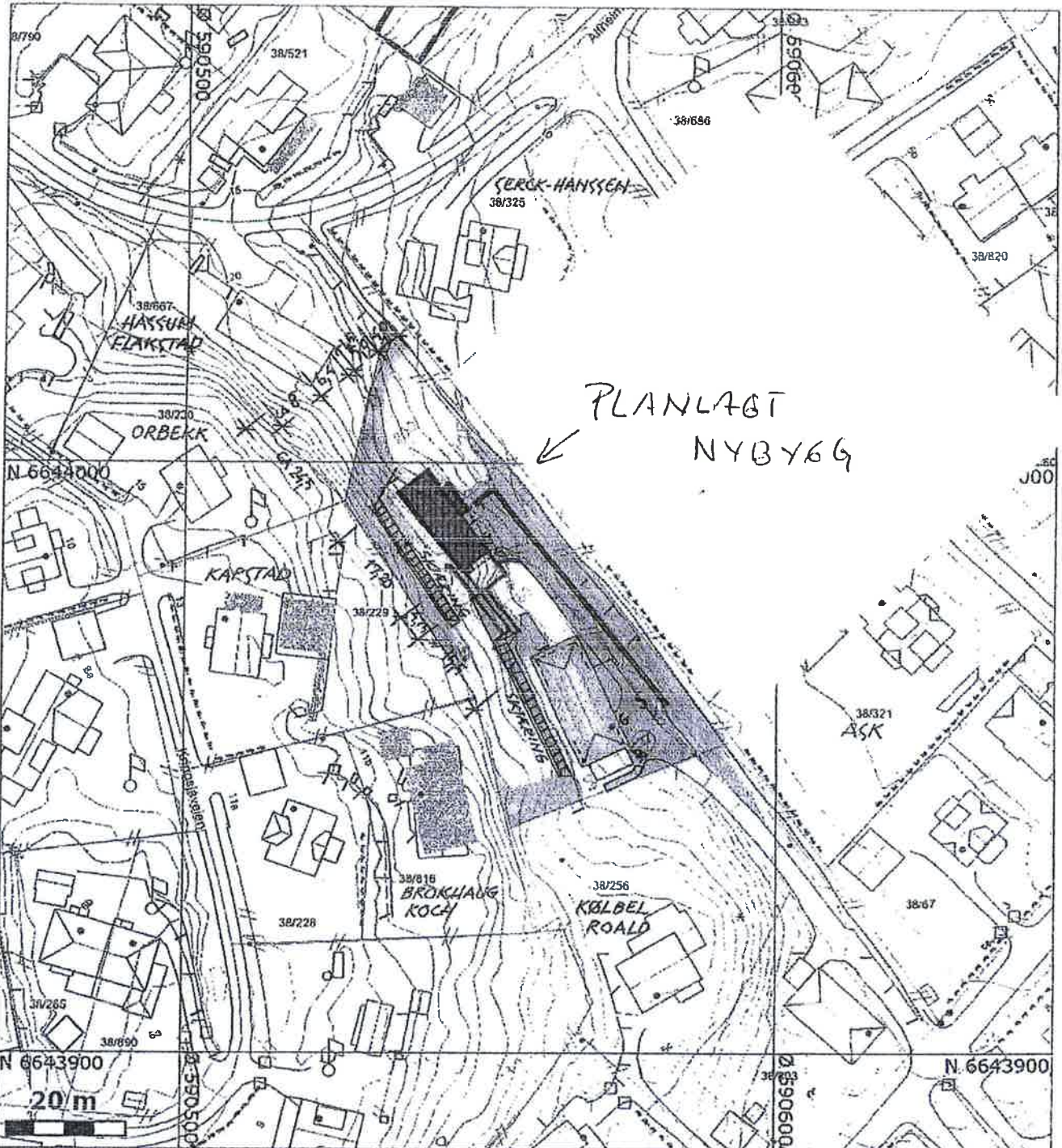
[Handwritten signatures]
Kirsten Kølbel
Arne Roald



