NORDVIK

Homans vei 19

4 soverom | 412 kvm | Enebolig



Velkommen til

Homans vei 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
26	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
112	Vedlegg
131	Andre vedlegg
240	Kontaktinfo
243	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
245	Forbrukerinformasjon om budgivning
246	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden mulighet! 2 eneboliger og 2 tomter selges samlet -Totalt 3.228 kvm -Flott utsikt mot fjorden -Rett til båtplass

Prisantydning	**24 300 000,-**
Omkostninger	**608 335,-**
Totalpris	**24 908 335,-**
BRA-i	**412 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En sjelden gang kommer det slike eiendommer for salg. 2 eneboliger og 2 tomter selges samlet. Begge boligene har hvert sitt bruksnr og tomtene er romslige på henholdvis 1.639 kvm og 1.689 kvm. Tilsammen 3.228 kvm. Bygningsmassen er eldre og slitt, men full av sjarm og sjel. Et prosjekt for venner som vil kjøpe sammen, en generasjonsbolig eller noen som vil tenke nytt.

Blommenholm er et fantastisk område. Barnevennlig med kort vei til barneskole og barnehage. Togstasjon like i nærheten, med tog rett til Oslo. Sandvika på den ene siden og fjorden på den andre.
Eiendommene har begge hver sin selvstendige rett til brygge og opplagsplasser i Blommenholm Båtforening.
Boligene har vært i samme families eie i en årrekke og selges samlet.
Se mulighetsstudie av Marlow arkitekter.

Planløsning

Underetasje

Tyder



Tyder



1. etasje

Planløsning

Underetasje

Tyder



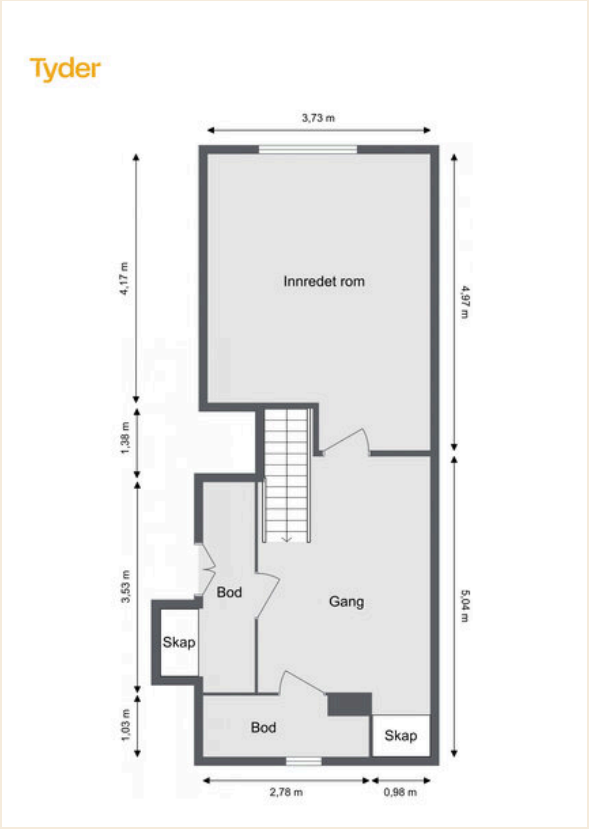
Tyder



1. etasje

Planløsning

Tyder



Tyder



1. etasje (alternativ plantegning)

























Mulighet for å lage et ekstra soverom der den blå sofaen står





Romslig spisestue med plass til mange middagsgjester.

Eldre kjøkken som har lys inn fra 2 kanter. Her kommer det morgen og ettermiddagsol





















Det er satt inn i grovkjøkken i dette flotte rommet i sokkelen på boligen. Byggemeldt som garasje







Flislagt baderom med downlights i himling

Stuen i nr 19 (det laftede huset) er av god størrelse og har plass til møblering i flere soner





Romslig oppholdsrom med åpen peis

Stue med utgang til stenlagt terrasse med nydelig utsikt mot fjorden















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0143/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9, bnr 204 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Alexander Holst
Torleiv Idsøe Holst
Ingrid Therese Idsøe Holst

Kjøpesum og omkostninger
24 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
607 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
608 335,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
628 035,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
24 908 335,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
24 928 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1947

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 412 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 419 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Enebolig Homans vei 17
Kjeller:
BRA-i: 100 kvm. Bad, stue/kjøkken, entré, soverom, Wc-rom, gang, bodareal, vaskerom og 2 boder.
Total BRA: 100 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 144 kvm. Bad, gang, kjøkken, 2 soverom, Wc-rom, stue, spisestue, soverom (kontor) og gang.
Total BRA: 144 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse.

Enebolig Homans vei 19
Kjeller:
BRA-i: 69 kvm. Gang , Wc-rom, entre, kjellerrom (godkjent som bodareal), soverom (godkjent fyrrom), vaskekjeller og bod.
Total BRA: 69 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Bad, entré, gang, soverom, kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 16 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Enebolig Homans vei 17:
- Underetasje: Bad, stue/kjøkken, entré, soverom, Wc-rom, gang, bodareal, vaskerom og 2 boder.
- 1. etasje: Stue, spisestue, soverom (kontor), bad, gang,

kjøkken, 2 soverom og Wc-rom.

Enebolig Homans vei 19:
- Underetasje: Gang , Wc-rom, entre, kjellerrom (godkjent som bodareal), soverom (godkjent fyrrom), vaskekjeller og bod.
- 1. etasje: Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, spisestue og stue.
- Loft: Ikke målbart loftsareal.

Garasje på 16 kvm og utebod på 7 kvm.

Standard
2 eneboliger på 2 tomter. Bygningene har samme gårdsplass og adkomst. Eiendommen har vesentlig vedlikeholdsmessig etterslep og kostnader til oppussingsarbeider og vedlikehold må påregnes.

Enebolig Homans vei 17:
Kjøkkeninnredning i underetasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin

Bad i underetasje:
Badet er i følge eiers representant fra ca. 1995. Baderommet har flislagte overflater og er utstyrt med innbygget og flislagt badekar, servant i helstøpt plate, dusj med faste felt og dør i herdet glass og baderomsinnredning bestående av benkeskap. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Bad 1. etasje:
Badet er av eldre dato. Flislagte overflater på gulvet. Veggene er belagt med fliser og tapet. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og laminat benkeplate.

WC-rom i underetasje:
Servant og klosett.

WC-rom i 1. etasje:
Servant og klosett. Innredning bestående av benkeskap. Det er ingen ventilasjon i WC rommet.

Gulvoverflater underetasje:
- Gulvbord i stue/kjøkken.
- Betong i uinnredet del.
- Fliser i entre/gang og wc.
- Teppe i soverom.

Gulvoverflater 1. etasje:
- Originale gulvbord.
- Parkett i gangen og soverom 2.
- Korkvinyl i kjøkken.
- Fliser i entre/gang og Wc-rom.

Veggoverflater underetasje:
Tapet, murpuss, malt panel og ubehandlet panel.

Veggoverflater 1. etasje:
Malt strie, tapet og panel.

Himlingsoverflater underetasje:
Malte plater og panel/malt panel.

Himlingsoverfalter 1. etasje:
- Falske dragere i stuen.
- Himlingsplater i kjøkkenet.
- Panel i øvrige rom.

Piper:
En pusset og malt teglsteinspipe og en Leca pipe

Ildsteder:
Peis i stuen og parafin/ved brenner i underetasje og 1. etasje.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert ved inngang i boddel av underetasje. Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til vedfyring. Elektrisk gulvvarme i entre/gang.

Vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Hovedstoppekran er montert i gang ved inngang til bodareal i underetasje.
- Avløpsrør i støpejern.

Ventilasjon underetasje:
- Elektrisk avtrekksvifte i badet.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i Wc-rom.
- Ventil i stue/kjøkken, soverom og bod i tilbygg. Ventil i gangen ved indre bod.

Ventilasjon i 1. etasje:
Ventil på yttervegger i alle rom i tilbygg, Det er ingen ventiler i midtre del av bygningen.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder fra 2018 er montert i bodareal i underetasjen. I indre bod i underetasjen står en varmtvannsbereder fra 1981 som ikke lenger er i bruk og den er derfor ikke tilstandsvurdert.

Varmeanlegg:
Det var tidligere parafinanlegg i boligen. Parafintank utvendig på nordsiden av boligen. Parafinovn i begge etasjer. Det er montert dagtank for parafin på loftet. Dette er dagtank til både Homans vei 17 og 19. Det var samme anlegget med 2 parafinbrennere i hver bolig.

Generelle opplysninger:
Det er observert døde skogsmaur på loftet og enkelte steder i boligen. Eiers representant opplyser om at det til tider har vært maur i boligen.

Lovlighet:
Dagens stue/kjøkken og soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Stue/kjøkken er godkjent som garasje og soverommet er godkjent som fyrrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke med faktiske forhold. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 17 (TG2):
Gulv på grunn:
Betonggulvet er vurder til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet.

Vann- og avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG2.

Ventilasjon:
Ventilasjonsrørene på loftet er uisolerte. Dette kan medføre kondens. Det anbefales å isolere rør på kalde loft. Ett av ventilasjonsrørene, fra tidligere kjøkken er av asbestholdig eternitt. Dette er ikke et avvik i seg selv, men krever spesiell håndtering ved riving/fjerning.

Gulvkonstruksjon i bad underetasje:
TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG2 på grunn av alder.

Vegger i bad underetasje:
TG 2: Det er noe missfarging i fuger og mindre sprekkdannelser i fuger i dusjen. Forholdet er symptomer på fuktbelasning og at badet har noe vedlikeholdsmessig etterslep. TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG2 på grunn av alder.

Sanitærutstyr bad underetasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Sanitærutstyr WC underetasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

WC-rom i 1. etasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Gulvoverflater:
Gulvene har vesentlig slitasje og det bør påregnes at nye gulv legges. Det er undersøkt etter bom/hulromslyd under flisene, og det ble påvist under en del av flisene. Dette kan medføre at flisene løsner. Teppe direkte på eldre betonggulv, kan gi risiko for dårlig inneklima og bør skiftes ut om rommet skal benyttes til oppholdsrom.

Veggoverflater:
TG 2 er gitt på grunn av generell slitasje, og merker etter fuktighet på innside av yttervegger mot terreng. Det bør påregnes å pusse opp disse veggene.

Kjøkkeninnredning i underetasje:
TG2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje:
TG2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er noe fuktskade på benkeplaten.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 17 (TG3):
Gulv på grunn i underetasje i stue/kjøkken:
Forholdet er sannsynligvis forårsaket av setninger i grunnen gjennom tiden.

Bærevegger:
Drageren hviler på delevegg mellom bodareal, men mot tilbygget er den undersøttet med en søyle i tre. Søylen står direkte ned på betonggulvet. Dette har medført råte nederst på søylen.

Piper:
Det er observert lekkasje rundt teglsteinspipen. I 1. etasje er dette synlig i form av rennemerker i peisen, bak kaminen. I himlingen i 1. etasje er det fuktskjoler på drageren til side for peisen. På peisens sokkel er det avflasset maling og saltutslag. Det er løsnet og avflasset murpuss utvendig. Årsaken er at det ikke er tett på yttertaket rundt pipen.

Helhetsvurdering bad i 1. etasje:
Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noen sprekker i flisene på gulvet. Det er en sprekk på tapet i ett hjørne. Det er utette rørgjennomføringer under servantene og til side for klosettet.

Ventilasjon:
WC rom i 1. etasje mangler mekanisk avtrekk, som var et krav da rommet ble etablert. Det var en byggefeil/mangel da rommet ble etablert.

Enebolig Homans vei 19:
Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum.

Baderom:
Badet er av eldre dato. Nøyaktig år er ikke kjent. Flislagte overflater. Innbygget og flislagt badekar, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.
Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Ildsteder
Åpen peis i stuen med pusset og malt kappe, vanger og sokkel. Nisje i side til parafin/ved ovn.

Elektriske anlegg:
Sikringstavle med automatsikringer. Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til vedfyring.

Vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vann i kobber.
- Inntak for vann og hovedstoppekran i bod.
- Avløpsrør i plast til bad og kjøkken.
- Avløpsrør i støpejern i undereetasjen i under betonggulvet.

Ventilasjon 1. etasje:
Elektrisk avtrekkvifte på ytterveggen i badet. Ingen ventilasjon av tømmervegger.

Ventilasjon underetasje:
Oppdriftsventilasjon i wc- rom og 2 boder.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder montert bod, ca. 200 liter.

Gulvoverflater underetasje:
Betong og tepper.

Gulvoverflater 1. etasje:
- Vinylbelegg i kjøkkenet.
- Teppe i gangen og entreen.
- Originale gulvbord i øvrige rom.

Gulvoverflater loft:
- Heldekkende teppe er lagt på innredet rom.
- Originale gulvbord for øvrig.

Veggoverflater underetasje:
Pusset og malte overflater og malt panel.

Veggoverflater 1. etasje:
Malte overflater på enkelte innervegger. Innvendige delevegger og yttervegger i eksponert tømmer.

Veggoverflater loft:
Malte plater og panel.

Himlingsoverflater underetasje:
Panel, malt rabitz puss og plater.

Himlingsoverflater 1. etasje:
Panel mellom bjelker i stuen. Panel og malt panel for øvrig.

Himlingsoverflater loft:
Himlinger er kledd med malte plater mellom bjelker i innredet rom.

Generelle opplysninger:
Det er observert skogsmaur inne i 1. etasje av boligen.

Det anbefales å innhente assistanse fra skadedyrsfirma for å fjerne maurene fra boligen.

WC-rom:
Gulvstående klosett.

Lovlighet:
Dagens soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Rommet er godkjent som rom for brensel fra byggeåret. Det samme gjelder for kjellerrom. Rommet er ikke godkjent som oppholdsrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke helt med faktiske forhold for denne etasjen. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse. Loftet er har ikke takhøyde, tilstrekkelig lys eller rømningsvei for å bli betegnet som oppholdsrom.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 19 (TG2):
Pipe:
Det er observert en sprekk i pipen på loftet og over yttertaket. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Vann- og avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og støpejernsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Ventilasjon:
Det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftsventiler i oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til TG2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova

Varmtvannsbereder:
Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Gulvkonstruksjon i bad:
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG2 på grunn av alder.

Vegger i bad:
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til TG2 på grunn av alder.

Sanitærutstyr bad:
Det er dreneringshull under badekaret for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne ut på gulvet. Det bør være tilstrekkelig lufting og inspeksjonsluke i innbyggingen for å unngå et fuktig klima. Via dreneringshullet er det

begrenset luftekapasitet og mulighet for inspeksjon TG2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Gulvoverflater:
Gulvene har slitasje og oppussing bør påregnes.

Veggoverflater:
Overflatene har slitasje og oppussing bør påregnes.

Kjøkkeninnredning:
TG2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.

Innvendige dører:
Dørene har normal slitasje og har behov for justering og oppussing.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Sanitærutstyr WC:
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 19 (TG3):
Generelle opplysninger: Det anbefales å innhente assistanse fra skadedyrsfirma for å fjerne maurene fra boligen. Omfanget av det er ikke kjent.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Det er god plass til 4 biler på oppstillingsplas mellom husene.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Enebolig Homans vei 17:
Drenering:
Bygningen er ikke drenert, eller drenering er fra byggeåret.

Yttervegger:
Yttervegger fra 1946 i bindingsverk. Del av boligen er tilbygget i 1967 og har derfor nyere byggestandard i forhold til 1946.

Grunnmur:
Grunnmur i leca og siporex, synlig fra utsiden ved parafintanken. Grunnmur i betong for øvrig.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med stående trepanel. Panelet er lagt med over- og underligger (tømmermannspanel). Det er lagt underliggere på papp, og overliggere med luseknotter (musesperrer) med glipper mellom, for å slippe inn luft bak overliggeren. Dette var normal byggeskikk på tidspunktet for oppføring av boligen.

Utvendig kledning:
Utvendig kledning på vegg bak stuen og spisestuen, på fasade mot vest.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon. Det er lufting i gesimser på loftet.

Taktekking:
Yttertaket er tekket med takstein i tegl.

Takrenner og beslag på yttertaket:
Takrenner og nedløpsrør i metall.

Vinduer:
Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse og doble vinduer med enkle glass.

Ytterdører underetasje:
- Eldre ytterdør enkle glass.
- Tofløyet terrassedør i tre med doble glass i koblet utførelse.

Ytterdører 1. etasje:
Ytterdør med enkle glass i gangen og gangen utenfor Wc-rommet.

Balkong:
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet.

Terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra gangen og utvendig bakkeplan. Deler av terrassen er bygget opp med Leca blokker og teglstein, med takoverbygg i trekonstruksjon. Det er bygget utepeis i Leca ved terrassen. Yttertaket er tekket med takstein.

Gulv på grunn:
Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje):
Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Innsiden av grunnmuren bør behandles med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 17 (TG3):
Drenering:
Boligens drenering er vurdert ut ifra observasjoner innvendig i boligen. I bodarealene er det synlig saltutslag og fuktmerker nederst på grunnmuren og i betonggulvet

på grunnen. Det er også observert noe avflasset maling. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier nederst på veggen og i gulvet.

Utvendig kledning:
Kledningen er prosjektert på en måte som medfører for høy fuktpåkjenning. Det er krav om at kledningen skal være min 30 cm over bakkenivå, med mindre det er gjort en spesiell prosjektering, som medfører at det ikke er risiko for fuktskader om kledningen er nærmere bakkenivå.

Taktekking:
Det er lekkasje rundt pipen, som er synlig på loftet og rundt pipen i 1. etasje (beskrevet under pipe) På loftet ble det også observert lekkasje i overgangen mellom tilbygget del og original del. På begge punktene er det noe råte på takbord.
Til side for pipen er det råte nederst på den ene taksperren, som er en vesentlig del av takkonstruksjonens bæring. Denne er relativt enkel å reparere i forbindelse med omtekking av yttertaket. På grunn av disse elementene, er det vurdert dithen at yttertaket bør tekkes om i sin helhet.

Vinduer:
Vinduene på fasade mot sør i kjøkkenet har vesentlig slitasje, og påbegynnende råte.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 17 (TG2):
Yttervegger:
Det er en sprekk i grunnmuren, synlig fra innsiden over varmtvannsberederen. Det er noe avflasset maling og saltutslag nederst på grunnmuren utvendig. I 1946 ble det normalt ikke benyttet isolasjon, annet enn tomme. vegger, med isolerende plater på innsiden og utsiden.

Utvendig kledning:
Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelets underliggere og dermed veggen i praksis. Dette er til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Panelet skal være kappet i skrå i nedkant, for å lage dryppkant for regn. I dette tilfellet er bordene kappet rett av.

Takkonstruksjon:
Lukene til loftet er av eldre dato og er ikke diffusjonstette. Det må også påregnes at det ikke er diffusjonstett mellom himlingen i 1. etasje og det kalde loftet.

Takrenner og beslag på yttertaket:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Vinduer og ytterdører:
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Ytterdører:
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Balkong:
Det er lagt bly på terrassegulvet. Rekkverk i malt tte. Rekkverket har noe råte.

Terrasse:
Det er noe mindre sprekkdannelser i murverket. Det er eldre tak og taktekking, slitasje og noe startende råte ytterst på vindskier. Terrassebordene er av nyere dato. Det må påregnes generelt vedlikehold av konstruksjonen.

Enebolig Homans vei 19:
Drenering:
Bygningen er ikke drenert, eller drenering er fra byggeåret.

Yttervegger:
Yttervegger i laftet tømmer. Tømmeret er eksponert både på utsiden og innsiden.

Grunnmur:
Grunnmur i støpt sparesteinsmur med pusset og malte overflater, både utvendig og innvendig.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon. Loft med trappeadkomst. Loftet har for lav takhøyde til å ha måleverdig areal.

Taktekking:
Yttertaket er tekket med takstein i tegl.

Takrenner og beslag på yttertaket:
Takrenner og nedløpsrør i metall.

Terrasser/balkonger:
Støpt repos/platting belagt med skifer mellom boligene. Denne ligger øverst i den utvendige trappen. Bæresøyle for takutstikk er montert på plattingen.

Terrasse:
Terrasse i støpt betongkonstruksjon med adkomst fra stuen og bakkeplanet. Det er en trapp på hver side av terrassen. Ytre del av terrassen er bygget av stablestein i granitt. Det er fuget mellom granittsteinene. På dekket er det lagt bruddskifer.

Utvendige trapper:
Støpt trapp utgjør dele mellom bygningene. Trappen er støpt med skifer i trinn.

Bærevegger:
I utvendig mellomgang mellom boligene er det en bærebjelke drager over den utvendige trappen. Bjelken er innkasset med panelbord. Den er montert mellom ytterveggen på nr. 17 og 19.

Vinduer:

Doble vinduer fra byggeår med 2 enkle glass. Noen av glassene er enkle og noen i koblet utførelse.

Ytterdører underetasje:
Eldre ytterdør.

Ytterdører 1. etasje:
Ytterdør med enkle glass av eldre dato. Eldre terrassedør.

Piper:
Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen har feieluke i bod i underetasjen og på loftet.

Gulv på grunn:
Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.

Garasje:
Garasje i trekonstruksjon. Dekke i betong. Yttervegger i tekonstruksjon, kledd innvendig og utvendig med trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med gress og takstein. To garasjedører i heltre. Åpne carporter i sider med takoverbygg.

Bod:
Utebod i enkel trekonstruksjon. Gulv i bjelkelag med gulvbord. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 19 (TG3):
Drenering:
Bygningen er ikke drenert, eller drenering er fra byggeåret.

Yttervegger:
Bunnstokk mot grunnmuren har råte på side mot vest. Innvendig i 1. etasje er det en del punkter, hvor det er fuktskjolder på treverket. Forholdet kommer av at veggene ikke er tette mot utvendig klima. Det ser ut til å være mest under vinduene, som kan være en indikasjon på at det ikke er tett rundt vinduene. På innsiden er treverket med fuktskjoldene undersøkt, og treverket er ikke synlig skadet på de eksponerte punktene. På fasaden mot gårdsplassen er det enkelte biter av tømmeret som mangler. Disse har med overlegg blitt fjernet i 1975 på grunn av råte. På disse punktene har tømmeret blitt satt inn med linolje eller tilsvarende for at forholdet ikke skal utvikle seg videre. Opplysning oppgitt av boets fullmektig.

Taktekking:
Årsaken til lekkasjen er at takpappen under taksteinen har oppnådd forventet levetid.

Terrasser/balkonger:
Sprekkdannelsen og svikten i hjørnet viser setninger i grunnen under betongplattingen. På dette punktet er det plassert en bæresøyle for takutstikket som gir punktlast.

Bærevegger:
I panelbord under bjelken er det råte. Dette er synlig og testet i form av stikk med skrutrekker.

Vinduer:
Vinduer er fra byggeår og har oppnådd forventet levetid. Det er registrert rust på utvendige beslag, omfattende avflassing av maling og symptomer på råteskader i vinduskarmer.

Oppsummering av avvik for enebolig Homans vei 19(TG2):
Yttervegger:
Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, og deler av av loftet er innredet senere enn byggeåret. Det er lagt isolasjon i knevegger. Loftets skråtak er ikke isolert.

Takrenner og beslag på yttertaket:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Terrasse:
Det er enkelte sprekker i fuger på granittsteinene og mellom noen av skifersteinene. Det er ikke montert rekkverk, selv om deler av terrassen er noe høyere enn 50 cm. Det er mykt underlag med plen foran terrassen, så derfor er ikke dette skrevet som et direkte avvik, men kun en opplysning til kjøper av boligen.

Ytterdører:
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Dørene har oppnådd forventet levetid

Gulv på grunn:
Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på enkelte punkter i boder.

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frysere i underetasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Eier har ikke laget energimerking på boligen. Kjøper må legge til grunn at boligen har laveste karakter.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyrt.

Informasjon om strømforbruk
Selgers representant opplyser om følgende strømforbruk:

- Utleie-enheten: Kostnad i 2025 var på kr. 29 495,-.
- Hovedenheten: Kostnad i 2025 var på ca. kr. 34 000,-.
Forbruket samme år var på 30273 kWh.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 950,-pr. 2025

Avløp: 12 746,76,-
Feiing: 912,96,-
Renovasjon: 5 384,28,-
Vann: 10 906,44,-
Sum 29 950,44,-

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Blommenholm vel.

Andre utgifter
Selgers representant opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Blommenholm vel. Kr. 500,- pr. år.
- Verisure utleie-enheten. Kr 377,- pr mnd.
- Verisure hovedenheten. Kr 465,- pr mnd.
- Hus og innboforsikring: Kr. 29 441,- pr. år.
- Strøm.
- TV/bredbånd.
- Kommunale avgifter.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 419 756,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 599 652,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 45250290

TV/Internett/Bredbånd
I følge selger er det lagt fiberkabel til tomtegrense til gnr 198. Begge eiendommene har bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 328 kvm (Eiertomt)
Tomten til bruksnr 198 er 1639 kvm. Av disse er 1483 kvm frittliggende småhusbebyggelse og 156 kvm kjørevei.
Tomten til bruksnr 204 er 1689 kvm. Av disse er 1522 kvm frittliggende småhusbebyggelse og 167 kvm kjørevei.
Dette iht planrapport fra Bærum kommune.

Det gjøres oppmerksom på at en del av tomten til bruksnr 198 har en sti/trapp som gir adkomst fra Homans vei til Preståsen. Denne kan brukes av alle.

Tomtegrensen deler bygningen omtrent på midten, men en del av boligmassen til nummer 17 strekker seg over eiendomsgrensen og inn på tomten til nummer 19. Eiendommen har hatt én eier og har vært benyttet som hovedhus og utleiebolig. Når eiendommen deles og selges til separate eiere, medfører bygningsplasseringen behov for en tinglyst avtale (erklæring) mellom nummer 17 og nummer 19. Avtalen må regulere eierforhold, bruksrett og vedlikeholdsansvar for den delen av bygningen som krysser tomtegrensen.

Matrikkelbrev fra Bærum kommune er vedlagt for begge bnr. i salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Homans vei 19 ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Blommenholm i Bærum kommune. Eiendommen har en rolig og grønn beliggenhet i et område preget av eneboliger og villaer, med kort vei til både natur og servicetilbud. Området er godt etablert og har en blanding av eldre og nyere boligbebyggelse.

Fra adressen er det gangavstand til kollektivtransport, inkludert tog fra Høvik stasjon, som gir rask forbindelse mot både Oslo og Sandvika. Det er også enkel tilgang til bussforbindelser i nærområdet. Nærområdet byr på gode turmuligheter, blant annet langs fjorden og i skogsområdene rundt Blommenholm og Høvik.

Dagligvarebutikker, skoler og barnehager finnes i kort avstand, og Sandvika sentrum ligger en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, restauranter og tjenester.

Skoler og barnehager
Oddenskogen barnehage
Blommenholm skole og Ramstad ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Homans vei 17:
Dagens stue/kjøkken og soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Stue/kjøkken er godkjent som garasje og soverommet er godkjent som fyrrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke med faktiske forhold. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse.

Homans vei 19:
Dagens soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Rommet er godkjent som rom for brensel fra byggeåret. Det samme gjelder for kjellerrom. Rommet er ikke godkjent som oppholdsrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke helt med faktiske forhold for denne etasjen. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse. Loftet er har ikke takhøyde, tilstrekkelig lys eller rømningsvei for å bli betegnet som oppholdsrom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei. Begge boligene har felles avløp og det betales kommunale avgifter samlet for begge enhetene.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:
Id: 20210
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf

Reguleringsplaner:
Id: 1936003
Navn: PRESTÅSEN
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.06.1936
Tomten til bruksnr 198 er 1639 kvm. Av disse er 1483 kvm frittliggende småhusbebyggelse og 156 kvm kjørevei.
Tomten til bruksnr 204 er 1689 kvm. Av disse er 1522 kvm frittliggende småhusbebyggelse og 167 kvm kjørevei.
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplanen Preståsen inneholder ingen bestemmelser rundt utnyttelsesgrad på tomten. Derfor følger kommundelplanen:
a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.
25
e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer
Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².
Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

Mulighetsstudie:
Det er blitt gjort en mulighetsstudie av tomtene. Forslaget er utarbeidet av Marlow arkitekter som holder til i Bærum og har lang fartstid med byggeprosjekter. Begge forslagene viser at eksisterende bolig beholdes, men med noen justeringer. Det ene forslaget viser oppføring av en enebolig i høyre hjørnet av den ene tomten. Det andre forslaget viser at det bygges to boliger til som knyttes til eksisterende boliger.
Det gjøres oppmerksom på at det går en byggegrense på tvers gjennom tomtene. Bygging på nedsiden av byggegrensen vil kreve dispensasjon. Forslagene som er skissert har hensyntatt dette. Se hele mulighetsstudien i vedlagt prospekt.

Reguleringsplaner under arbeid:
Id: 2026007
Navn: E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Områderegulering

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det gjøres oppmerksom på at det er lagt ut en tomt for salg i Preståsen 2. Der vil det med all sannsynlighet bli bygget.
https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=403138234

- Byggesak: 2023/29495. Beskrivelse: Homansvei 16 - vesentlig reparasjon av pipe. Saksstatus: Under behandling.

- Byggesak: 2021/3692. Beskrivelse: Homans vei 10 A - bruksendring og fasadeendring - utvendig trapp. Saksstatus: Under behandling.

- Byggesak - 2025/2981. Beskrivelse: Preståsen 2 - rivning av uthus (garasje). Saksstatus: Under behandling.

- Byggesak - 2022/1073. Homans vei 15 A - tilbygg. Saksstatus: Under behandling.
Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/9/204:
06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Det foreligger eldre tinglyst servitutt med bestemmelser om blant annet bebyggelse, bruk av eiendommen, vei-, vann- og kloakkforhold samt øvrige rettigheter og plikter knyttet til området.

26.10.1970 - Dokumentnr: 308194 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det foreligger tinglyst erklæring vedrørende kommunalt vann- og avløpsanlegg, hvor eier og fremtidige eiere er forpliktet til å følge gjeldende bestemmelser fra Bærum kommune.

08.05.1943 - Dokumentnr: 1741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 987027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:204

01.01.2024 - Dokumentnr: 25643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:204

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:19
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:20
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:21
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:24
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:25
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:28
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:30
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:31
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:34
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:35
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:36
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:37
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:40
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:42
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:44
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:45
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:52
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:53
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:54
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:57
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:58
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:59
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:60
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:62
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:64
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:66
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:69
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:73
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:75
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:82
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:84
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:86
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:100
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:102
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:107
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:109
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:110
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:111
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:114
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:116
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:119
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:121
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:122
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:123
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:127
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:129
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:130
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:131
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:132
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:133
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:134
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:135
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:136
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:137
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:140
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:144
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:145
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:147
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:148
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:149
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:150
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:151
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:152
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:153
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:154
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:156
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:157
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:158
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:160
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:161
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:164
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:167
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:169
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:170
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:171
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:172

Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:173
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:174
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:175 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:176
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:177
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:178
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:179
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:180
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:181
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:182
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:183
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:184
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:185
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:186
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:187
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:188
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:189
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:190
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:191
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:193
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:194
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:195
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:196
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:197
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:198
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:199 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:201
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:202
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:204
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:205 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:206
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:207
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:208
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:209
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:210
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:211
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:380
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:430
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:445
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:513
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:522
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:702
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:709
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:721
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:725
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:751
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:764
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:796
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:801
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:814
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:834
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:846
Rett til adgang til badehus og båtfeste.

Transport
Fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:383
Til: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:121

21.08.1941 - Dokumentnr: 4148 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

13.05.1941 - Dokumentnr: 2451 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 658880 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:198

01.01.2024 - Dokumentnr: 24990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:198

21.08.1941 - Dokumentnr: 4148 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

18.05.1906 - Dokumentnr: 900218 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

23.05.1919 - Dokumentnr: 900311 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

04.01.1927 - Dokumentnr: 900622 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUK AV STRANDLINJE.

21.01.1958 - Dokumentnr: 300358 - Bestemmelse om bebyggelse

27.10.1964 - Dokumentnr: 305719 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.05.1980 - Dokumentnr: 10117 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.09.1985 - Dokumentnr: 27868 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Transport av rettighetshaver
RETTIGHETSHAVER: KNR: 219 GNR: 9 BNR: 843

23.10.1989 - Dokumentnr: 36491 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

19.11.2007 - Dokumentnr: 942934 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om om at treplatting/gangvei skal være

åpen for allmenn ferdsel.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:124
Rett til adgang til badehus og båtfeste

Diverse påtegning
Transport av rettighetshaver
RETTIGHETSHAVER: KNR: 219, GNR: 9, BNR: 552

18.05.1906 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:10

23.04.1915 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79

27.02.1954 - Dokumentnr: 908590 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:217

12.01.1970 - Dokumentnr: 300203 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:443

13.03.1973 - Dokumentnr: 3910 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:476
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:477

15.01.1997 - Dokumentnr: 1300 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202, bnr 8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1309 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202 bnr 8 og 9
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1312 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202 bnr 8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1312 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1505416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 19111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:32

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

26.10.1970 - Dokumentnr: 308194 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1943 - Dokumentnr: 1741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 987027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:204

01.01.2024 - Dokumentnr: 25643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:204

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:32
Rett til adgang til badehus og båtfeste.

Transport
Fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:383
Til: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:121

3201/9/198:
06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

26.10.1970 - Dokumentnr: 308194 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1970 - Dokumentnr: 308194 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1943 - Dokumentnr: 1741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 987027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:204

01.01.2024 - Dokumentnr: 25643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:204

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

21.08.1941 - Dokumentnr: 4148 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

13.05.1941 - Dokumentnr: 2451 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 658880 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:198

01.01.2024 - Dokumentnr: 24990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:198

21.08.1941 - Dokumentnr: 4148 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

18.05.1906 - Dokumentnr: 900218 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

23.05.1919 - Dokumentnr: 900311 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79
Bestemmelse om strandlinje
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

04.01.1927 - Dokumentnr: 900622 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUK AV STRANDLINJE.

21.01.1958 - Dokumentnr: 300358 - Bestemmelse om bebyggelse

27.10.1964 - Dokumentnr: 305719 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.05.1980 - Dokumentnr: 10117 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.09.1985 - Dokumentnr: 27868 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79
Med flere bestemmelser

Diverse påtegning
Transport av rettighetshaver
RETTIGHETSHAVER: KNR: 219 GNR: 9 BNR: 843

23.10.1989 - Dokumentnr: 36491 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

19.11.2007 - Dokumentnr: 942934 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om om at treplatting/gangvei skal være åpen for allmenn ferdsel.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:124
Rett til adgang til badehus og båtfeste

Diverse påtegning
Transport av rettighetshaver
RETTIGHETSHAVER: KNR: 219, GNR: 9, BNR: 552

18.05.1906 - Dokumentnr: 900034 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:10

23.04.1915 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:79

27.02.1954 - Dokumentnr: 908590 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:217

12.01.1970 - Dokumentnr: 300203 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:443

13.03.1973 - Dokumentnr: 3910 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:476
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:9 Bnr:477

15.01.1997 - Dokumentnr: 1300 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202, bnr 8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1309 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202 bnr 8 og 9
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1312 - Grensejustering
Grensejust. gjelder også gnr 202 bnr 8
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1997 - Dokumentnr: 1312 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 1505416 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:32

01.01.2024 - Dokumentnr: 19111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:32

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

26.10.1970 - Dokumentnr: 308194 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1943 - Dokumentnr: 1741 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

01.01.2020 - Dokumentnr: 987027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:9 Bnr:204

01.01.2024 - Dokumentnr: 25643 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:9 Bnr:204

06.07.1946 - Dokumentnr: 2774 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:49

18.01.2010 - Dokumentnr: 37242 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:32
Rett til adgang til badehus og båtfeste.

Transport
Fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:383
Til: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:121

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er del av kulturmiljøet og har verneverdi "høy" iht informasjon hos nettsiden til plan og bygg i Bærum. Det trekkes frem følgende: Vis av vis hverandre gir disse tomtene med sine hus og hager et godt bilde av kontrastene i samfunnet på begynnelsen av 1900-tallet. Naturtomten, laftede bygg og torvtak ved nr 17-19 kontra sveitserhus. Villaen med parklignende hage på andre siden av veien, kan fortelle om både politisk og nasjonale motsetninger mellom naboene. Husene på den ene siden av veien viderefører dette.

Det kan være begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Eiendommene har begge hver sin selvstendige rett til brygge og opplagsplasser i Blommenholm Båtforening som rettighetshaver. Rettighetshavere har fortrinnsrett til opplagsplassene og båtplassene, men kun til én rabattert båtplass. Rettighetene hefter i matrikkelen til Blommenholm Båtforening. Gnr 9 bnr 32.
Se egne vedtekter vedlagt salgsoppgaven. Eller besøk hjemmesiden:
https://blommenholmbatforening.no/Hovedside.aspx

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 187 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 302 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Homans vei 17

Nabolaget Sandviksåsen-Blommenholm - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Blommenholm skole (1-7 kl.) 319 elever, 14 klasser	**7 min** 0.6 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	**4 min** 2.2 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	**4 min** 2.2 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 14 klasser	**5 min** 2.5 km
Sandvika videregående skole 460 elever	**24 min** 2 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	**8 min** 3.1 km

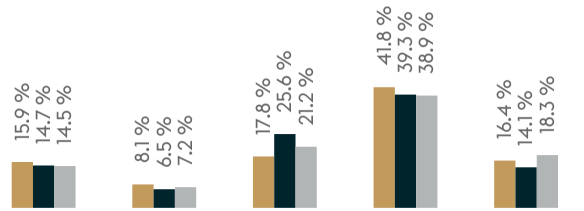
Offentlig transport

Blommenholm skole Linje 230	**5 min** 0.4 km
Blommenholm stasjon Linje L1	**10 min** 0.9 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 14.3 km
Oslo Gardermoen	**47 min**

Barnehager

Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	**7 min** 0.6 km
Oddenskogen barnehage (1-5 år) 75 barn	**17 min** 1.4 km
Lillehagen barnehage (1-6 år) 93 barn	**18 min** 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandviksåsen-Blommenholm	1 202	496
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Blommenholm skole	6 min
Sjøholmen sandvolleyball	13 min
Sandvika Trening	16 min
Mudo Sandvika	16 min

«Fantastisk beliggenhet»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Homans vei 19, 1365 Blommenholm

Befaringsdato: Mandag 4. mai 2026

Utskriftsdato: Onsdag 27. mai 2026

Referanse: 13358-1

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik for enebolig homans vei 17

Element	Vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Drenering Utvendige bygningsdeler	Boligens drenering er vurdert ut ifra observasjoner innvendig i boligen. I bodarealene er det synlig saltutslag og fuktmerker nederst på grunnmuren og i betonggulvet på grunnen. Det er også observert noe avflasset maling. Fuktindikator er anvendt p...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 600 000,-	Side 18
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	På deler av kledningen mot vest, retning terrassen har panelet noe råte på nedre del. Denne delen er lagt helt ned mot bakken, og får fuktpåkjenning spesielt fra snø og mye regn.	FRA kr. 80 000,- TIL kr. 150 000,-	Side 20
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Det er lekkasje rundt pipen, som er synlig på loftet og rundt pipen i 1. etasje (beskrevet under pipe) På loftet ble det også observert lekkasje i overgangen mellom tilbygget del og original del. På begge punktene er det noe råte på takbord. Til si...	FRA kr. 400 000,- TIL kr. 600 000,-	Side 22
Vinduer i 1. etg Utvendige bygningsdeler	Vinduene på fasade mot sør i kjøkkenet har vesentlig slitasje, og påbegynnende råte.	FRA kr. 10 000,- TIL kr. 20 000,-	Side 24
Gulv på grunn i Underetasje Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 gjennom hele rommet. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	FRA kr. 80 000,- TIL kr. 130 000,-	Side 26
Bærevegger Innvendige hovedkonstruksjoner	Drageren hviler på delevegg mellom bodareal, men mot tilbygget er den undersøttet med en søyle i tre. Søylen står direkte ned på betonggulvet. Dette har medført råte nederst på søylen.	FRA kr. 10 000,- TIL kr. 30 000,-	Side 27
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er observert lekkasje rundt pipen. I 1. etasje er dette synlig i form av rennemerker i peisen, bak kaminen. I himlingen i 1. etasje er det fuktskjoler på drageren til side for peisen. På peisens sokkel er det avflasset maling og saltutslag. Det...	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 50 000,-	Side 29

Element	Vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noen sprekker i flisene på gulvet. Det er en sprekk på tapet i ett hjørne. Det er utette rørgjennomføringer under servant...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 36
Ventilasjon Andre rom	Rommet mangler mekanisk avtrekk, som var et krav da rommet ble etablert.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 20 000,-	Side 37

Totalt kostnadsestimat: 1 165 000kr - 2 000 000kr

Element	Beskrivelse	TG 2
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	- Det er en sprekk i grunnmuren, synlig fra innsiden over varmtvannsberederen. - Det er noe avflasset maling og saltutslag nederst på grunnmuren utvendig. - I 1946 ble det normalt ikke benyttet isolasjon, annet enn tomme. vegger, med isolerende pla...	Side 19
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelets underliggere og dermed veggen i praksis. Dette er til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Panelet skal være kappet i skrå i nedkant, for å lage dryppkant for regn....	Side 20
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	TG 2: Lukene til loftet er av eldre dato og er ikke diffusjonstette. Det må også påregnes at det ikke er diffusjonstett mellom himlingen i 1. etasje og det kalde loftet. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert.	Side 21
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 23
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 23
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 24
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er lagt bly på terrassegulvet. Rekkverk i malt tte. Rekkverket har noe råte.	Side 25