Doknr: 393796 Tinglyst: 16.05.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM







SITUASJONSKART

For 38/802

Adresse: Skogveien 5 A

Areal: 2 219 m²

Målestokk: 1:1 000

Dato 24.09.2012

ENEBOIG M. GARASJE

FOR **KØLBEL**

STØTTEMUR (H MAX 2m)

KJØREAREAL

UTEOPPHOLDAREAL (ca 700m²)

ANNET GRØNTAREAL

Bærum kommune

Geodata

14.12.12: BYGGEMELDING/STEGNING

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL

KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO, TLF: 22832800

E-POST: ark@ramsfjell.no

FAX: 22831846



Tegnforklaring plan:

- | | | | |
|--|--|--|----------------------------------|
| | Planegrense reguleringsplan | | Regulert korridor |
| | Planegrense reguleringsplan under bakken | | Regulert parkerings under bakken |
| | Pargrense betyngtessplan | | Finnselge |
| | Fornillegrense | | Byggelgrense |
| | Fornillegrense under bakken | | Gullegrense ovve |
| | Regulert lommegrense | | Castybet arealle |
| | Eendomsdelingsgrense | | |

Tegnforklaring kart:

- | | |
|--|-----------------|
| | Blomstergrense |
| | Styresystem |
| | Stracuna |
| | Friltsende mur |
| | Gerde |
| | Ullpilleheng |
| | Bygnng, landare |
| | Bygnng, veggiv |



D-1





Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060732/20385132
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 26

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16037	100	30.7.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

x Skogveien 5, 1342 Jar.



ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

BÆRUM KOMMUNE

Vann- og kloakkvesenet

30. JUL 80 16037

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Undertegnede som er eier av gnr. 38 br.nr. 256 parsell nr. 1

Adresse Skogveien 5 1342 JAR

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

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

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

Utdrag av reglementets bestemmelser:

1.4 Klage.

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

Anmeldelse og utførelse av rørleggerarbeid.

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

Besiktigelser.

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

1.11.1 Vannavgift.

Vannavgiftens størrelse og omfang fastsettes til enhver tid av kommunestyret.

1.11.2 Kloakkavgift.

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

1.11.3 Vann- og kloakkavgifters betaling.

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

1.12 Anleggs- og vedlikeholdsutgifter.

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

1.13 Stenging av offentlige ledninger.

Stenging av offentlig ledning for tilknytting, sløyfing eller omlegging av vanninnlegg kan bare utføres av vannverket og til de tider vannverket bestemmer.

Ønsker en konsument å få utført stenging til andre tider, må konsumenten betale de ekstra utgifter dette eventuelt medfører.

Når en brann eller et arbeid på ledningsnettet gjør det nødvendig, kan vannverket eller brannvesenet stenge vannledninger uten forutgående varsel.

1.14 Kontroll av vannforbruk.

Vannverket har rett til når som helst å kontrollere vannforbruket ved inspeksjon, oppsetting av vannmåler etc.

Eieren forplikter seg til ikke å sløse med vann. Under vannmangel eller når andre omstendigheter krever det, kan kommunen bestemme innskrenking av vanntilførselen til hele kommunen, deler av den eller til spesielle formål, eller innføre andre restriksjoner.

Eieren forplikter seg til å følge gjeldende regler og de restriksjoner som blir gitt for hagevanning.

1.15 Salg av vann.

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

1.16 Ekstraordinære vannuttak.

Ved unormale store eller støtvis vannuttak må spesiell tillatelse foreligge.

1.17 Ansvarsforhold.

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

Rett kopieretrefes
Kristin Pettersen



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

Vannverket er uten ansvar:

Hvis private vannledninger på grunn av arbeid på hovedledningsnett forurenses eller stoppes til av rust, slam eller andre stoffer, med mindre det beviselig skyldes for sømmelige forhold fra vannverkets side.

For frostskafer på stikkledninger som følge av driftsstans på offentlige ledninger.

For skader og ulemper i en eiendom ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller høyvann i fjord, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom avløpsledninger, vegger eller på andre måter.

For følgene av oversvømmelser i kjellerlokaler som skyldes hendelig uhell som ledningsbrudd o. l. for så vidt det skjer skade på varer eller gjenstander som er lagret uforvarlig, eller det p.g.a. gjenstandens verdi eller andre forhold er usedvanlig å oppbevare på slike steder. Forholdet gjelder også overfor leietakere, og eieren forplikter seg til å underrette sine leietakere om dette.

For skader og ulemper av enhver art som skyldes eiendommens sanitæranlegg så vel på eierens som på annen manns eiendom.

Eieren har ansvaret for:

At hans sanitæranlegg til enhver tid er i forskriftmessig stand.

At stikkledninger for vann og avløp med tilbehør blir lagt etter de regulerte høyder og veireguleringlinjer som kommunen krever fulgt.

At samtlige tappeventiler holdes lukket for å unngå vannskader når vann ikke brukes. Dette gjelder også når det ikke kommer vann når en ventil åpnes.

At hovedstengeventil stenges når vannforsyningen blir borte og holdes stengt inntil forholdet er klarlagt.

1.18 Privat rensesanlegg.

Ethvert anlegg for destruksjon eller nøytralisering av gasser, væsker eller stoffer må på forhånd være godkjent av vannverket. Tilsyn, tømning og vedlikehold må utføres på tilfredsstillende måte.

Kommunestyret kan bestemme at drift og vedlikehold av private rensesanlegg skal overtas av kommunen etter fastsatte takster. Septiktanker må tømmes minst 1 gang pr. år.

Jar den 29.7 1980

Eiers egenhendige underskrift.

X

Med trykte bokstaver.

Eieren er forpliktet til å fjerne det private rensesanlegg og knytte avløpet direkte til hovedledning når vannverket krever det.

Tilknytningen, herunder også utgifter ved utkopling av septiktank, skal utføres etter vannverkets anvisning uten utgift for Bærum kommune. Eieren er forpliktet til å betale den til enhver tid gjeldende årlige avgift for drift og vedlikehold av kloakkrensanlegget eiendommen blir tilknyttet. Jfr. 1.11.2

1.19 Fellesledninger.

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

1.20 Sløyfing av tilknyttinger.

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

1.21 NKF norm nr. 8.

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

1.22 Endringer.

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

1.23 Overtredelse av reglementet.

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

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



Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060735/20385147
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 25

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1054698	200	21.9.2022	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

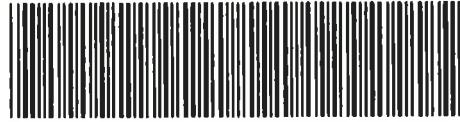
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

VP
Rett kopi bekrefte
Kristin Petterson



Doknr: 1054698 Tinglyst: 21.09.2022
STATENS KARTVERK

AVTALE OM BRUK OG VEDLIKEHOLD AV FELLES VEI

Mellom gnr. 38 bnr. 261 (Skogveien 7) og gnr. 38 bnr. 256 (Skogveien 5E) i Bærum kommune, er det i dag inngått følgende avtale om vedlikehold og bruk av vei. Veien ligger dels på 38/261 og dels på 38/256. Begge eiendommene har dermed full bruksrett til veien.

Etter avtale har 38/256 bekostet legging varmekabler i veien. Disse vedlikeholdes og bekostes av 38/256.

38/261 bruker veien normalt kun som gangvei vinterstid, men har likevel ingen forpliktelse til delta i brøyting og oppvarming. Skogveien 5e har ingen forpliktelse til å holde veien snø og isfri.

Vedlikehold av veien er felles ansvar.

Veien kan ikke benyttes til parkering utover kort av- og pålessing av bil eller tilhenger.