Element	Beskrivelse	TG 2
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er noe mindre sprekkdannelser i murverket. Det er eldre tak og taktekking, slitasje og noe startende råte ytterst på vindskier. Terrassebordene er av nyere dato. Det må påregnes generelt vedlikehold av konstruksjonen.	Side 25
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Betonggulvet er vurder til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet.	Side 26
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 32
Ventilasjon Tekniske anlegg	- Ventilasjonsrørene på loftet er uisolerte. Dette kan medføre kondens. Det anbefales å isolere rør på kalde loft. - Ett av ventilasjonsrørene, fra tidligere kjøkken er av asbestholdig eternitt. Dette er ikke et avvik i seg selv, men krever spesiell...	Side 32
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 34
Vegger i bad Våtrom	TG 2: Det er noe missfarging i fuger og mindre sprekkdannelser i fuger i dusjen. Forholdet er symptomer på fuktbelasning og at badet har noe vedlikeholdsmessig etterslep. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntet...	Side 34
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 35
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 36
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 37
Gulvoverflater Bygningsdeler generelt	Gulvene har vesentlig slitasje og det bør påregnes at nye gulv legges. Det er undersøkt etter bom/hulromslyd under flisene, og det ble påvist under en del av flisene. Dette kan medføre at flisene løsner. Teppe direkte på eldre betonggulv, kan gi ri...	Side 38
Veggoverflater Bygningsdeler generelt	Tg 2 er gitt på grunn av generell slitasje, og merker etter fuktighet på innside av yttervegger mot terreng. Det bør påregnes å pusse opp disse veggene.	Side 38

Element	Beskrivelse	TG 2
Kjøkkeninnredning i Underetasje Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 39
Kjøkkeninnredning i 1. etg Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen. Det er noe fuktskade på benkeplaten.	Side 39

Oppsummering av avvik for enebolig homans vei 19

Element	Vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Drenering Utvendige bygningsdeler	Boligens drenering er vurdert ut ifra observasjoner innvendig i boligen. Det er synlige spor av vesentlig fuktinnsig i ytterhjørnet av bygningen (den indre boden). På dette punktet er utvendig nedløpsrør fra yttertaket. Fuktindikator er anvendt på g...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 41
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Bunnstokk mot grunnmuren har råte på side mot vest. Innvendig i 1. etasje er det en del punkter, hvor det er fuktskjolder på treverket. Forholdet kommer av at veggene ikke er tette mot utvendig klima. Det ser ut til å være mest under vinduene, som ...	FRA kr. 150 000,- TIL kr. 250 000,-	Side 42
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Det er merker etter lekkasje på indre del av krypeloft. På det ene krypeloftet er det synlige fuktmerker i området med lufting til avløpet. På dette punktet har det dryppet ned på gulvbordene og laget fuktmerker både i himlingen og gulvbordene. Det...	FRA kr. 250 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 45
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er en sprekk midt på plattingen.	FRA kr. 30 000,- TIL kr. 60 000,-	Side 46
Bærevegger Utvendige bygningsdeler	Bærebjelke: I panelbord under bjelken er det råte. Dette er synlig og testet i form av stikk med skrutrekker.		Side 48
Vinduer Vinduer og ytterdører	Vinduer er fra byggeår og har oppnådd forventet levetid. Det er registrert rust på utvendige beslag, omfattende avflassing av maling og symptomer på råteskader i vinduskarmer.	FRA kr. 50 000,- TIL kr. 100 000,-	Side 49
Generelle opplysninger Bygningsdeler generelt	Det anbefales å innhente assistanse fra skadedyrsfirma for å fjerne maurene fra boligen. Omfanget av det er ikke kjent.	FRA kr. 5 000,- TIL kr. 20 000,-	Side 58

Totalt kostnadsestimat: 735 000kr - 1 230 000kr

Element	Beskrivelse	TG 2
Element	**Beskrivelse**	**TG 2**
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene.	Side 43
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, og deler av av loftet er innredet senere enn byggeåret. Det er lagt isolasjon i knevegger. Loftets skråtak er ikke isolert.	Side 44
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 46
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Det er enkelte sprekker i fuger på granittsteinene og mellom noen av skifersteinene. Det er ikke montert rekkverk, selv om deler av terrassen er noe høyere enn 50 cm. Det er mykt underlag med plen foran terrassen, så derfor er ikke dette skrevet so...	Side 47
Ytterdører Vinduer og ytterdører	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Dørene har oppnådd forventet levetid.	Side 49
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det er observert en sprekk i pipen på loftet og over yttertaket. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 50
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på enkelte punkter i boder.	Side 50
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og støpejernsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet over...	Side 52
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftsventiler i oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Re...	Side 52
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 53

Element	Beskrivelse	TG 2
Gulvkonstruksjon i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 54
Vegger i bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 54
Sanitærutstyr bad Våtrom	Det er dreneringshull under badekaret for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne ut på gulvet. Det bør være tilstrekkelig lufting og inspeksjonsluke i innbyggingen for å unngå et fuktig klima. Via dreneringshullet er det begrenset luftekapasitet ...	Side 55
Gulvoverflater Bygningsdeler generelt	Gulvene har slitasje og oppussing bør påregnes.	Side 56
Veggoverflater Bygningsdeler generelt	Overflatene har slitasje og oppussing bør påregnes.	Side 56
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 57
Innvendige dører Bygningsdeler generelt	Dørene har normal slitasje og har behov for justering og oppussing.	Side 57
Etasjeskiller Bygningsdeler generelt	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 57
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 58

Konklusjon

2 eneboliger på 2 boligtomter. Bygningene har samme gårdsplass og adkomst.

Eiendommen har vesentlig vedlikeholdsmessig etterslep og kostnader til oppussingsarbeider og vedlikehold må påregnes.

Bygningen er oppdelt med et utvendig trapperom. Tomtegrensen deler bygningen omtrent på midten, men en del av boligmassen til nummer 17 strekker seg over eiendomsgrensen og inn på tomten til nummer 19. Eiendommen har hatt én eier og har vært benyttet som hovedhus og utleiebolig.

Når eiendommen deles og selges til separate eiere, medfører bygningsplasseringen behov for en tinglyst avtale (erklæring) mellom nummer 17 og nummer 19. Avtalen må regulere eierforhold, bruksrett og vedlikeholdsansvar for den delen av bygningen som krysser tomtegrensen.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1947, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Alexander Holst å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling - Enebolig Homans vei 17

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	100				
1. etg	144			24	
Sum	**244**	**0**	**0**	**24**	**0**
Sum BRA	**244**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Wc-rom, Gang, Bodareal, Vaskerom, 2 boder		
1. etg	Bad, Gang, Kjøkken, 2 soverom, Wc-rom		

Arealoppmåling - Enebolig Homans vei 19

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	69				
1. etg	83			11	
Loft					3
Sum	**152**	**0**	**0**	**11**	**3**
Sum BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Wc-rom, Entre, Kjellerrom (godkjent som bodareal), Soverom (godkjent fyrrom), Vaskekjeller, Bod		
1. etg	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Loft	Ikke målbart loftsareal		

Arealoppmåling - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etg		16			
Sum	**0**	**16**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Garasjerom	

Arealoppmåling - Utebod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etg		7			
Sum	**0**	**7**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg		Bod	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Alexander Martinus Holst
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Alexander Martinus Holst (fullmektig arving)

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata - Hovedmatrikkel

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 9 Bnr: 198
Tomteareal:	1639
Eier/Hjemmelshaver:	Alexander Holst (død)

Matrikkeldata - Eiendom

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 9 Bnr: 204
Tomteareal:	1689
Eier/Hjemmelshaver:	Alexander Holst (død)

Enebolig Homans vei 17

Utvendige bygningsdeler — Enebolig Homans vei 17

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Boligens fundamentering er ikke kjent, og derfor ikke tilstandsvurdert.

Drenering

TG 3

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Bygningen er ikke drenert, eller drenering er fra byggeåret.
Vurdering:	Boligens drenering er vurdert ut ifra observasjoner innvendig i boligen. I bodarealene er det synlig saltutslag og fuktmerker nederst på grunnmuren og i betonggulvet på grunnen. Det er også observert noe avflasset maling. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier nederst på veggen og i gulvet.
Årsak:	Årsaken er manglende funksjoner for å holde vann utenfor bygningen. De viktigste faktorene er å lede takvann og overflatevann bort fra bygningen ved nedbør og snøsmelting.
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp, mugg, saltutslag, avflasset maling, etc på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima. Det er ikke kjent hva som er på veggen bak flisene på badet i underetasjen, men dette er et utsatt punkt i forhold til fukt utenfra.
Utbedring/Tiltak:	Det må graves opp rundt grunnmuren, legge nye fuktsikring, nye dreneringsrør i underkant av grunnmuren, terrenget fylles tilbake mot muren med drenerende masser og terrengforhold rundt grunnmuren etableres med korrekt fall.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 600 000,-

Er det synlig utvendig grunnmursplast? :
- Nei

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Yttervegger fra 1946 i bindingsverk. Del av boligen er tilbygget i 1967 og har derfor nyere byggestandard i forhold til 1946. Grunnmur i leca og siporex, synlig fra utsiden ved parafintanken. Grunnmur i betong forøvrig.
Vurdering:	- Det er en sprekk i grunnmuren, synlig fra innsiden over varmtvannsberederen. - Det er noe avflasset maling og saltutslag nederst på grunnmuren utvendig. - I 1946 ble det normalt ikke benyttet isolasjon, annet enn tomme. vegger, med isolerende plater på innsiden og utsiden.
Årsak:	Årsaken til avvikene i grunnmuren er bevegelse i bygningen gjennom tiden, og ikke tilstrekkelig vedlikehold.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Utvendig kledning TG 2

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående trepanel. Panelet er lagt med over- og underligger (tømmermannspanel). Det er lagt underliggere på papp, og overliggere med luseknotter (musesperrer) med glipper mellom, for å slippe inn luft bak overliggeren. Dette var normal byggeskikk på tidspunktet for oppføring av boligen.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelets underliggere og dermed veggen i praksis. Dette er til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Panelet skal være kappet i skrå i nedkant, for å lage dryppkant for regn. I dette tilfellet er bordene kappet rett av.
Årsak:	Dette var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Dette kan medføre risiko for kondens og kan i medføre redusert levetid for kledningen om det oppstår råte eller fuktproblematikk. Manglende dryppkant kan gi høyere risiko for sprekkdannelser nederst på panelet.

Utvendig kledning TG 3

Beskrivelse:	Utvendig kledning på vegg bak stuen og spisestuen, på fasade mot vest.
Vurdering:	På deler av kledningen mot vest, retning terrassen har panelet noe råte på nedre del. Denne delen er lagt helt ned mot bakken, og får fuktpåkjenning spesielt fra snø og mye regn.
Årsak:	Kledningen er prosjektert på en måte som medfører for høy fuktpåkjenning. Det er krav om at kledningen skal være min 30 cm over bakkenivå, med mindre det er gjort en spesiell prosjektering, som medfører at det ikke er risiko for fuktskader om kledningen er nærmere bakkenivå.
Konsekvens:	På sikt kan det blir råte på større deler av veggen, og råten kan spre seg innover i konstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Disse bordene må skiftes og panelet må avsluttes høyere på veggen. Dersom det ikke lar seg gjøre på grunn av bakenforliggende trekonstruksjon, må nederste del erstattes med beslag, som tåler fuktpåkjenning.
Kostnadsestimat:	kr. 80 000,- til kr. 150 000,-

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Det er lufting i gesimser på loftet. Det er kaldt loft over tilbygget del og midtre del av boligen. Det er adkomst til begge loft fra gang i tilbygget del, og gang utenfor Wc-rom i midtre del av bygningen. Loftene har gjennomgang og gjennomlufting. Loftet er isolert i bjelkelaget.
Vurdering:	TG 2: Lukene til loftet er av eldre dato og er ikke diffusjonstette. Det må også påregnes at det ikke er diffusjonstett mellom himlingen i 1. etasje og det kalde loftet. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert.
Årsak:	Ingen årsak utover normal byggeskikk på tidspunkt for oppføring av konstruksjonen.
Konsekvens:	Eldre takluker og manglende diffusjonstett sjikt medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Loftet bør ikke etterisoleres uten også å etablere diffusjonstett sjikt mot underliggende oppvarmet etasje.





Taktekking

TG 3

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i tegl.
Vurdering:	Det er lekkasje rundt pipen, som er synlig på loftet og rundt pipen i 1. etasje (beskrevet under pipe) På loftet ble det også observert lekkasje i overgangen mellom tilbygget del og original del. På begge punktene er det noe råte på takbord. Til side for pipen er det råte nederst på den ene taksperren, som er en vesentlig del av takkonstruksjonens bæring. Denne er relativt enkel å reparere i forbindelse med omtekking av yttertaket. På grunn av disse elementene, er det vurdert dithen at yttertaket bør tekkes om i sin helhet. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Dersom forholdet ikke blir utbedret, spesielt på de punktene som har lekkasje, medfører dette til ytterligere fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom, som på sikt kan gi vesentlig høyere kostnader.
Utbedring/Tiltak:	Yttertaket tekkes om med utskifting av en sperre, enkelte takbord for undertaket, ny takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Pipehatter for ventilasjon og rør, beslag, takstige og snøfanger er også inkludert i beregningen.
Kostnadsestimat:	kr. 400 000,- til kr. 600 000,-



Utstyr på yttertaket

TG 1

Er det montert snøfangere på yttertaket? :
- Ja, tilstrekkelig i henhold til gjeldende forskrifter

Takrenner og beslag på yttertaket

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke, og nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse og doble vinduer med enkle glass.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc. Det bør påregnes kostnader for oppgradering eller skifting av vinduer i forbindelse med å pusse opp boligen til dagens standard.

Vinduer

TG 3

Beskrivelse:	Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse.
Vurdering:	Vinduene på fasade mot sør i kjøkkenet har vesentlig slitasje, og påbegynnende råte.
Konsekvens:	Vinduet/vinduene er ikke lenger tette mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales at disse 2 vinduene skiftes ut, eller rehabiliteres. Rehabilitering er lagt til grunn for prisestimatet.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 20 000,-

Ytterdører

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Eldre ytterdør enkle glass. Tofløyet terrassedør i tre med doble glass i koblet utførelse. 1. etasje: Ytterdør med enkle glass i gangen og gangen utenfor Wc-rommet.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverommet.
Vurdering:	Det er lagt bly på terrassegulvet. Rekkverk i malt tte. Rekkverket har noe råte.
Konsekvens:	Blybelgget er av eldre dato, som medfører at det ikke lenger holdet tiltenkt vanntett funksjon. Dette er heller ikke et krav, men vurdert da balkongen pr i dag er bygget på den måten. Skifte av enkelte rekkverksbord må gjøres som en del av normalt vedlikehold for boligen.

Antall kvadratmeter:
- 3

Terrasser/balkonger TG 2

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra gangen og utvendig bakkeplan. Deler av terrassen er bygget opp med Leca blokker og teglstein, med takoverbygg i trekonstruksjon. Det er bygget utepeis i Leca ved terrassen. Yttertaket er tekket med takstein.
Vurdering:	Det er noe mindre sprekkdannelser i murverket. Det er eldre tak og taktekking, slitasje og noe startende råte ytterst på vindskier. Terrassebordene er av nyere dato. Det må påregnes generelt vedlikehold av konstruksjonen.

Antall kvadratmeter:
- 21

Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig Homans vei 17

Gulv på grunn TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Betonggulvet er vurder til TG 2 på grunn av alder og normal slitasje. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan medføre fuktproblematikk i det oppforede gulvet.

Gulv på grunn i underetasje | Stue/kjøkken TG 3

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter.
Vurdering:	Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 50 gjennom hele rommet. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Forholdet er sannsynligvis forårsaket av setninger i grunnen gjennom tiden.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre. Forholdet må sees i sammenheng med fundamentering av tilbygget. Det har sannsynligvis vært, og muligens fortsatt er bevegelser i grunnen som har medført disse skjevhetene. Dette er vanskelig for undertegnede å kontrollere.
Utbedring/Tiltak:	Gulvbordene fjernes og gulvet avrettes med avretningsmasse på betongen. Det legges diffusjonstett sjikt, og nytt gulv legges.
Kostnadsestimat:	kr. 80 000,- til kr. 130 000,-

Krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig. Det gjøres vurdering i forhold til følgende: - Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon. - Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater. - Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier. - Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse:	Det er ikke krypekjeller under noen del av boligen.

Bærevegger

TG 3

Beskrivelse:	I midtre del av kjelleren er det en bærebjelke i metall. Denne er innkasset med sparklet og malte plater. På enden er det synlig jerndrager i metall.
Vurdering:	Drageren hviler på delevegg mellom bodareal, men mot tilbygget er den undersøttet med en søyle i tre. Søylen står direkte ned på betonggulvet. Dette har medført råte nederst på søylen.
Årsak:	Årsaken til råte i bjelken er kapillært oppsug fra betonggulvet.
Konsekvens:	Det er ikke kjent hvor mye denne bjelken bærer, da den er relativt nærme ytterveggen. Forholdet kan medføre skjevheter i konstruksjonen, om bæresøylen svikter.
Utbedring/Tiltak:	Bæresøylen må fjernes og erstattes med ny søyle. Denne må sikres mot kapillært oppsug.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 30 000,-



Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) TG IU

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

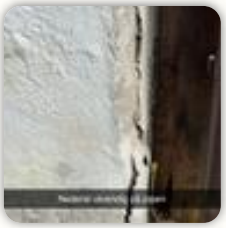
Beskrivelse: Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Innsiden av grunnmuren bør behandles med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Piper

TG 3

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe
Vurdering:	Det er observert lekkasje rundt pipen. I 1. etasje er dette synlig i form av rennemerker i peisen, bak kaminen. I himlingen i 1. etasje er det fuktskjoler på drageren til side for peisen. På peisens sokkel er det avflasset maling og saltutslag. Det er løsnet og avflasset murpuss utvendig.
Årsak:	Årsaken er at det ikke er tett på yttertaket rundt pipen.
Konsekvens:	Avviket må utbedres for å unngå at det skal bli ytterligere fuktskader i pipen om materialene rundt pipen.
Utbedring/Tiltak:	Taket må utbedres rundt skadestedet, peisen må skrapes, pusses og males, og tilsvarende med pipen. Kostnad for utbedring av yttertaket er lagt under taket, og ikke hensyntatt på dette punkttet. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 50 000,-



Ildsteder

TG IU

Beskrivelse:	Parafinpeis i stuen i 1. etasje og gangen i underetasjen. Anlegget er ikke lenger tillatt å bruke, og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det anbefales å fjerne anlegget, eller bygge om til et anlegg som er tillatt å bruke.

Ildsteder i 1. etg

TG 1

Beskrivelse:	Peis i stuen med pusset og malt kappe, vanger og sokkel.
Vurdering:	Det er noe avflasset maling på peisen, men dette er beskrevet og kostnadsvurdert under punkt. Pipe.

Tekniske anlegg Enebolig Homans vei 17

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert ved inngang i boddel av underetasje.

Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til vedfyring.

Elektrisk gulvvarme i entre/gang.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.
Anlegget er av eldre dato, og kostnader for oppgradering bør påregnes.

Vurdering: Anlegget er generelt av eldre dato, og kostnader for oppgradering bør påregnes.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på nye sikringer.
Det er ikke kjent hvilke arbeider andre etter 1999 som eventuelt krever samsvarserklæring.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er montert i gang ved inngang til bodareal i underetasje. Avløpsrør i støpejern.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Det bør påregnes at røranlegget skiftes ut ved evt. oppussing av boligen.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Oppdriftsventilasjon med ventil i Wc-rom. Ventil i stue/kjøkken, soverom og bod i tilbygg. Ventil i gangen ved indre bod. 1. etasje: Ventil på yttervegger i alle rom i tilbygg, Det er ingen ventiler i midtre del av bygningen.
Vurdering:	- Ventilasjonsrørene på loftet er uisolerte. Dette kan medføre kondens. Det anbefales å isolere rør på kalde loft. - Ett av ventilasjonsrørene, fra tidligere kjøkken er av asbestholdig eternitt. Dette er ikke et avvik i seg selv, men krever spesiell håndtering ved riving/fjerning.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet. Manglende isolering av rørene i kalde soner kan medføre kondensproblematikk.



Varmtvannsbereder TG 1

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i bodareal i underetasjen.

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 1981, monterts i indre bod i kjeller. Ikke lenger i bruk og derfor ikke tilstandsvurdert.

Produksjonsår for berederen:
- 2018

Varmeanlegg

Beskrivelse: Det var tidligere parafinanlegg i boligen. Parafintank utvendig på nordsiden av boligen. Parafinovn i begge etasjer.
Det er montert dagtank for parafin på loftet. Dette er sannsynligvis dagtank til både Homans vei 17 og 19. Det var samme anlegget med 2 parafinbrennere i hver bolig.

Vurdering: Anlegget er ikke lenger tillatt å bruke, og det anbefales fjerning eller ombygging til lovlig anlegg i dag. Parafinfyring ble forbudt i 2020.
Det er ikke kjent om det fortsatt er parafin igjen på den utvendige tanken.
Det anbefales å sanere anlegget av profesjonelle, slik at dette kan fjernes ved egeninnsats.

Våtrom — Enebolig Homans vei 17

Bad i underetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse: Badet er i følge eiers representant fra ca. 1995.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	TG 2: Det er noe missfarging i fuger og mindre sprekkdannelser i fuger i dusjen. Forholdet er symptomer på fuktbelasning og at badet har noe vedlikeholdsmessig etterslep. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Himlingsoverflate bad

TG 1

Beskrivelse:	Malt panel.

Sanitærutstyr bad TG 2

Beskrivelse:	Innbygget og flislagt badekar, servant i helstøpt plate, Dusj med faste felt og dør i herdet glass,
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Ventilasjon bad

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Bad i 1. etg

Helhetsvurdering bad

TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulvet. Veggene er belagt med fliser og tapet. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og laminat benkeplate.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Det er noen sprekker i flisene på gulvet. Det er en sprekk på tapet i ett hjørne. Det er utette rørgjennomføringer under servantene og til side for klosettet.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 400 000,-

Hulltaking bad

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vegger i badet har påvist skader, og tilstandsgrad 3 er gitt.

Andre rom — Enebolig Homans vei 17

WC-rom i underetasje

Sanitærutstyr WC

TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

WC-rom i 1. etg

Sanitærutstyr WC

TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar WC

TG 1

Beskrivelse:	Innredning bestående av benkeskap.

Ventilasjon

TG 3

Beskrivelse:	Det er ingen ventilasjon i WC rommet.
Vurdering:	Rommet mangler mekanisk avtrekk, som var et krav da rommet ble etablert.
Årsak:	Det var en byggefeil/mangel da rommet ble etablert.
Konsekvens:	Lukt vil bli hengende i rommet lenge etter bruk, og det blir ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon i etasjen, som kan medføre redusert luftkvalitet.
Utbedring/Tiltak:	Det anbefales å montere en avtrekksvifte ut gjennom ytterveggen.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 20 000,-

Bygningsdeler generelt — Enebolig Homans vei 17

Gulvoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Gulvbord i stue/kjøkken. 1. etasje: Originale gulvbord. Parkett i gangen og soverom 2.
Vurdering:	Normal aldring er ikke beskrevet.

Gulvoverflater — TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Betong i uinnredet del. Fliser i entre/gang og wc. Teppe i soverom. 1. etasje: Korkvinyl i kjøkken. Fliser i entre/gang og Wc-rom.
Vurdering:	Gulvene har vesentlig slitasje og det bør påregnes at nye gulv legges. Det er undersøkt etter bom/hulromslyd under flisene, og det ble påvist under en del av flisene. Dette kan medføre at flisene løsner. Teppe direkte på eldre betonggulv, kan gi risiko for dårlig inneklima og bør skiftes ut om rommet skal benyttes til oppholdsrom.

Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Tapet, murpuss, malt panel og ubehandlet panel. 1. etasje: Malt strie, tapet og panel.
Vurdering:	Normal aldring er ikke hensyntatt.

Veggoverflater — TG 2

Beskrivelse:	Malt murpuss i boder og uinnredede kjellerarealer.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generell slitasje, og merker etter fuktighet på innside av yttervegger mot terreng. Det bør påregnes å pusse opp disse veggene.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: U. Etasje:
Malte plater og panel/malt panel.

1. etasje:
Falske dragere i stuen. Himlingsplater i kjøkkenet. Panel i øvrige rom.

Kjøkkeninnredning i underetasje

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.

Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

Konsekvens: Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet. Det må påregnes å montere ny kjøkkeninnredning for neste eier.

Kjøkkeninnredning i 1. etg

TG 2

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Det er noe fuktskade på benkeplaten.

Konsekvens: Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet. Det må påregnes å montere ny kjøkkeninnredning for neste eier.

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Det er observert døde skogsmaur i på loftet og enkelte steder i boligen.

Vurdering: Eier opplyser at det til tider har vært maur i boligen, og at dette har vært behandlet av skadedyrsfirma.

Det anbefales å holde dette under oppsyn, og innhente ekstern hjelp om dette utvikler seg på nytt/videre.

Andre forhold uten tilstandsvurdering Enebolig Homans vei 17

Lovlighet

Beskrivelse: Dagens stue/kjøkken og soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Stue/kjøkken er godkjent som garasje og soverommet er godkjent som fyrrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke med faktiske forhold. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling. Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret. I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det er krav til brannskille i trappeløp og takkonstruksjonen mellom boligene.
Da bygningen og tilbygget ble bygget, var det ikke krav om brannskille. Disse forskriftene kom av byggeforskriften av 1969. Dersom noe skal bygges om, eller større tiltak skal utføres, må det påregnes å gjøre tiltak i forbindelse med brannskille mellom enhetene.

Enebolig Homans vei 19

Utvendige bygningsdeler — Enebolig Homans vei 19

Grunnforhold

TG IU

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Boligens fundamentering er ikke kjent, og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er det synlig utglidning under fundament? :
- Nei

Drenering

TG 3

Beskrivelse: Bygningen er ikke drenert, eller drenering er fra byggeåret.

Vurdering: Boligens drenering er vurdert ut ifra observasjoner innvendig i boligen.
Det er synlige spor av vesentlig fuktinnsig i ytterhjørnet av bygningen (den indre boden). På dette punktet er utvendig nedløpsrør fra yttertaket.
Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier nederst på veggen og i gulvet.

Årsak: Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.

Konsekvens: Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater.
Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Utbedring/Tiltak: Det må graves opp rundt grunnmuren, legge nye fuktsikring, nye dreneringsrør i underkant av grunnmuren, terrenget fylles tilbake mot muren med drenerende masser og terrengforhold rundt grunnmuren etableres med korrekt fall.

Kostnadsestimat: kr. 250 000,- til kr. 400 000,-

Yttervegger

TG 3

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Yttervegger i laftet tømmer. Tømmeret er eksponert både på utsiden og innsiden.
Vurdering:	Bunnstokk mot grunnmuren har råte på side mot vest. Innvendig i 1. etasje er det en del punkter, hvor det er fuktskjolder på treverket. Forholdet kommer av at veggene ikke er tette mot utvendig klima. Det ser ut til å være mest under vinduene, som kan være en indikasjon på at det ikke er tett rundt vinduene. På innsiden er treverket med fuktskjoldene undersøkt, og treverket er ikke synlig skadet på de eksponerte punktene. På fasaden mot gårdsplassen er det enkelte biter av tømmeret som mangler. Disse har med overlegg blitt fjernet i 1975 på grunn av råte. På disse punktene har tømmeret blitt satt inn med linolje eller tilsvarende for at forholdet ikke skal utvikle seg videre. Opplysning oppgitt av boets fullmektig.
Årsak:	Råte i bunnstokk: Årsaken til råte i bunnstokken er at den er eksponert for fukt fra undersiden, som blir liggende mellom grunnmuren og bunnstokken. Bunnstokker på tømmerhus er et utsatt punkt, da det ikke blir lufting mellom treverket og underlaget. Det må påregnes at det på sikt kan bli behov for å skifte ut flere av bunnstokkene. Fuktmerker på innsiden av veggene: Årsaken er tørkesprekker i tømmeret. Disse sprekkene som vender oppover utvendig, medfører at regnvann renner inn i sprekkene, og inn på innsiden av boligen. I dette tilfellet er det åpent og eksponert tømmer både innvendig og utvendig. Dette gjør at tømmeret tørker, men det etterlater spor av vann på veggene innvendig.
Konsekvens:	Råte i bunnstokk: Dersom bunnstokken ikke blir skiftet, vil konsekvensen være at råten kan spre seg, og større deler av veggen må skiftes. Fuktmerker på innsiden av veggene: Det er ikke andre synlige skader enn fuktmerker på veggene. Det er risiko for fremtidig vanninntrenging, som kan medføre at vann kan renne langs veggene, ned i bjelkelaget og forårsake fuktskader. Dersom veggene kles på innsiden, uten å etablere et helt tett klimaskall på utsiden, medfører det en risiko for fuktskader.

Utbedring/Tiltak:	Råte i bunnstokk: Bunnstokken fjernes og erstattes med ny stokk. Fuktmerker på innsiden av veggene: Veggene fuges på utsiden med fugemasse tilpasset tømmervegger. Det må også påregnes å felle inn noen biter av trekverk hvor dette har falt av på fasaden mot gårdsplassen. Det anslås en kostnad på mellom 100 000 og 200 000 kroner for utskifting av skadet bunnstokk, samt utvendig tetting av sprekker og skjøter i tømmeret og rundt vinduer. Endelig sum vil avhenge av valgt utførelse og omfang av skjulte skader.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 250 000,-



Yttervegger

TG 2

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt sparesteinsmur med pusset og malte overflater, både utvendig og innvendig.
Vurdering:	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene.
Konsekvens:	Manglende vedlikehold medfører risiko for at murpuss løsner og faller av. Når pussen mangler, kan vann trenge direkte inn i muren og forårsake frostsprengning og sprekkdannelser i selve murkonstruksjonen.

Takkonstruksjon

TG 2

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Loft med trappeadkomst. Loftet har for lav takhøyde til å ha måleverdig areal. Det er loft med trappeadkomst, som er delvis innredet med kledning av vegger og himling. Det er laget skap i knevegger. Ytre delen av loftet på begge sider har adkomst via luker i vegger. På den ene siden er det vurdert som for trangt å besiktige hele loftet. På den andre siden, hvor det er ventilasjon og avløpsrør er loftet mer nøye besiktiget. Det var satt ut musegift. Knevegger er isolerte og deler av denne isolasjonen er spist av mus eller lignende. Forholdet bør undersøkes av skadedyrsbedrift.
Vurdering:	Konstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, og deler av av loftet er innredet senere enn byggeåret. Det er lagt isolasjon i knevegger. Loftets skråtak er ikke isolert.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og byggeskikk.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid. I eldre konstruksjoner som denne er risikoen begrenset så lenge loftet forblir uisolert. Dersom takkonstruksjonen skal etterisoleres, er det avgjørende å etablere tilstrekkelig lufting, samt montere en tett dampsperre for å unngå fuktskader i konstruksjonen. At loftet er uisolert, er i seg selv ikke en feil, men normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Taktekking TG 3

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i tegl.
Vurdering:	Det er merker etter lekkasje på indre del av krypeloft. På det ene krypeloftet er det synlige fuktmerker i området med lufting til avløpet. På dette punktet har det dryppet ned på gulvbordene og laget fuktmerker både i himlingen og gulvbordene. Det bør påregnes at det kan være en lekkasje på dette punktet. Under befaringen har det vært tørt og fint vær over en lengre periode, som medfører at fuktmåler med pigger i treverk, ikke klarer å fange opp om det er en lekkasje ved mye nedbør eller snøsmelting. Det er også enkelte andre mindre fuktmerker som kan komme av mindre lekkasjer.
Årsak:	Årsaken til lekkasjen er at takpappen under taksteinen har oppnådd forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
Utbedring/Tiltak:	Yttertaket bør tekkes om med ny takpapp, sløyfer, lekter og takstein. Pipehatter for ventilasjon og rør, beslag, takstige og snøfanger er også inkludert i beregningen.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 400 000,-

Utstyr på yttertaket TG 1

Er det montert snøfangere på yttertaket? :
- Ja, men ikke på tilstrekkelig del av taket

Takrenner og beslag på yttertaket

TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Konsekvens:	Eldre takrenner kan begynne å lekke, og nedløpsrør kan skli fra hverandre i skjøtene. Dette kan medføre økt fuktbelastning på grunnen på selve huset.

Terrasser/balkonger

TG 3

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Støpt repos/platting belagt med skifer mellom boligene. Denne ligger øverst i den utvendige trappen. Bæresøyle for takutstikk er montert på plattingen.
Vurdering:	Det er en sprekk midt på plattingen.
Årsak:	Sprekkdannelsen og svikten i hjørnet viser setninger i grunnen under betongplattingen. På dette punktet er det plassert en bæresøyle for takutstikket som gir punktlast.
Konsekvens:	Manglende fundamentering under dette punktet medfører risiko for ytterligere svikt og sig i både plattingen og takutstikket.
Utbedring/Tiltak:	Del av plattingen fjernes, det lages bedre fundamentering og ny platting støpes på ytre del og legges på nytt med bruddskifer. Ny bæresøyle monteres.
Kostnadsestimat:	kr. 30 000,- til kr. 60 000,-





Terrasser/balkonger

TG 2

Beskrivelse:	Terrasse i støpt betongkonstruksjon med adkomst fra stuen og bakkeplanet. Det er en trapp på hver side av terrassen. Ytre del av terrassen er bygget av stablestein i granitt. Det er fuget mellom granittsteinene. På dekket er det lagt bruddskifer.
Vurdering:	Det er enkelte sprekker i fuger på granittsteinene og mellom noen av skifersteinene. Det er ikke montert rekkverk, selv om deler av terrassen er noe høyere enn 50 cm. Det er mykt underlag med plen foran terrassen, så derfor er ikke dette skrevet som et direkte avvik, men kun en opplysning til kjøper av boligen.
Årsak:	Normal bevegelse gjennom tiden medfører at denne typen terrasser må vedlikeholdes.
Konsekvens:	Terrassen må jevnlig vedlikeholdes, fuges på nytt etc, for at det ikke steinene i muren skal begynne å skli fra hverandre på grunn av frostpregning, eller bruddskiferes skal løsne av samme årsak.

Antall kvadratmeter:
-

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Støpt trapp utgjør dele mellom bygningene. Trappen er støpt med skifer i trinn.
Vurdering:	Det er registrert normal bruksslitasje på trappen ut fra alder. Det ble ikke observert synlige skader under befaringen som utløser avvik.

Bærevegger

TG 3

Beskrivelse:	I utvendig mellomgang mellom boligene er det en bærebjelke drager over den utvendige trappen. Bjelken er innkasset med panelbord. Den er montert mellom ytterveggen på nr. 17 og 19.
Vurdering:	Bærebjelke: I panelbord under bjelken er det råte. Dette er synlig og testet i form av stikk med skrutrekker.
Årsak:	Årsaken er sannsynligvis vann fra yttertaket, som ikke tørker ut.
Konsekvens:	Dersom det er råte også i selve bæringen kan det medføre nedbøying, og i ytterste konsekvens kollaps av overliggende takkonstruksjon.
Utbedring/Tiltak:	Kledningen rundt bjelken fjernes og bjelken undersøkes. Dersom bjelken er intakt er det ikke nødvendig å foreta utbedringer eller skifte selve selve bjelken. Det må likevel gjøres noe med årsaken. Dette må sees i sammenheng med taktekkingen, og er gjort rede for under punktet "taktekking" i rapporten. Det er ikke gitt kostnadsestimat, da konstruksjonen må åpnes for å undersøke om fanget.



Vinduer og ytterdører — Enebolig Homans vei 19

Vinduer og ytterdører

Vinduer TG 3

Beskrivelse:	Doble vinduer fra byggeår med 2 enkle glass. Noen av glassene er enkle og noen i koblet utførelse.
Vurdering:	Vinduer er fra byggeår og har oppnådd forventet levetid. Det er registrert rust på utvendige beslag, omfattende avflassing av maling og symptomer på råteskader i vinduskarmer.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og manglende utvendig vedlikehold.
Konsekvens:	Tilstanden medfører risiko for vanninntrenging i treverket, redusert isolasjonsevne og funksjonssvikt i åpne- og lukkemekanismer. Manglende utbedring kan føre til råte i vinduene, som kan spre seg til belistning og ytterveggen i ytterste konsekvens.
Utbedring/Tiltak:	På grunn av nevnte forhold bør det påregnes fullstendig utskifting av vinduene, eventuelt gjøre en omfattende rehabilitering av eksisterende vinduer. I kostnadsestimatet er det beregnet utskifting av vinduer i underetasjen og rehabilitering av vinduene i 1. - og loftsetasje. Dersom alle vinduene skiftes vil det måtte påregnes noe høyere kostnader.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Ytterdører TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Eldre ytterdør. 1. etasje: Ytterdør med enkle glass av eldre dato. Eldre terrassedør.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Dørene har oppnådd forventet levetid.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig Homans vei 19

Piper

TG 2

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe. Pipen har feieluke i bod i kjelleren og på loftet.
Vurdering:	Det er observert en sprekk i pipen på loftet og over yttertaket. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Gulv på grunn

TG 2

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier på enkelte punkter i boder.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen og manglende funksjons på dreneringen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Organisk materiale direkte på betonggulvet kan medføre fuktproblematikk i det oppforede gulvet. Det anbefales derfor å fjerne tepper i soverom og kjellerstue.

Krypekjeller

Beskrivelse:	Det er ikke krypekjeller i boligen.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Åpen peis i stuen med pusset og malt kappe, vanger og sokkel. Nisje i side til parafinbrenner.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse: Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Innsiden av grunnmuren bør behandles med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Tekniske anlegg — Enebolig Homans vei 19

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med automatsikringer.

Boligen har elektrisk oppvarming i tillegg til vedfyring.

Anlegget er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.
Anlegget er av eldre dato, og kostnader for oppgradering bør påregnes.

Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Vann- og avløpsrør

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Inntak for vann og hovedstoppekran i bod. Avløpsrør i plast til bad og kjøkken. Avløpsrør i støpejern i kjelleren i under betonggulvet.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør og støpejernsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere. Det bør påregnes at røranlegget skiftes ut ved evt. oppussing av boligen.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse:	1. etasje: Elektrisk avtrekkvifte på ytterveggen i badet. Ingen ventilasjon av tømmervegger. Underetasje: Oppdriftsventilasjon i wc- rom og 2 boder.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk og friskluftsventiler i oppholdsrom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet.

Varmtvannsbereder

TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert bod, ca. 200 liter.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. Det må påregnes at den kan slutte å fungere, og da vil det påløpe kostnader til ny bereder, med et normalt kostnadsbilde på kr. 10 000- 15 000,-.

Produksjonsår for berederen:
- 1982

Våtrom — Enebolig Homans vei 19

Bad

Helhetsvurdering bad

Beskrivelse:	Badet er av eldre dato. Nøyaktig år er ikke kjent.

Gulvkonstruksjon i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Det bør påregnes å rehabilitere badet i tiden som kommer.

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Vegger i bad

TG 2

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 14-15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Sanitærutstyr bad TG 2

Beskrivelse:	Innbygget og flislagt badekar, servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.
Vurdering:	Det er dreneringshull under badekaret for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne ut på gulvet. Det bør være tilstrekkelig lufting og inspeksjonsluke i innbyggingen for å unngå et fuktig klima. Via dreneringshullet er det begrenset luftekapasitet og mulighet for inspeksjon Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Årsaken til manglende inspeksjonsmulig, er feil under montering av innbyggingen.
Konsekvens:	Dersom det skulle oppstå fuktighet under badekaret, meg begrenset er mulighet for utlufting kan det forårsake at muggsopp og andre skader i forbindelse med fuktproblematikk. Det bør derfor også monteres inspeksjonsluke. Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i tømmer eller mulig massivt treverk. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Bygningsdeler generelt — Enebolig Homans vei 19

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Betong og tepper. 1. etasje: Vinylbelegg i kjøkkenet. Teppe i gangen og entreen. Originale gulvbord i øvrige rom. Loft: Heldekkende teppe er lagt på innredet rom, og originale gulvbord forøvrig.
Vurdering:	Gulvene har slitasje og oppussing bør påregnes.
Konsekvens:	Forholdet er av estetisk karakter, med unntak av tidligere kommentarer under gulv på grunn.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Pusset og malte overflater og malt panel. 1. etasje: Malte overflater på enkelte innervegger. Innvendige delevegger og yttervegger i eksponert tømmer. 2. etasje: Malte plater og panel.
Vurdering:	Overflatene har slitasje og oppussing bør påregnes.
Konsekvens:	Forholdet er av estetisk karakter, med unntak av overflater i underetasjen som er berørt av fukt.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Panel, malt rabitz puss og plater. 1. etasje: Panel mellom bjelker i stuen. Panel og malt panel forøvrig. Loft: Himlinger er kledd med malte plater mellom bjelker i innredet rom.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Flislagt benkeplate med nedfelt kum.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet. Det må påregnes å montere ny kjøkkeninnredning for neste eier.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilerte originale innvendige dører.
Vurdering:	Dørene har normal slitasje og har behov for justering og oppussing.

Etasjeskiller

TG 2

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stuen.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Etasjeskiller TG 1

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Spisestue, kjøkken og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Generelle opplysninger TG 3

Beskrivelse:	Det er observert skogsmaur inne i 1. etasje av boligen.
Vurdering:	Det anbefales å innhente assistanse fra skadedyrsfirma for å fjerne maurene fra boligen. Omfanget av det er ikke kjent.
Kostnadsestimat:	kr. 5 000,- til kr. 20 000,-

Andre rom Enebolig Homans vei 19

WC-rom

Sanitærutstyr WC TG 2

Beskrivelse:	Gulvstående klosett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Andre forhold uten tilstandsvurdering Enebolig Homans vei 19

Lovlighet

Beskrivelse:	Dagens soverom i underetasjen er ikke godkjent som oppholdsrom. Rommet er godkjent som rom for brensel fra byggeåret. Det samme gjelder for kjellerrom. Rommet er ikke godkjent som oppholdsrom. De godkjente tegningene stemmer derfor ikke helt med faktiske forhold for denne etasjen. Disse endringene krever søknad om brukstillatelse. Loftet er har ikke takhøyde, tilstrekkelig lys eller rømningsvei for å bli betegnet som oppholdsrom.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider på boligen, og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling.
På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen? :
- Nei

Brannskille

Beskrivelse: Det er krav til brannskille i trappeløp og takkonstruksjonen mellom boligene. Da bygningen og tilbygget ble bygget, var det ikke krav om brannskille. Disse forskriftene kom av byggeforskriften av 1969. Dersom noe skal bygges om, eller større tiltak skal utføres, må det påregnes å gjøre tiltak i forbindelse med brannskille mellom enhetene.