Normale vedlikeholdskostnader som følge av vanlig bruk deles likt. Vanlig bruk er definert som gangvei og kjøring med personbiler. Dersom en av eierne har behov for bruk ut over dette eller utføre andre aktiviteter som påvirker veiens standard, må denne alene dekke kostnadene for utbedring og tilbake stilling til opprinnelig stand.

Nærværende avtale, som er i tråd med innarbeidet praksis eiendommene imellom, tinglyses på begge eiendommer.

Bærum, 12. august 2022

for gnr. 38 bnr. 261

for gnr. 38 bnr. 256

RETT KOP



Dokumentet kan tinglyses

Oslø, 19.8.22

Megler MNEF
Sem & Johnsen Oppgjør AS



Kartverket

EIE SANDVIKA
KINOVEIEN 9A
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 36-22-0703 (Marketa Nigg)
Vår referanse: 3060730/20385122
Bestilling: C3 2023-01-12 (3) 24

Dato
12.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305399	100	20.11.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024 BÆRUM	38	256	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. 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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

5399/1961. 20/11.

Et kopi bekreftes
Kristin Pettersen



ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 38. br.nr. 256 parsell nr.

Adresse Skogvn. jar

matr.nr. 5. erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

jar den 7 - 1961

x
Eiers egenhendige underskrift

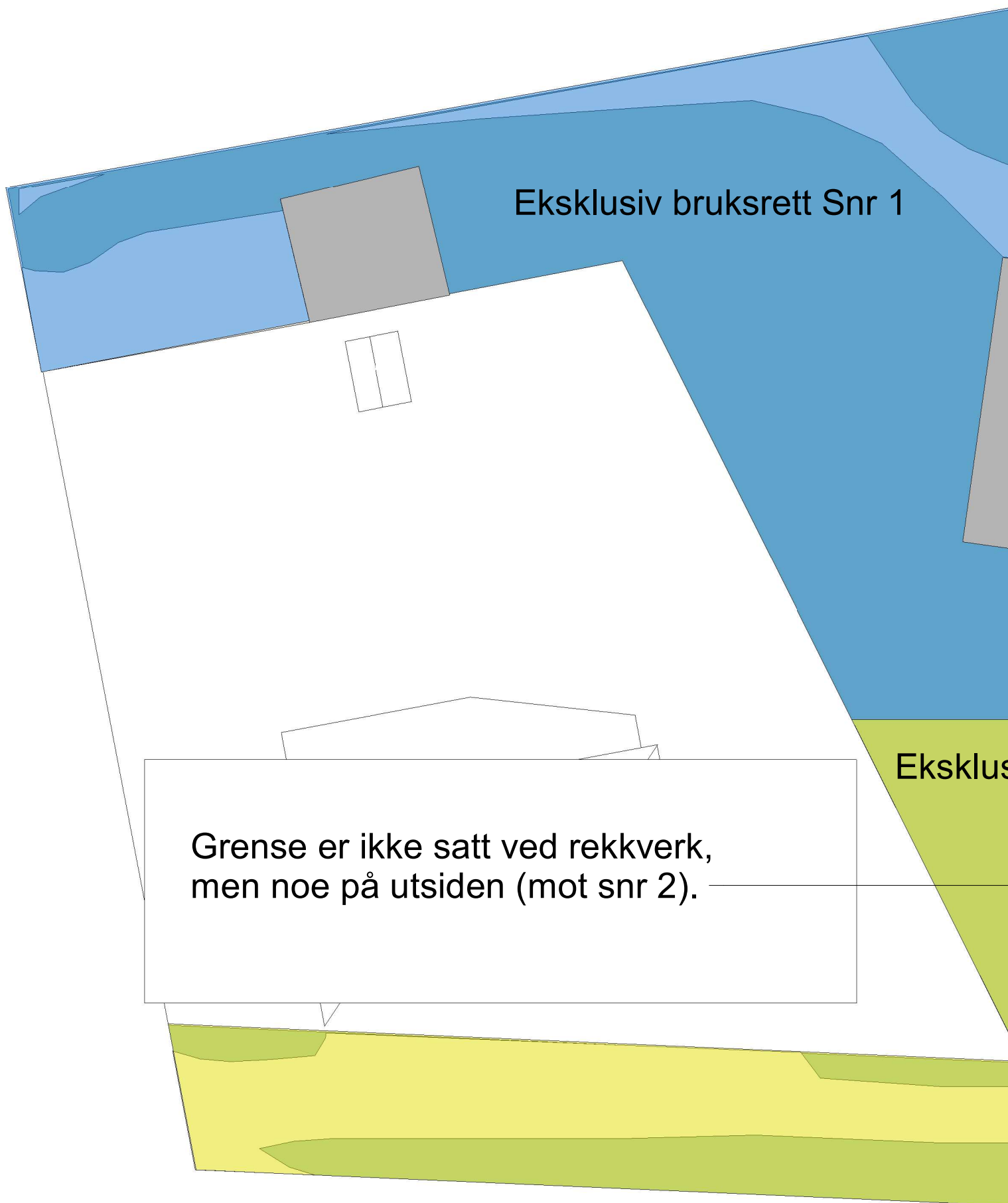
.....
Med trykte bokstaver.

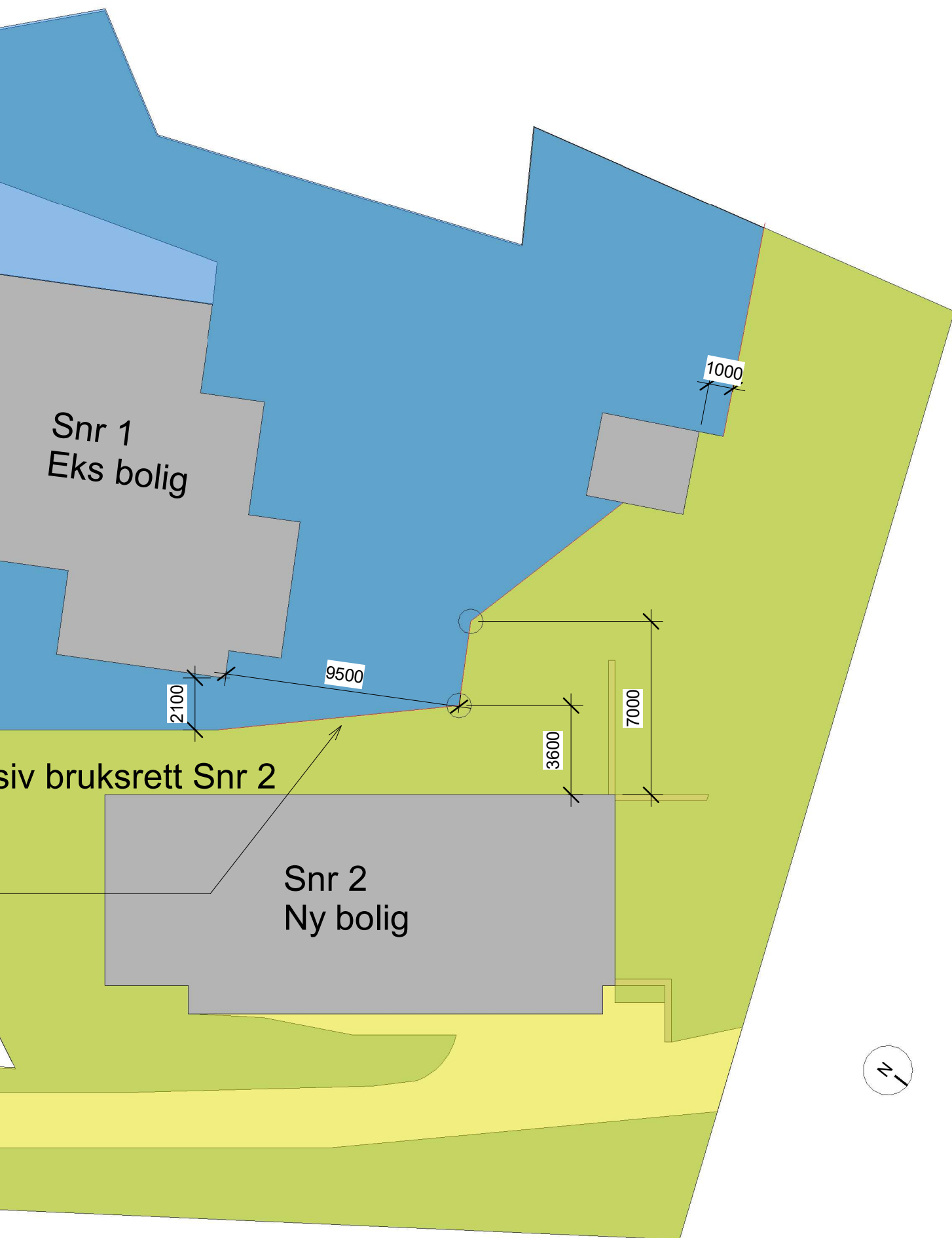
Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den 19..