Garasje

Generelle opplysninger Garasje

Generelle opplysninger TG IU

Beskrivelse:	Garasje i trekonstruksjon. Dekke i betong. Yttervegger i tekonstruksjon, kledd innvendig og utvendig med trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med gress og takstein. To garasjedører i heltre. Åpne carporter i sider med takoverbygg.
Vurdering:	Garasjen er av eldre dato, og taket har oppnådd forventet levetid. På siden mot veien, har en del ytre del av taket kollapset. På dette punktet er det en del råte. Det må påregnes at garasjen må rehabiliteres. Garasjen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Utebod

Utebod

Utebod

Generelle opplysninger

TG IU

Beskrivelse:	Utebod i enkel trekonstruksjon. Gulv i bjelkelag med gulvbord. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon .
Vurdering:	Det er observert noe råte i gulv ved inngangen til boden. Bygningen er av eldre dato, og har normal slitasje. Boden er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	30-04-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Godkjente plantegninger		Godkjente plantegninger er mottatt	
Boets fullmektig	04-05-2026	Boets fullmektig var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Ambita Infoland	04-05-2026	Info om matrikkel fra offentlige registre.	

Forutsetninger

TSR

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: 29-5-2026 Blokkbokstaver: ALEXANDER M. HOLST

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: HOMANSVEI 19, 1305 BLOMMENHOLM

Postnummer: Sted:

Gr.nr.: 9 B.nr.: 198 & 204 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: UKJENT

Selger og kjennskap

Navn på selger: ALEXANDER HOLST DØDSBO

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK BYGDØY ALLÉ

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☒ Ja ☐ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)?

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☐ Ja ☒ Nei

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☒ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE

Polisenummer: 45250290

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☒ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☒ Ja ☐ Nei

Meglers oppdrags nr: 13-0143/26

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

☐ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

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

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☐ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: HYSAKE 29/5 - 2026

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver ALEXANDER M. HAS	Blokkbokstaver

Mulighetsstudie

Prosjekt Homans vei 17 og 19 gnr/bnr 9/204 og 9/198
Dato 03.07.2026

Vurdering utbygging av Homans vei 17 og 19

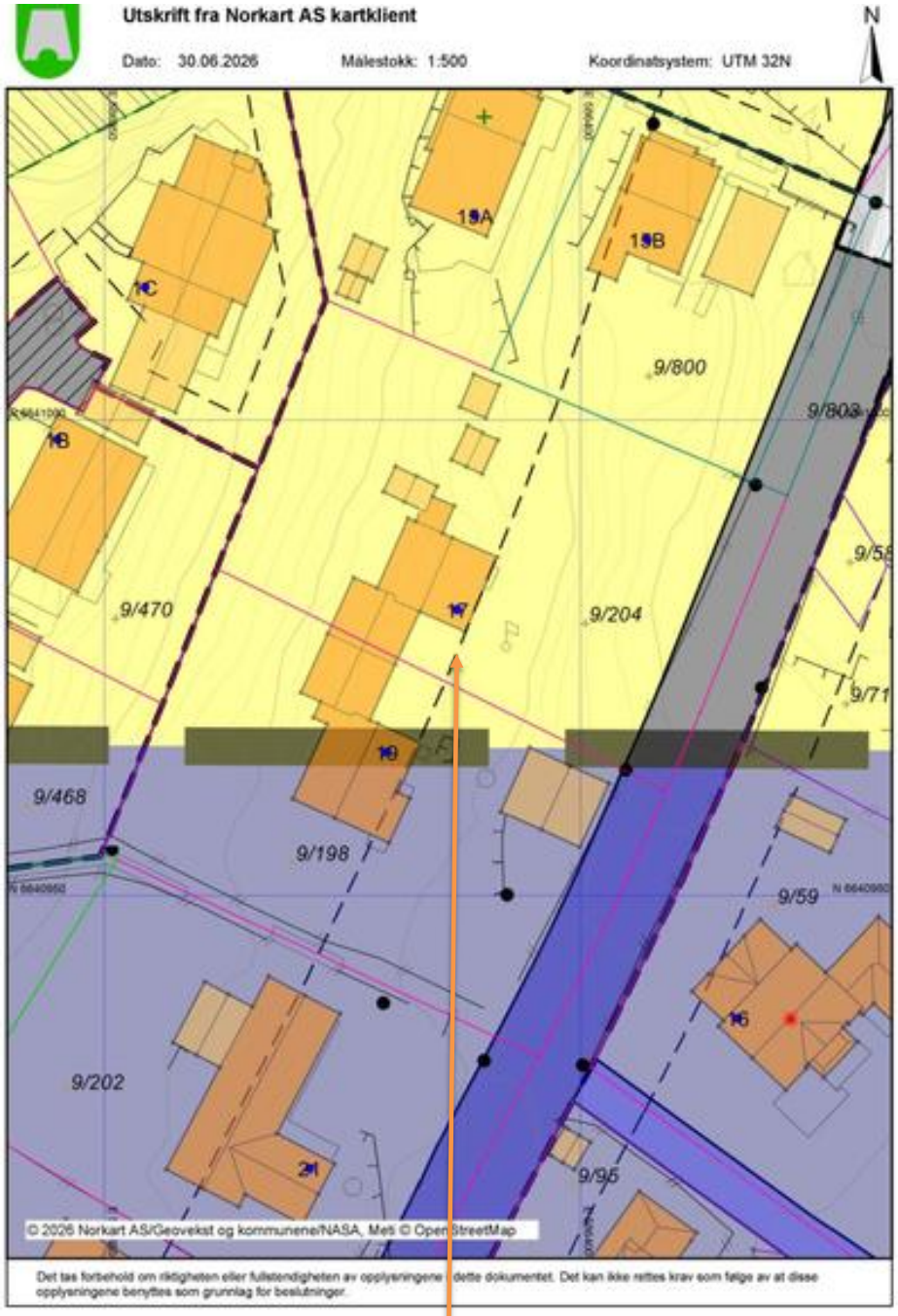
EKSISTERENDE FORHOLD HOMANS VEI 19 gnr/bnr 9/198
Gjeldende kommuneplan KPA 2022-2042 nåværende boligbebyggelse
Gjeldende Reguleringsplan Id 1936003 PRESTÅSEN- uten bestemmelser
Brutto Tomteareal 1639 m2 Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal 156 m2 veiareal
Netto tomt 1483 m2 Frittliggende småhusbebyggelse
Tomteareal som legges til grunn for beregning av maks BYA = 1483 m2.
Max bebygd areal BYA = 20 %
Tomten kan bebygges med 1483 m2 x 0,2 = 296,6 m2

EKSISTERENDE FORHOLD HOMANS VEI 17 gnr/bnr 9/204
Gjeldende kommuneplan KPA 2022-2042 nåværende boligbebyggelse
Gjeldende Reguleringsplan Id 1936003 PRESTÅSEN- uten bestemmelser
Brutto Tomteareal 1689 m2
Delareal 167 m2 veiareal
Netto tomt 1522 m2 Frittliggende småhusbebyggelse
Tomteareal som legges til grunn for beregning av maks BYA = 1522 m2.
Max bebygd areal BYA = 20 %
Tomten kan bebygges med 1522 m2 x 0,2 = 304,4 m2

GENERELT

- Krav til tomtestørrelse for eneboliger er 800 m2
- Tomtestørrelse for tomannsbolig er 1400 m2.
- Krav til parkering som skal medregnes i BYA pr. enhet = 18 m2 (eldre regulering)
- Krav til brukbart uteoppholdsareal MUA = 300 m2 pr. boenhet, arealet skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke være støyutsatt. 80 % skal ligge på terreng, 20% kan ligge på terrasse som ikke er overdekket.
- Høyder: maks gesims og møne er henholdsvis 7 og 9 meter målt fra PTG rundt bygningen, i tillegg skal ingen gesims være høyere enn 9 meter målt fra PTG langs den enkelte fasade (KPA 28.2.4.Høyder)
- Byggegrense mot nabotomter = 4 meter
- Regulert byggegrense mot Homans vei er vist på reguleringskart.

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56, 1357 Bekkestua | Tlf. + 47 67 59 00 40 | post@marlowarkitekter.no | www.marlowarkitekter.no | NO 993 312 681 MVA | Konto. 1503.07.93223



Reguleringskartet viser en regulert byggelinje

Alle tiltak som plasseres mellom Homans vei og regulert byggelinje krever søknad om dispensasjon.

Større tiltak som bolig bør ikke plasseres i dette området.



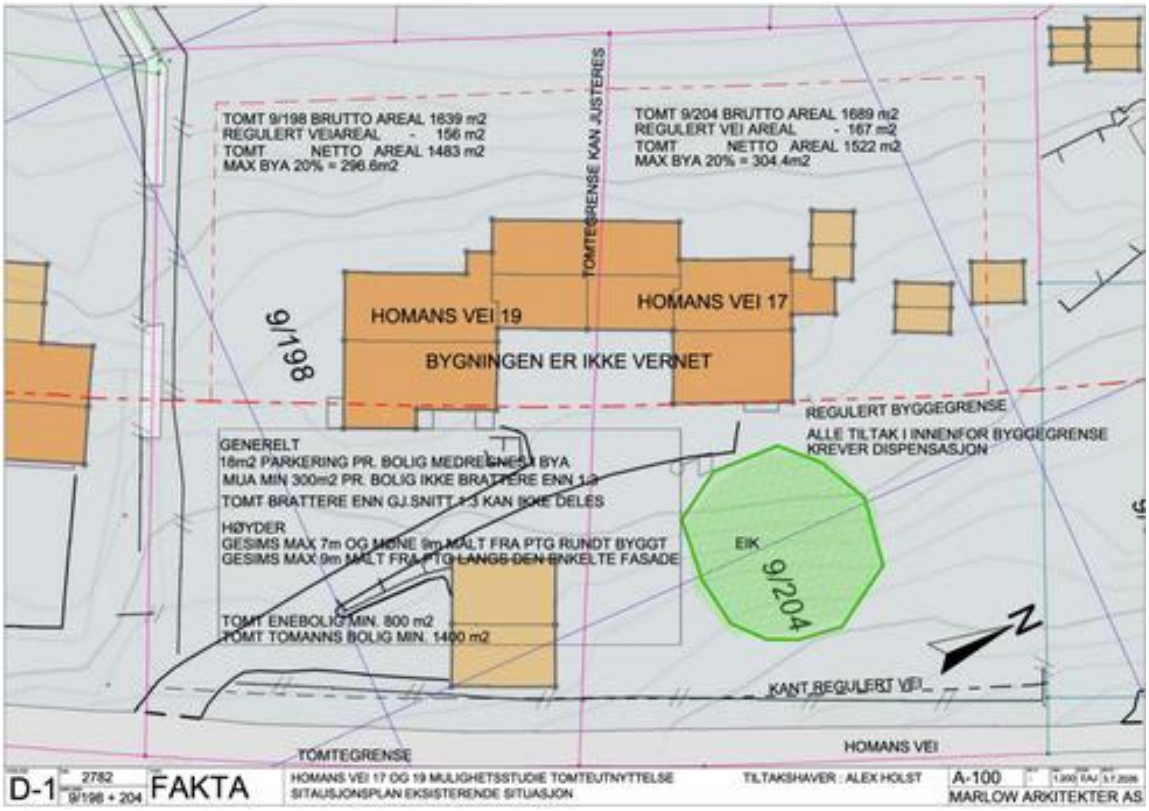
Kartet viser at det er registrert en stor eik på eiendommen.

Forhold rundt eika må avklares med Naturavdelingen i Bærum kommune.

En eik blir automatisk fredet (regnes som utvalgt naturtype) i Bærum når den oppfyller kravene for **hul eik** etter Naturmangfoldloven.
Treet får denne statusen når det når følgende størrelser:

- **Vanlig eik:** Stammen må ha en omkrets på minst 2 meter (diameter på ca. 63 cm) målt i brysthøyde.
- **Synlig hul eik:** Hvis treet har et indre hulrom, er det tilstrekkelig at omkretsen er minst 95 cm (diameter på 30 cm).

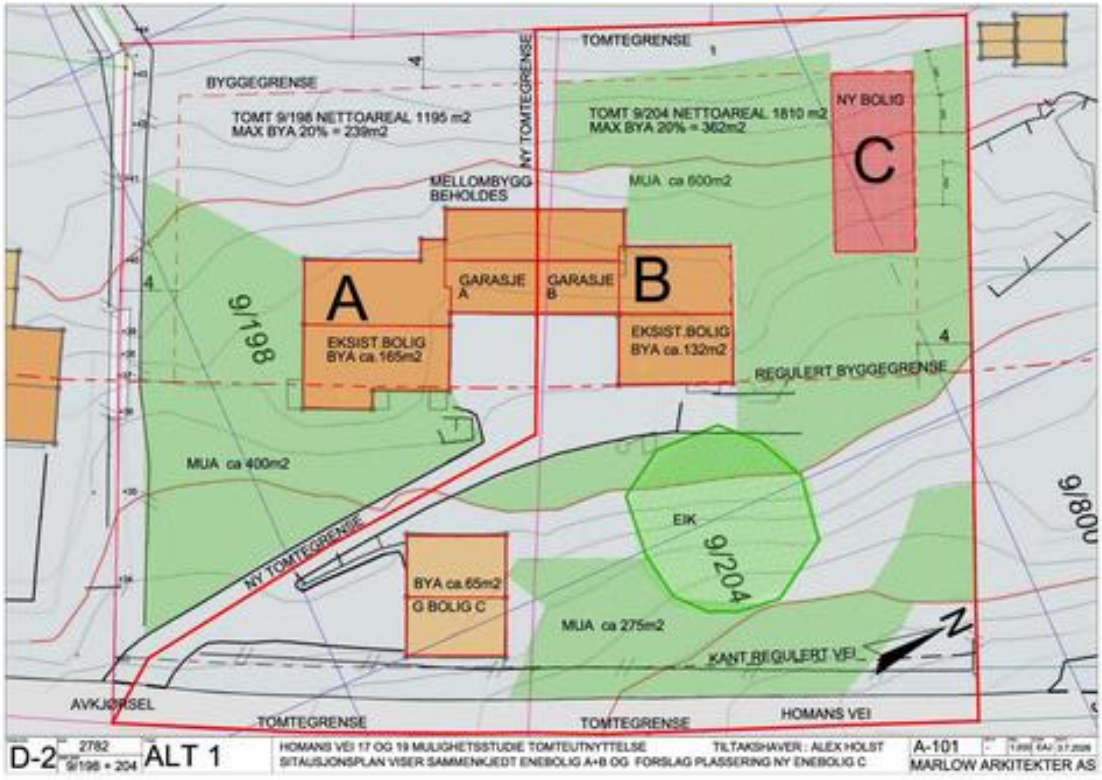
I Bærum finnes det omtrent 400 slike registrerte eiker, og disse krever spesiell hensyn og aktsomhet.



MULIG BEBYGGELSE / UTNYTTELSE PÅ EIENDOMMEN

- Samlet netto tomteareal for Homans vei 17 og 19 = 3005 m2
- Eiendommene kan til sammen bebygges med ca. 600 m2
- Det er areal nok til 2 eneboligtomter på 800 m2 + en tomannsboligtomt a 1400 m2
- Ny bebyggelse bør plasseres ovenfor vist regulert byggegrense, alle tiltak utenfor regulert byggelinje er avhengig av dispensasjon.
- Slik som grensen går mellom eiendommene i dag kan hver eiendom teoretisk bebygges med en tomannsbolig. Grensen kan justeres og areal kan overføres mellom eiendommene.
- Det må eventuelt avklares med kulturavdelingen i Bærum kommune om eksisterende bygningsmasse kan rives. Rive deler av eksisterende bygningsmasse bør være uproblematisk
- Alternativt kan mellombygget rives og hver gjenværende del av eksisterende bolig bygges om til tomannsbolig.

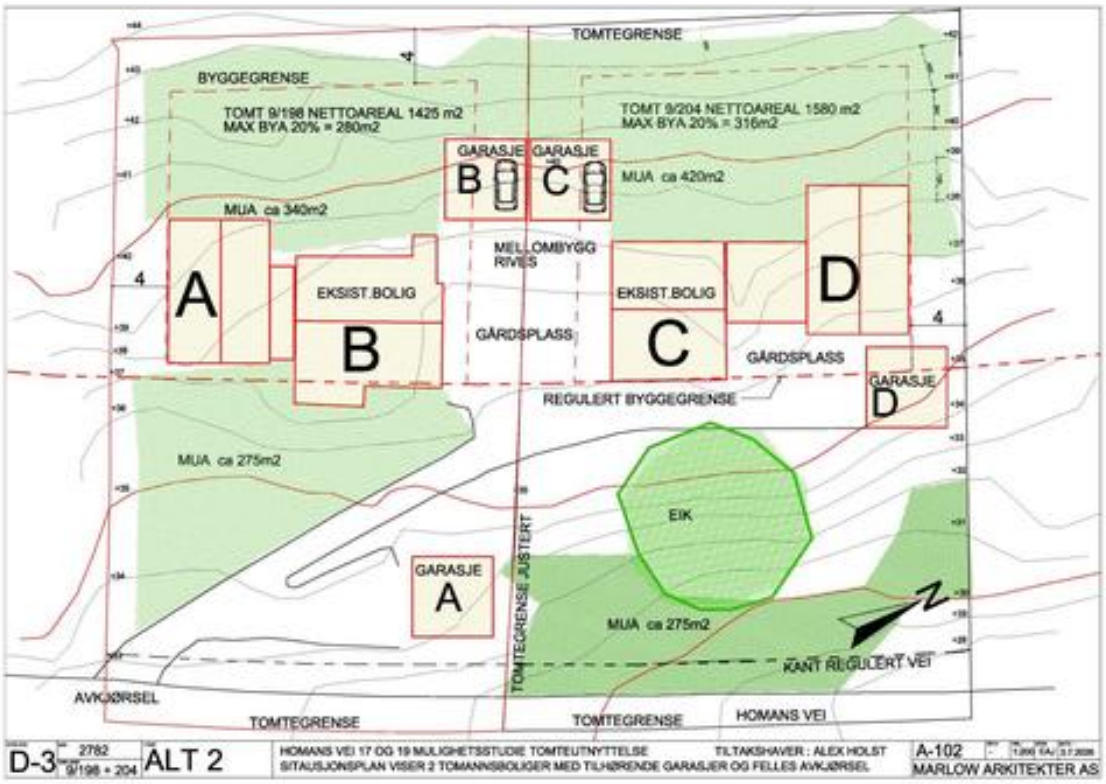
Vedlagt er 2 alternative skisseforslag som illustrer mulig utnyttelse av eiendommene.



BESKRIVELSE ALTERNATIV 1 VEDLEGG D-2

- Tomteareal overføres fra gnr/bnr 9/198 til gnr/bnr 9/204 og grensen justeres.
- Eksisterende avkjørsel beholdes
- Eksisterende bolig **A** og **B** betraktes som en kjedet enebolig.
- Underetasjen i mellombygget bygges om til garasjer for å ivareta krav til parkering
- Det er vist mulig plassering av ny enebolig **C** på gnr/bnr 9/204.
- Eksisterende garasje kan benyttes av bolig **C**.
- Tiltaket kommer ikke i konflikt med regulert byggegrense.

Dersom definisjonen på kjedet enebolig ikke blir godtatt av byggesak kan mellombygget fjernes og eventuelt frittstående garasjer etableres eller parkering på terreng.



BESKRIVELSE AV ALTERNATIV 2 VEDLEGG D-3

- Grensen kan justeres etter behov
- Eksisterende avkjørsel beholdes
- Mellombygg rives
- Deler av eksisterende boliger får tilbygg og bygges om til tomannsboliger

- På **tomt 9/198** er det vist tomannsbolig **A+B** med garasjeplassering.
- Ny garasje til **A** plasseres der hvor eksisterende garasje ligger og kan være avhengig av dispensasjon.

- På **tomt 9/204** er det vist tomannsbolig **C+D** med garasjeplassering
- Garasje til bolig **D** er plassert i konflikt med byggegrense og er avhengig av dispensasjon,
- Alternativt kan garasje plasseres i 1. etasje mellom **C** og **D**.

KONKLUSJON

Det er mange muligheter for utnyttelse av de to eiendommene i Homans vei 17 og 19.
Det anbefales å unngå for store tiltak som kommer i konflikt med regulert byggegrense og eksisterende hageanlegg mot Homans vei. Forholdet til vist eik må avklares.
Eventuell rivning av all eksisterende bygningsmasse bør avklares før store tiltak settes i gang.

Vedtekter for Blommenholm Båtforening

Vedtatt i årsmøtet 23. mars 2023

§ 1 - Foreningens formål.

Blommenholm Båtforening har til formål i de skjøteberettigede medlemmenes interesse å overta eiendomsretten til og forvaltningen av Blommenholm Bad og Båthavn med tilliggende arealer og rettigheter, nærliggende strandrettigheter, etc., slik at medlemmenes rett til bad og båtfeste kan bli til størst mulig glede for de berettigede.
Foreningen skal også gi adgang for personer uten skjøterett til benyttelse av båtplass og vinteropplag i den utstrekning plassen tillater det. Det er en betingelse for at personer uten skjøterett får benytte båtplass at de melder seg inn i foreningen og følger dens vedtekter og reglement.

§ 2 - Klausul på eiendommen ved badet.

Skjøtene til de skjøteberettigete medlemmene skal inneholde klausul om at de parseller som nå har rett til båtfeste, etc., skal ha samme rett like overfor båtforeningen, eller eventuelle senere eiere av eiendommen, som de hadde like overfor A/S Blommenholm.

§ 3 - Medlemskap.

Medlemmer av båtforeningen er:
1) Eiere av parseller av Blommenholm Gård - g. nr. 9 i Bærum - som i skjøte fra A/S Blommenholm har bestemmelse om adgang til badehus og båtfeste. Fullstendig fortegnelse over de parseller som gir medlemsberettigelse som medlem med skjøterett er inntatt som bilag til nærværende vedtekter og er her og i bestemmelsene nedenfor betegnet «Rettighetshaver» eller «Rettighetshavere». Rettighetshavere, har fortrinnsrett til opplagsplassene og båtplassene, men kun til én rabattert båtplass.

2) Personer uten skjøterett som etter skriftlig søknad godkjennes av styret. Slike medlemmer som er uten skjøterett betegnes her og i bestemmelsene nedenfor som «Havnemedlemmer». Havnemedlemmer må ikke opptas i større utstrekning enn antallet disponible båtplasser tilsier.

Skulle det likevel senere oppstå en situasjon hvor ikke alle Havnemedlemmer kan få båtplass, må et Havnemedlem vike som bestemt i Havnereglement. Medlem i Blommenholm Vel kan gis prioritet til Havnemedlemskap fremfor andre Havnemedlemmer. Vilkår for Havnemedlemskap fastsettes av styret.

§ 4 - Stemmerett.
Ved beslutninger i foreningens anliggender har hver Rettighetshaver én stemme. Dette gjelder selv om flere står anført som eiere av vedkommende parsell. En skjøterett gir således kun én stemme.
På årsmøtet og i ekstraordinært møte kan fraværende Rettighetshaver stemme ved skriftlig fullmakt gjennom en annen Rettighetshaver; dog kan ingen avgi stemme ved fullmakt for mer enn en fraværende Rettighetshaver. Havnemedlem har ikke stemmerett eller møterett på årsmøtet eller i ekstraordinært møte.

§ 5 - Foreningens styre.
Foreningen ledes av et styre på fem medlemmer, hvorav minst 3 må være Rettighetshavere. Styrets leder og styremedlemmene velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg og skal være Rettighetshaver. Av de øvrige valgte styremedlemmer trer to og to styremedlemmer ut hvert år. Årsmøtet velger også to vararepresentanter for de valgte styremedlemmer for ett år av gangen. Valgene foregår skriftlig. Styret velger selv etter hvert årsmøte nestleder innen sin midte. Gjenvalg er mulig til alle styreverv.
Ingen Rettighetshaver eller Havnemedlem er pliktig til å fungere som styremedlem. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer, hvorav minst 2 valgte Rettighetshavere er til stede. I tilfelle av stemmelikhet er styrets leders stemme avgjørende.

Styret fører protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen underskrives av møteleder etter aksept fra de fremmøtte styremedlemmer. Styret kan ikke ta opp lån større enn 8 G (Folketrygdens grunnbeløp) for foreningens regning uten i henhold til beslutning på årsmøte eller ekstraordinært medlemsmøte.

I tilfelle et medlem av styret utfører arbeid i forbindelse med sine verv som i omfang går ut over det som normalt kan forventes av et styreverv, skal foreningen kunne utbetale honorar for slikt arbeid etter avtale vedtatt i styret og basert på timelister og en timesats som fastsettes av styret for hvert år.

§ 6 – Avgifter og medlemskontingent , m.v.
Rettighetshaver betaler ikke medlemskontingent eller avgift for adgang til bad og badehus. Havnemedlemmer betaler en årlig medlemskontingent som fastsettes av styret. Foreningens utgifter dekkes ved at det oppkreves avgifter for benyttelse av båtfeste, bryggeplass, slipp, opptak og utsetting av båter, båtopplag og for adgang til badet, samt andre goder som benyttes. Satsene kan være forskjellige for de forskjellige båttyper og goder.

Avgiftene fastsettes for hvert år av styret og forutsettes satt så lave som mulig forenlig med et godt vedlikehold. Stabilitet i satsene søkes oppnådd.

Hvis større ekstraordinære utgifter eller investeringer melder seg, forutsettes spørsmålet om dekningsmåten forelagt årsmøtet eller et ekstraordinært medlemsmøte til avgjørelse. Større nyanlegg skal forelegges de samme instanser til avgjørelse innen arbeidet påbegynnes.

Foreningens pengemidler settes inn på konto i bank og kontoen disponeres av styrets leder sammen med et annet styremedlem som er Rettighetshaver.

§ 7 - Medlemmenes plikter - reglement, m.v.

Styret fastsetter reglement for båthavnen, slipp, båtopplag og bad. Endringer i reglementet for båthavnen vil bli gjennomgått på årsmøtet. Reglementet er bindende for Rettighetshavere og Havnemedlemmer og enhver som får adgang til området ved sjøen.

Den rett medlemskapet gir til båtfeste, bryggeplass og båtopplag kan bare benyttes av Havnemedlem eller Rettighetshaver som har egen båt, eller av noen i dennes husstand som eier båt. Fremleie eller fremlån av båtplass eller båtfeste er forbudt.

Brudd på havnereglementet eller foreningens vedtekter kan, for Havnemedlemmer, medføre eksklusjon fra foreningen og dermed bortfall av båtplass.

Eventuelle klager på beslutning som medfører tap av rettigheter sendes styret til vurdering og avgjørelse, og kan av styret eller av klageren opptas til endelig avgjørelse på årsmøte eller i et ekstraordinært møte i foreningen.

§ 8 - Årsmøte.

Årsmøtet holdes en gang om året innen mars måneds utgang. Årsmøte bekjentgjøres minst 14 dager i forveien ved skriftlig innkallelse til Rettighetshaverne. Har Rettighetshaveren akseptert innkalling med e-post og/eller tekstmelding regnes det som bekjentgjort når innkallingen er sendt til Rettighetshaveren.

Revidert årsregnskap og beretning om foreningens virksomhet sendes samtidig med innkallelsen. Lenke til foreningens hjemmeside kan benyttes ved elektronisk innkalling.

På årsmøtet, som ledes av styrets leder - eller i dennes fravær av et av de andre styremedlemmene som er Rettighetshaver - behandles følgende:

1. Beretning om foreningens virksomhet i det forløpne kalenderår.
2. Regnskap for siste kalenderår i revidert stand.
3. Valg av styreleder og styremedlemmer med vararepresentanter, samt revisor.
4. De saker som av styret eller foreningens Rettighetshavere måtte bli forelagt. Hva Rettighetshavere måtte ha å forelegge må være innkommet til styret minst en måned før årsmøtet holdes.

Forhandlingene protokolleres og undertegnes av 2 av de innkalte og fremmøtte Rettighetshaverne, som velges ved årsmøtets begynnelse.
På årsmøtet avgjøres de foreliggende saker ved alminnelig stemmeflertall om ikke annet er bestemt i disse vedtekter. Ved stemmelikhet avgjøres saken med møtelederens stemme, ved valg ved loddtrekning. Med hensyn til forandring av vedtektene m.v., henvises til § 11.

§ 9 – Valg / Valgkomité

En valgkomité bestående av tre Rettighetshavere, hvorav en leder, velges på årsmøtet for tre år av gangen med et nytt medlem hvert år.
Valgkomitéen skal overfor årsmøtet foreslå kandidater til alle verv som er på valg. Som grunnlag for valgkomitéens arbeid skal styret årlig gi sin innstilling til valgkomitéen om situasjonen i styret og dens sammensetning.
Valg av personer til styret skal foregå skriftlig.
Valgkomitéen skal avgi én flertallsinnstilling i mangel av enstemmighet. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Valgkomitéens innstilling bekjentgjøres sammen med innkallingen til årsmøtet.

§ 10 – Ekstraordinært møte.

Ekstraordinært møte for Rettighetshavere kan sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Likeledes kan minst 10 Rettighetshavere forlange sammenkalt ekstraordinært møte når det sendes skriftlig forlangende til styret om sådant med underretning om hva der ønskes behandlet. Møtet innkalles snarest mulig med 14 dagers varsel med dagsorden for møtet.

Bare de saker som er nevnt i innkallingen kan behandles på det ekstraordinære møtet.

- **§ 11 Vedtektsendringer**

Forandring av vedtektene kan bare skje på et årsmøte og må vedtas med minst 2/3 av de avgitte så vel som de fremmøtte stemmer. Forslag til forandringer bekjentgjøres samtidig med årsmøtets innkallelse. Foreningens oppløsning kan bare besluttes hvis 3/4 av Rettighetshaverne stemmer herfor. Ved alminnelig flertall av de fremmøtte Rettighetshavere avgjøres deretter på årsmøte eller ekstraordinært møte hvorledes foreningens midler skal disponeres.

Første gang vedtatt i stiftelsesmøtet 17. februar 1949, endret 2023,2021,2010,2006,2002 og 1972.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.05.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

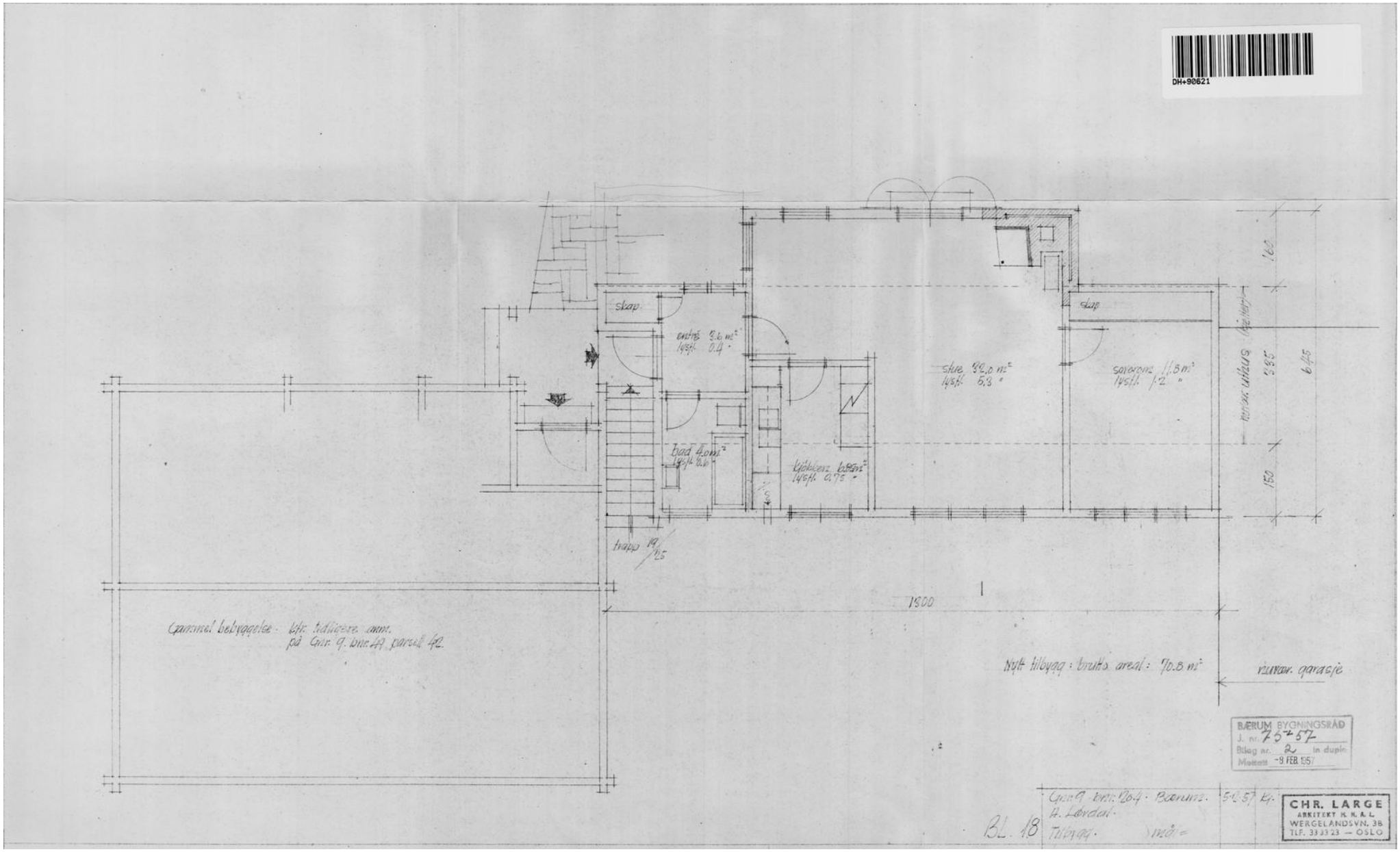
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

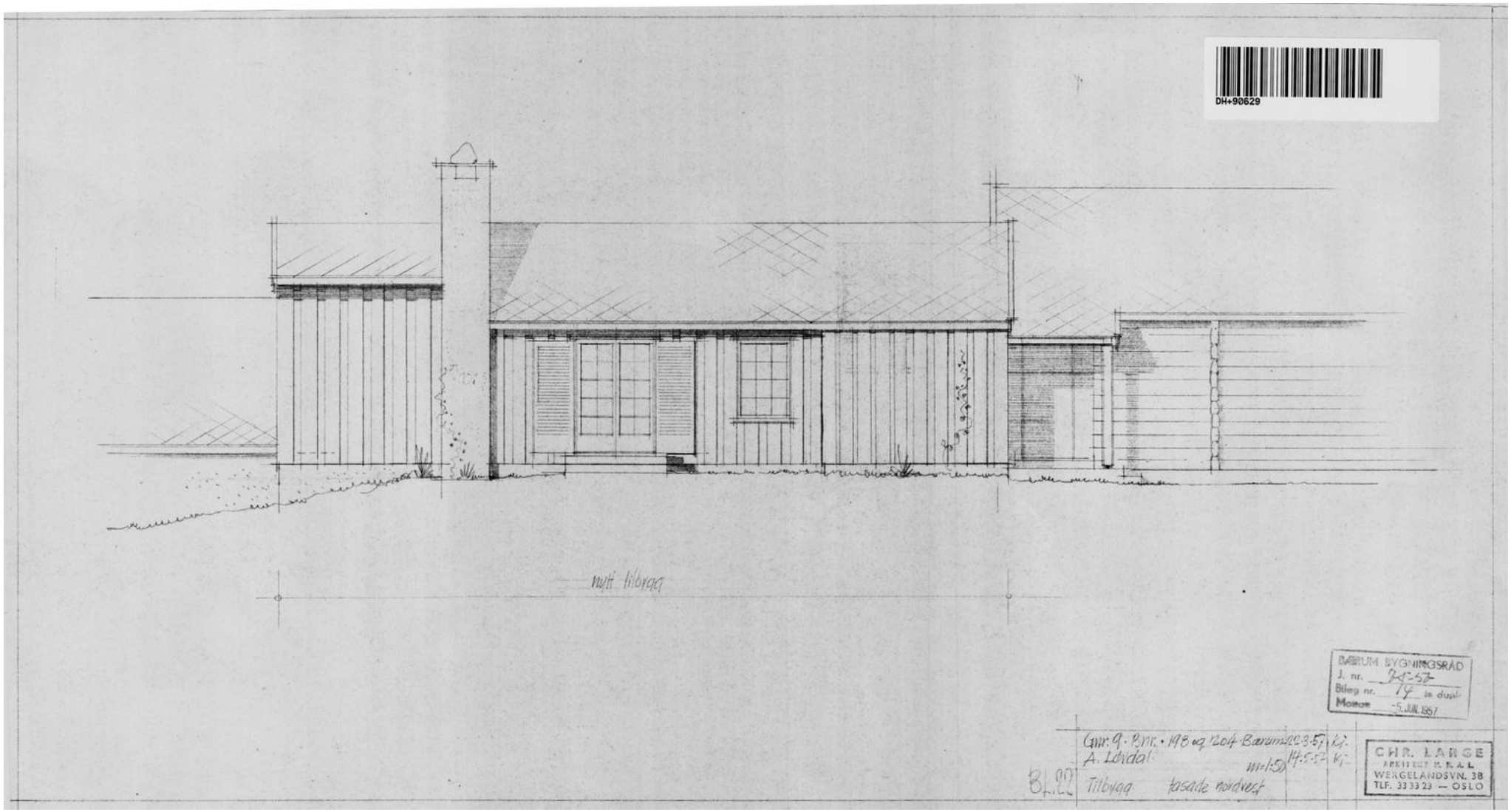
Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☒
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: 101581733710635805 Forfall: 23.05.2026 Kr 70,00	☒
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med:	☐

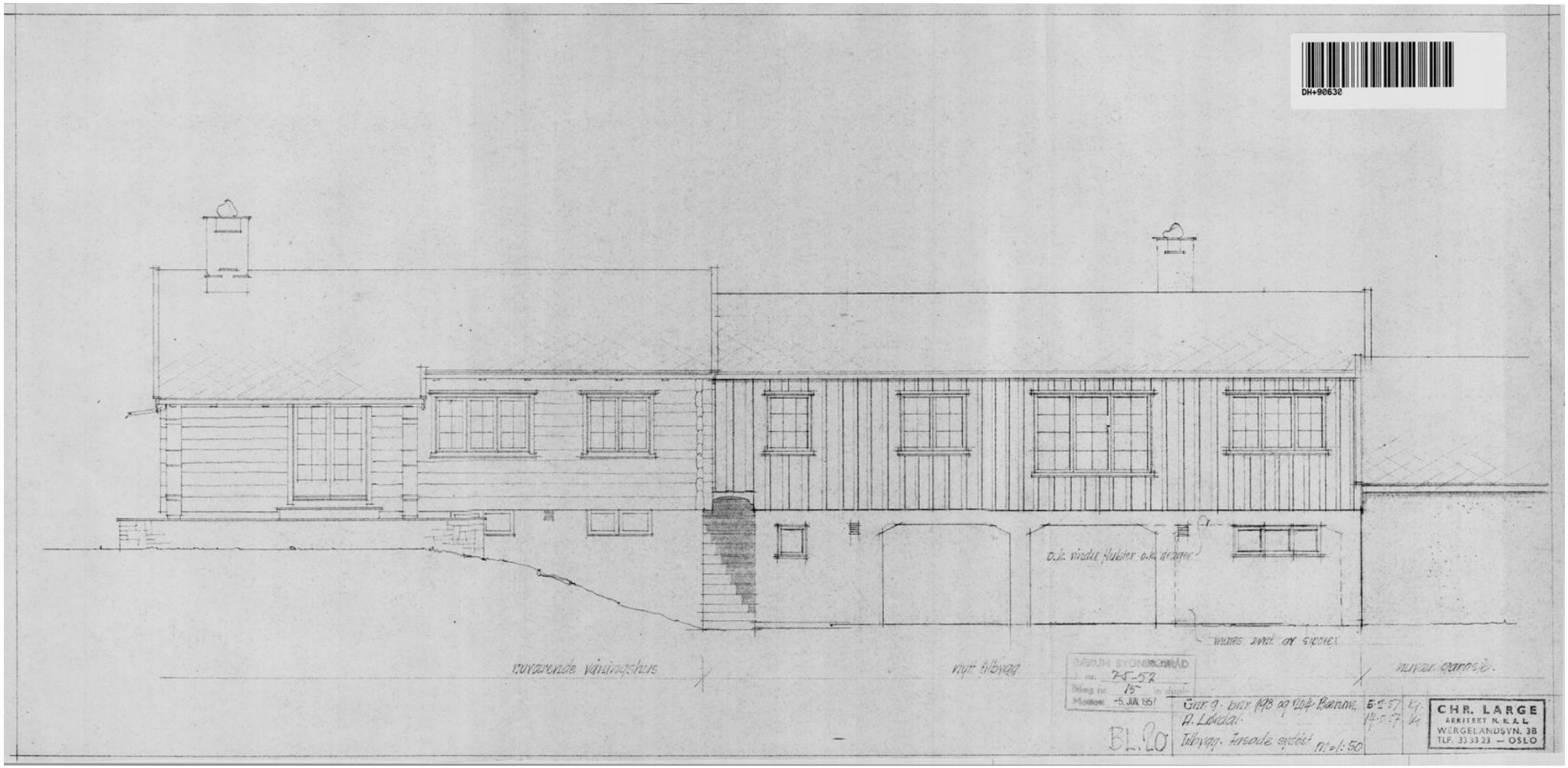
Kommentarer

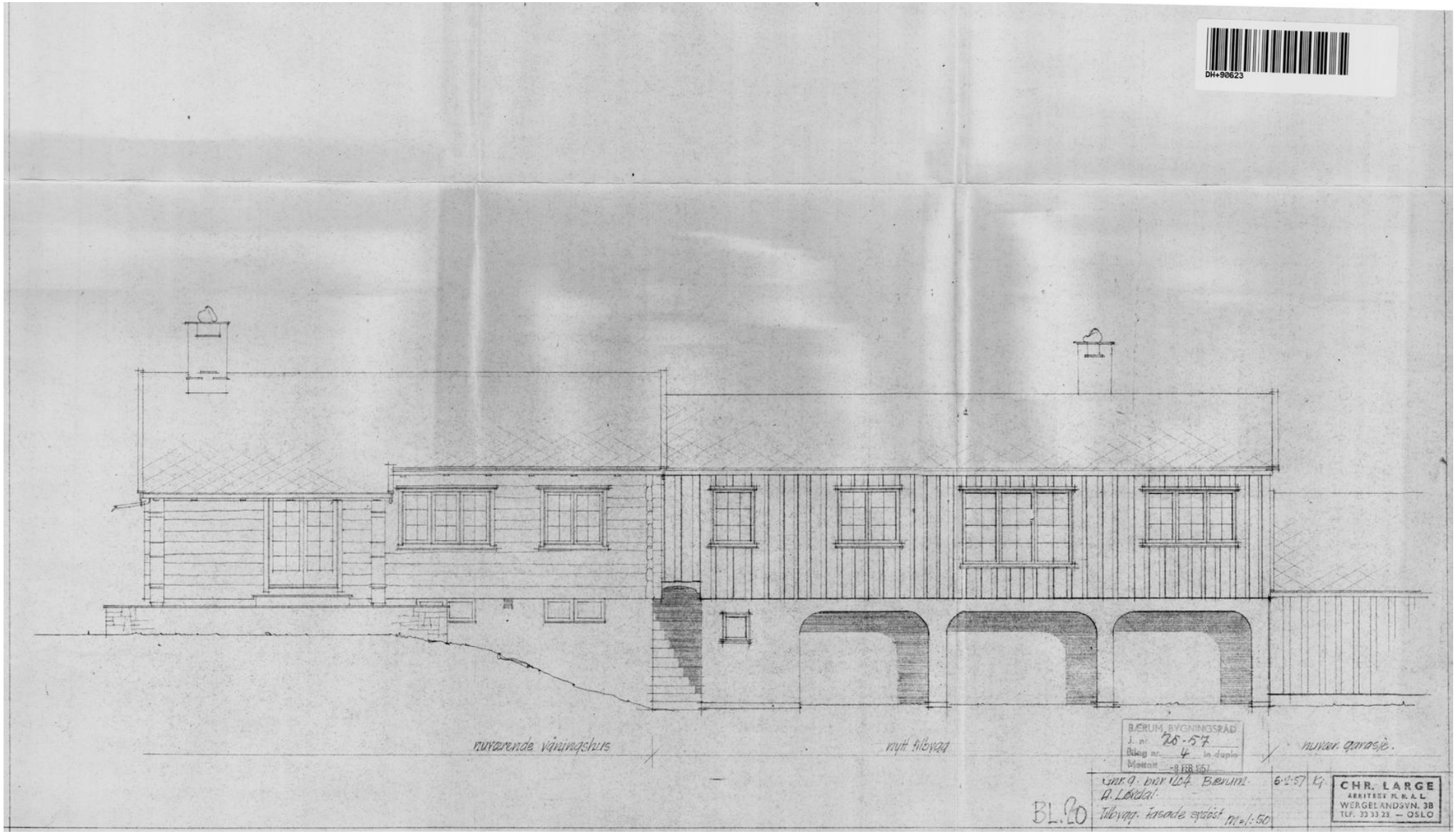
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