.....

Vedlegg til vedtekter for sameiet Skogveien 5C og 5D
Dato: 25.06.24





VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET "SKOGVEIEN 5C og 5E"

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Skogveien 5c og 5E, gnr. 38, bnr. 256 i Bærum kommune, er seksjonert og vil være et sameie med 2 seksjoner.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til Utomhusplan kalt «Vedlegg til vedtekter for Skogveien 5 C og 5e», datert 25.06.24. Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

Seksjonseier i Skogveien 5E har rett til adkomst og til å benytte tomtearealet tilhørende boligseksjon Skogveien 5C i henhold til vedlagte utomhusplan for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse/konstruksjoner på sitt tomteareal i den utstrekning slik adkomst og bruksrett er nødvendig for å gjennomføre reparasjonen og vedlikeholdet.

Den enkelte sameier har også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til.

Eiendommen er uregulert og er avsatt til boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2017-2035, og ligger i hensynssone H570; bevaring kulturmiljø. Det følger av planens § 27.2 bokstav c at grad av utnyttning for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige % BYA = 20 %.

Eiendommens utnyttede BYA er beregnet til 16,3 %. Gjenværende BYA utgjør dermed 3,7 %, tilsvarende ca 79,9 kvm, og skal fordeles med en lik andel per seksjon slik at hver sameier kan benytte 50 % av gjenværende BYA.

Det foreligger en tinglyst servitutt for eiendommen Skogveien 5B, gnr. 38, bnr. 802, snr. 2 til å beholde en platting og en peis som er etablert på Eiendommen. Plattingen og peisen er oppført på Skogveien 5C sitt tomteareal i henhold til vedlagte utomhusplan. Plattingen og peisen er ikke inkludert i beregningen av Eiendommens utnyttede BYA. Dersom plattingen og peisen skal eller må medtas i BYA-beregningen, skal dette gå til fradrag fra Skogveien 5C sin andel av gjenværende BYA.

§ 3. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

§ 6. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

§ 7 Annet

Sameiet kan beslutte å re-seksjonere eiendommen slik at tomtearealet blir seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Utomhusplanen i «Vedlegg til vedtektene for Skogveien 5c og 5e» skal da ligge til grunn for reseksjoneringen, kun med de endringer kommunen måtte kreve. Beslutningen om å re-seksjonere eiendommen krever kun at en av seksjonseierne krever dette. Alle seksjonseierne er forpliktet til å dekke sin andel (1/2 per seksjon) av kostnadene knyttet til en reseksjonering.

Oslo, 25.06.24

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/264/3235984/vrpvteobji>
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	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

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 eiendomsmeglere 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 oppjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

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

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 salgssoppgaven, 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

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 Bærums 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 verddivurdering 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 ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no