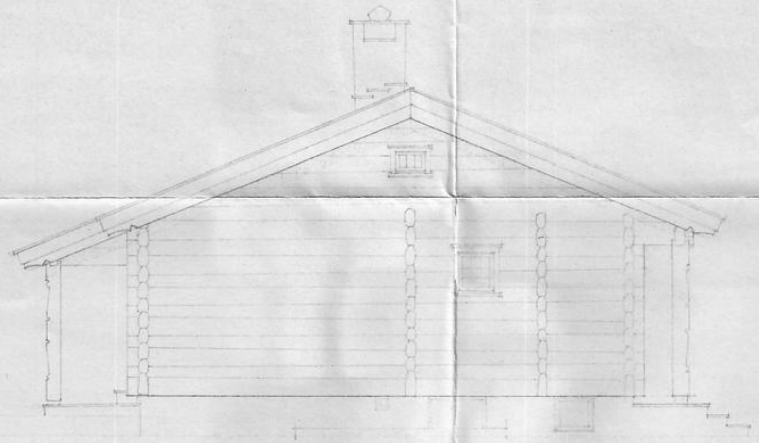
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

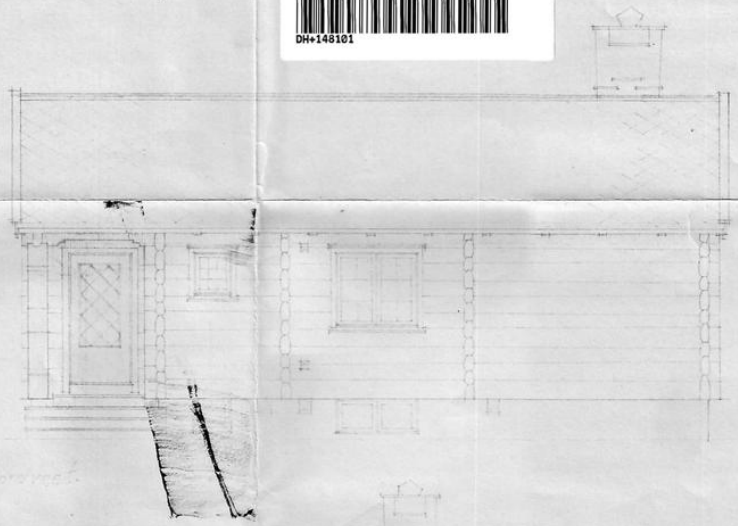

skap
entré 3.6 m²
145fl. 0.4 "
bad 4.0m²
145fl. 0.4 "
kjøkken 6.8m²
145fl. 0.75 "
stue 32.0 m²
145fl. 5.3 "
skap
soverom 11.8 m²
145fl. 1.2 "
trapp 19/25
1800
160
255
150
645
Garasje bebyggelse - ikke tidligere anm.
på Gnr. 9. bnr. 49 parsell 42.
Nytt tilbygg - bruttoareal: 70.8 m²
rivning garasje
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 75-57
Bilag nr. 2 in dupl.
Mottatt -9 FEB 1957
Gnr. 9 bnr. 20.4 - Bærum.
A. Lørdal.
Tilbygg.
5.2.57
BL. 18
CHR. LARGE
ARKITEKT M. N. A. L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO

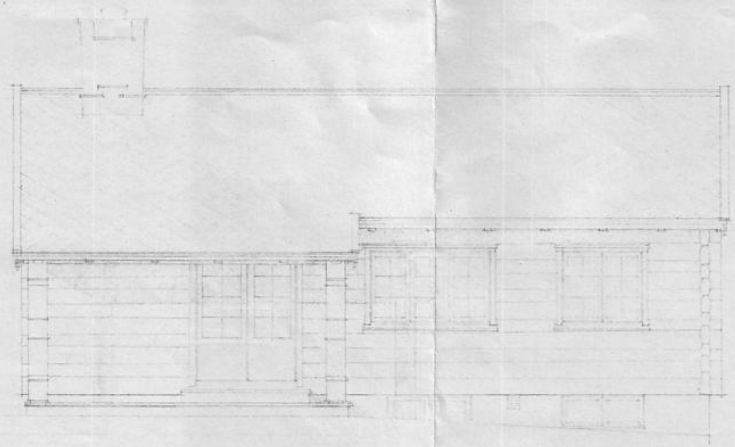

DH+90629
nytt tilbygg
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 34-57
Bileg nr. 19 in dupl.
Mottatt -5. JUN. 1957
Gnr. 9 · Bnr. · 198 og 204 · Bærum 22.3.57 K.J.
A. Lövdal
M=1:50 14.5.57 K.J.
Bl. 22
Tilbygg fasade nordvest
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO


DH+90630
o.l. vinduer flyttes o.k. arbeider
murs. tilbygg
murs. garasje.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
nr. 75-52
Bilag nr. 15
Mottatt -5. JUN. 1957
Gnr. 9. bnr. 148 og 149 Bærum.
H. Løvdal.
Tilbygg. fasade sydøst
m = 1:50
5.2.57
12.5.57
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO


DH+90623
nuværende våningshus
nytt tilbygg
nuvær. garasje.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr 25-57
Bilag nr 4 in duplo
Mottatt -8 FEB 1957
Gnr 9. bnr 104 Bærum.
A. Løndal.
Tilbygg. fasade sydøst
m/l:50
BL.20
6/2-57
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO

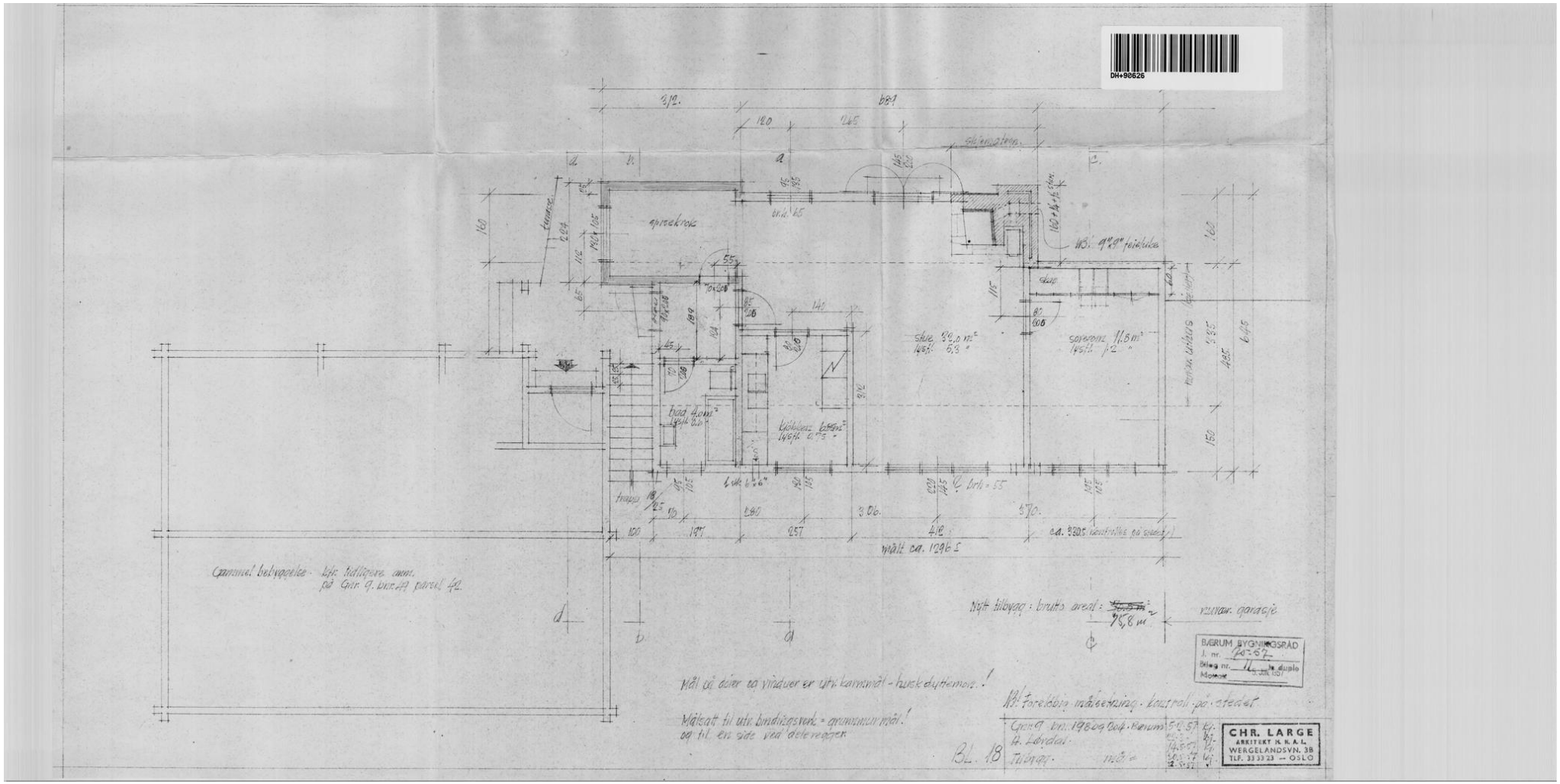


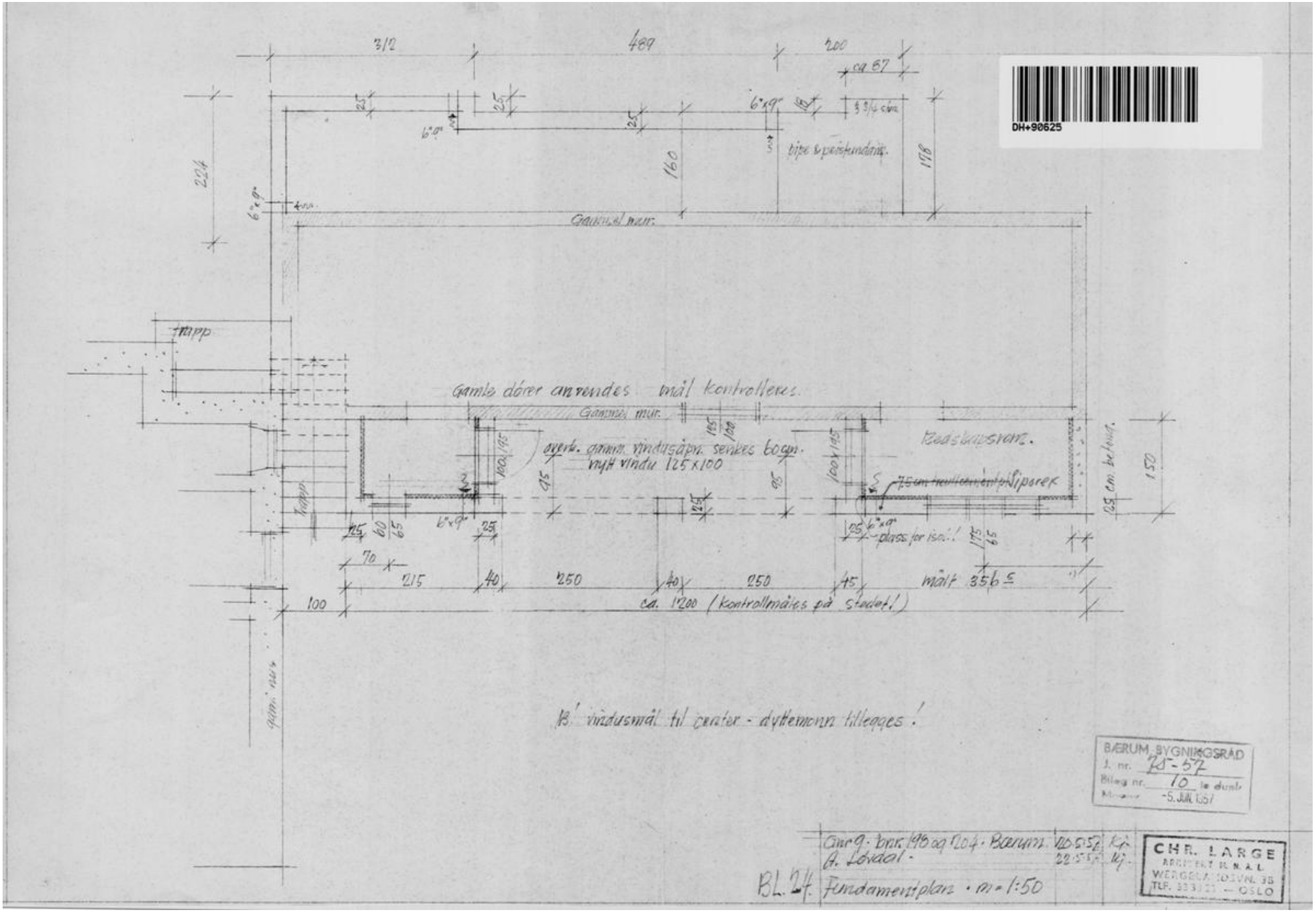


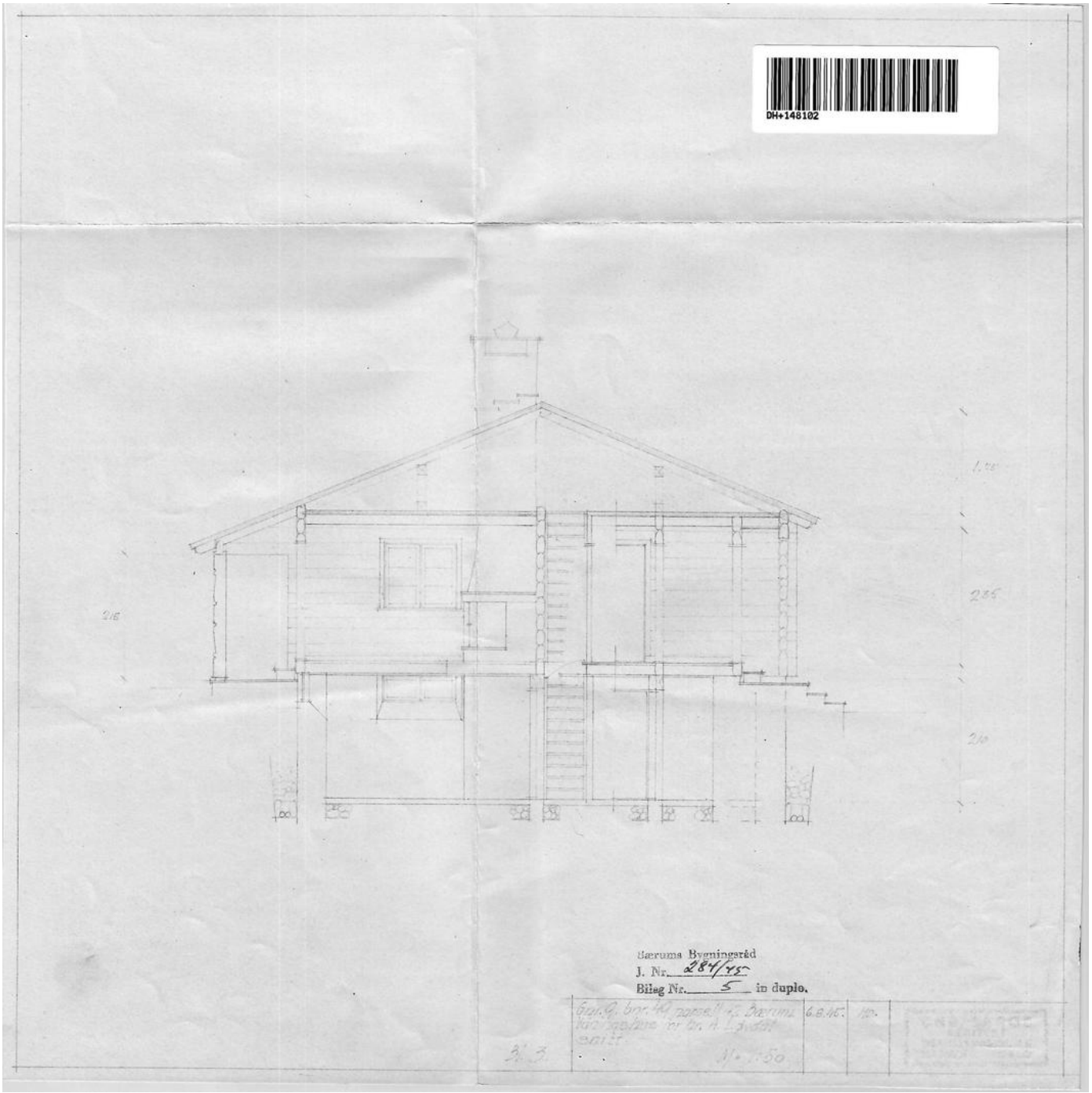




Bærums Bygningsråd
J. Nr. 284/05
Bilag Nr. 4 in duplo

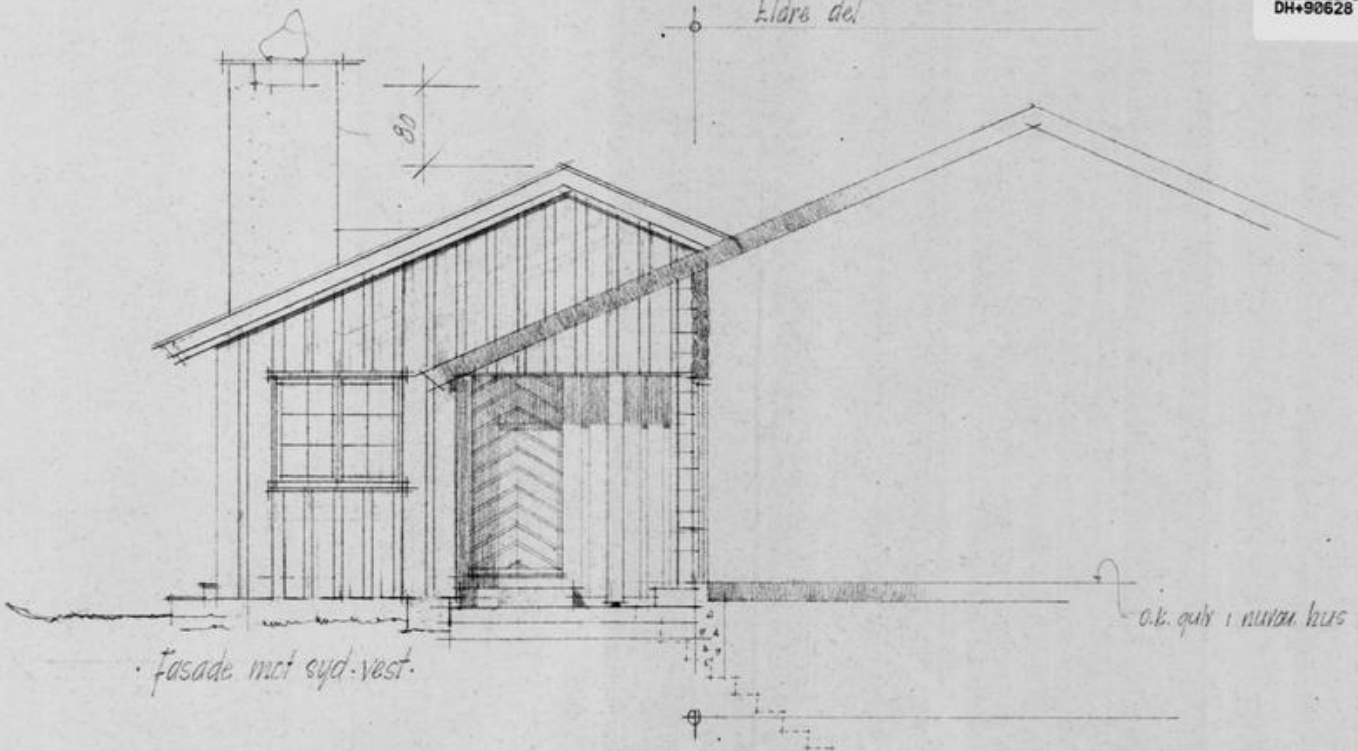

DH+98626
sprekrom
stue 8'6.0 m²
soverom 11.8m²
bad 4.0m²
kjøkken 6.6m²
Garasje bebygges - ufr. tidligere anm. på Gnr 9. bnr 49 parsell 42.
Nytt tilbygg : bruts areal : 75,8 m²
eksist. garasje
Mål og aker og vinduer er utv. karmmål - husk dyttemon.!
Målsatt til utv. bindingsverk = grunnmur mål.!
og til en side ved delereagen
Gnr 9 bn. 198 og 49 Bærum
A. Lundal.
Tilbygg
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 2057
Bilag nr. 11 in duplo
CHR. LARGE
ARKITEKT M. N. A. L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO


Gamle dører anvendes mål kontrolleres.
Gammel mur.
overk. gamm. vindusåpn. senkes bl.a.m. nytt vindu 125 x 100
Rødstabbestein.
mål 356 ±
ca. 1200 (kontrollmåles på stedet!)
B' vindusmål til center - dyttemonn tillegges!
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 21-57
Bilag nr. 10 te dumk
-5. JUN. 1957
Gnr 9 · bnr. 195 og 204 · Bærum
A. Løvdal
BL. 24. Fundamentplan · m = 1:50
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 35
TLF. 33 33 21 — OSLO



Bærums Byningsråd
J. Nr. 284/45
Bilag Nr. 5 in duplo.

DH+90628



· fasade mot syd-vest ·

Snitt a-a (N.r plan · bl nr. 18) gjennom inngangsparti gamm. hus · Oppriss av nuværende parti nytt tilbygg ·

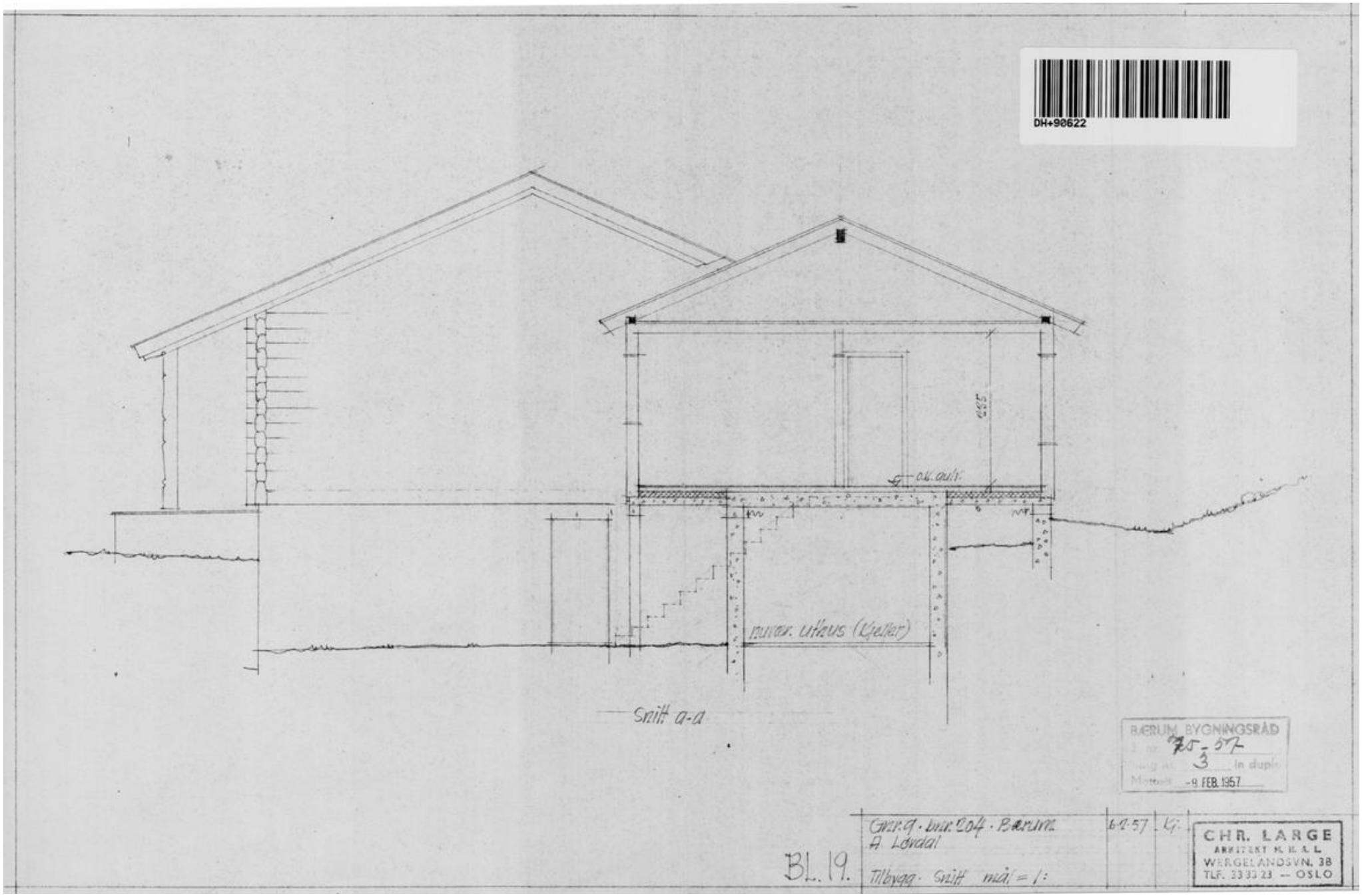
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 25-57
Bilag nr. 13
Mottatt 5. JUN. 1957

Gnr. 9 · bnr. 198 og 204 · Bærum
A. Lørdal ·
Tilbygg · fasade sydvest · m: 1:50

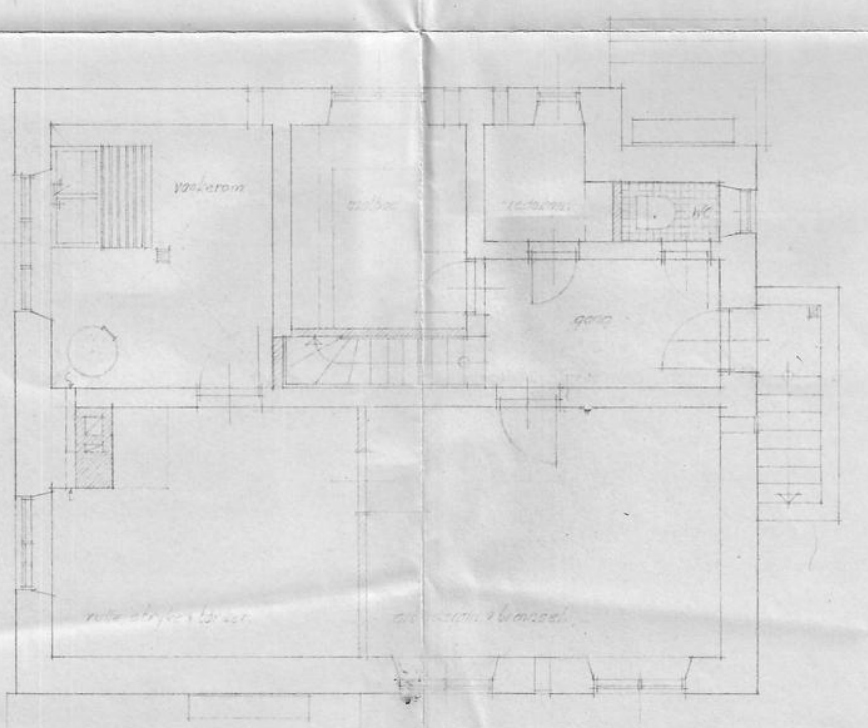
25.3.57 KG
14.5.57 KG

BL. 23.

CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVEIEN 33
TLF. [illegible] — OSLO


DH+90622
o.k. gulv
murer. utkrus (kjeller)
Snitt a-a
BÆRUM BYGNINGSRÅD
75-57
3 in dupl.
-8. FEB. 1957
Gnr. 9 · bnr. 204 · Bærum
A. Løvdal
6-2-57
Tilbygg · Snitt mål = 1:
BL. 19.
CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. 33 33 23 — OSLO

DH+148104

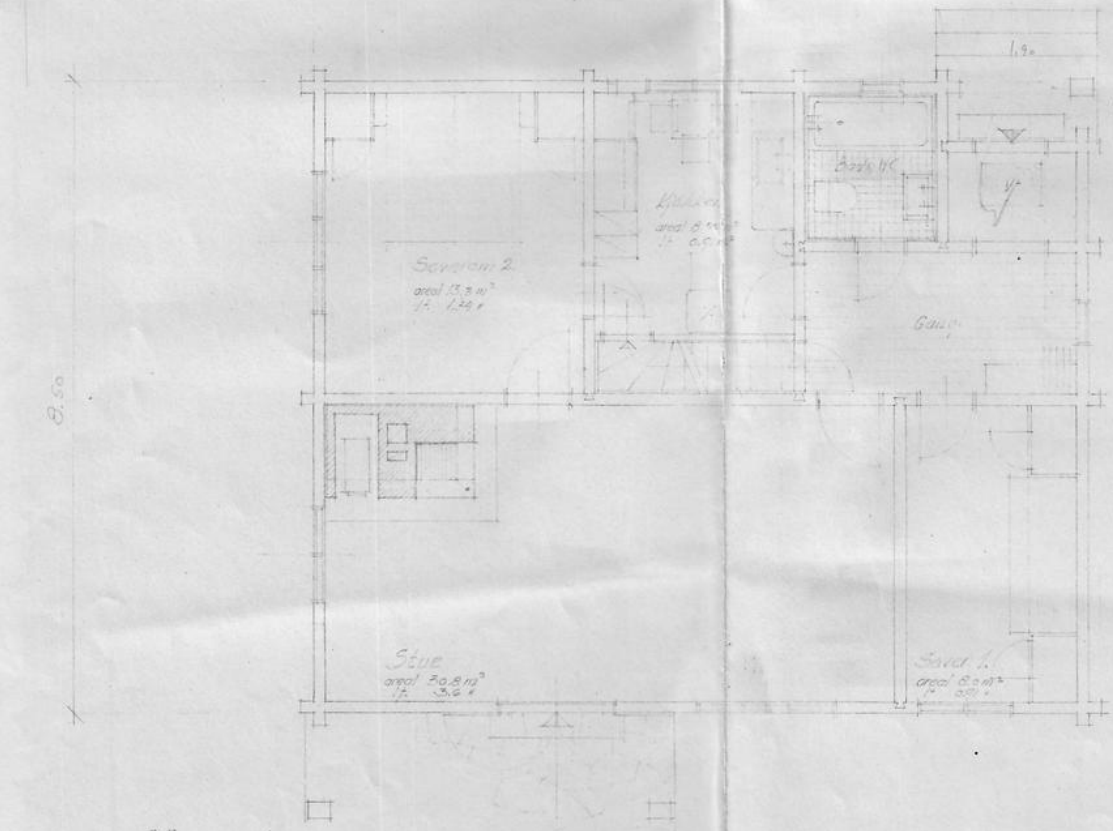


Bærums Bygningsråd
J. Nr. 284/45
Bilag Nr. 7 in duplo.

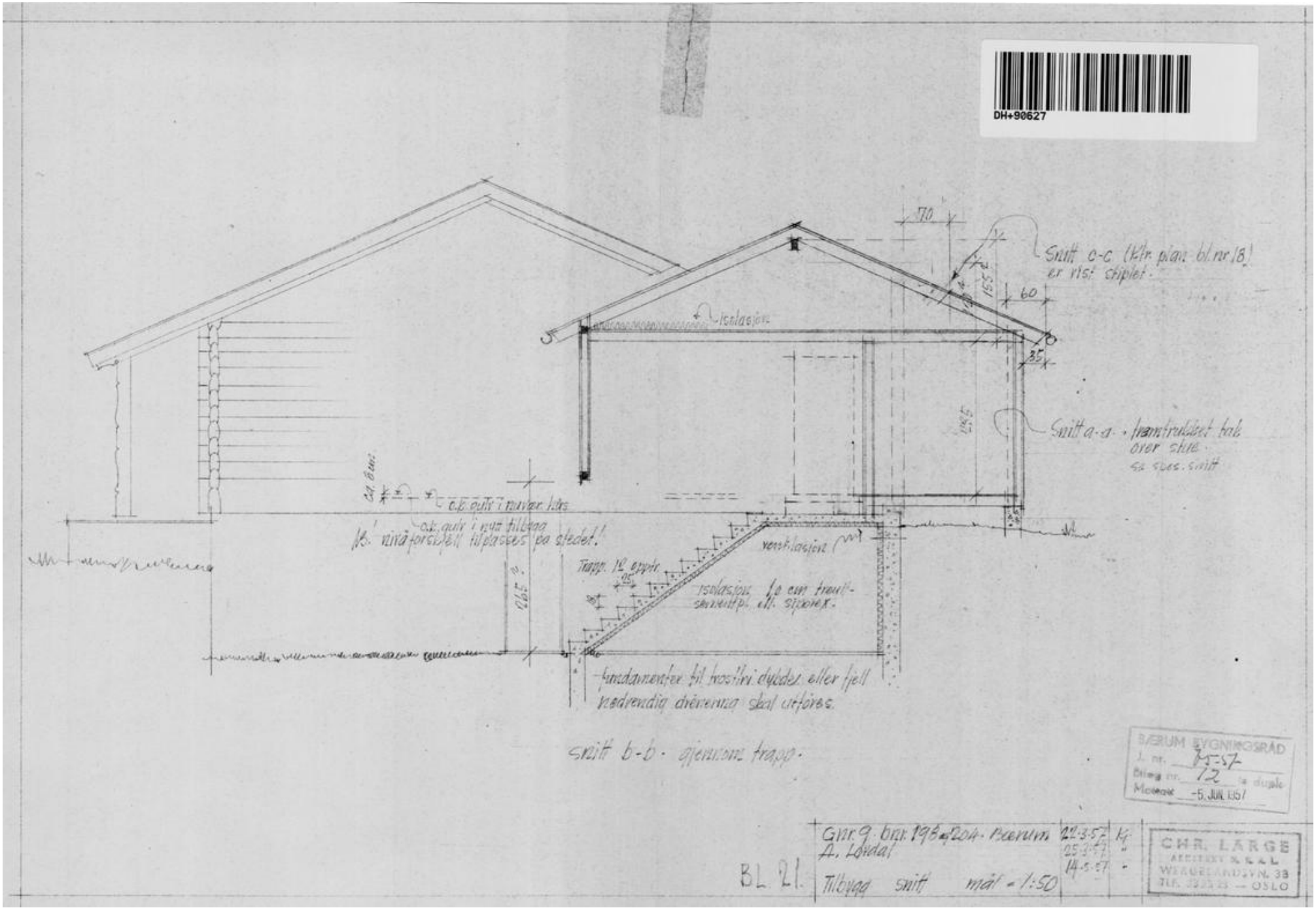
1ste byggeperiode. areal 80.25 m²

B.2.	Gnr 9. bnr 44. parsell 42 Bærum Våningshus for fam. A. Lorentz. plan av kjeller. M. 1:50	6.8 x 6 / 2	40.

DH-148103



Bærums Bygningsråd
J. Nr. 29/45
Bilag Nr. 6 in duplo.



snitt b-b - gjennom trapp.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 57-57
Bilag nr. 12 a duplo
Mottatt -5. JUN. 1957

Gnr. 9 bnr. 198 & 204 - Bærum
A. Lövdal

22-3-57	K.	
25-3-57	"	
14-5-57	-	

BL 21. Tilbygg snitt mål = 1:50

CHR. LARGE
ARKITEKT M.N.A.L.
WERGELANDSVN. 38
TLF. [illegible] — OSLO

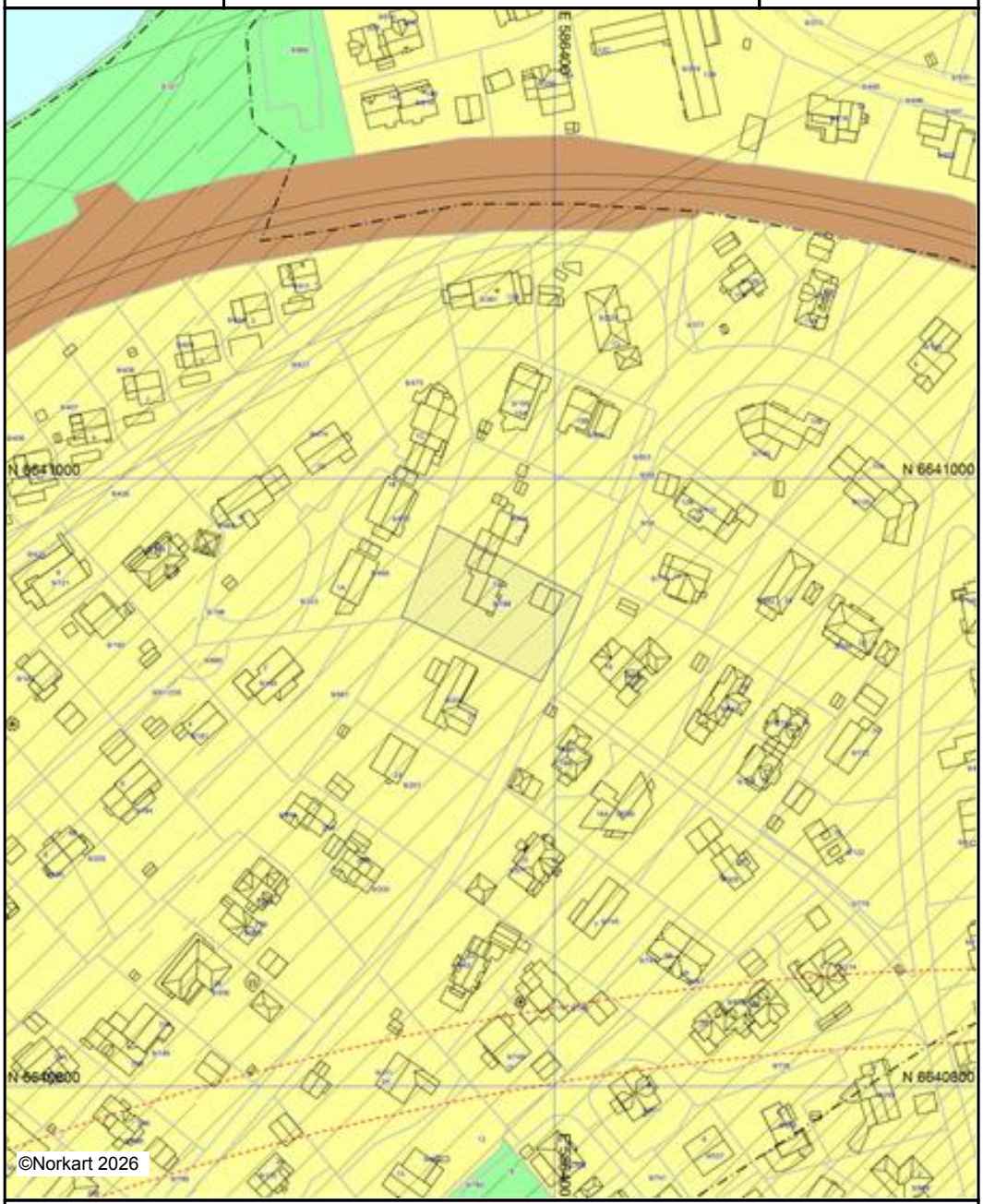
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/198
Adresse: Homans vei 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



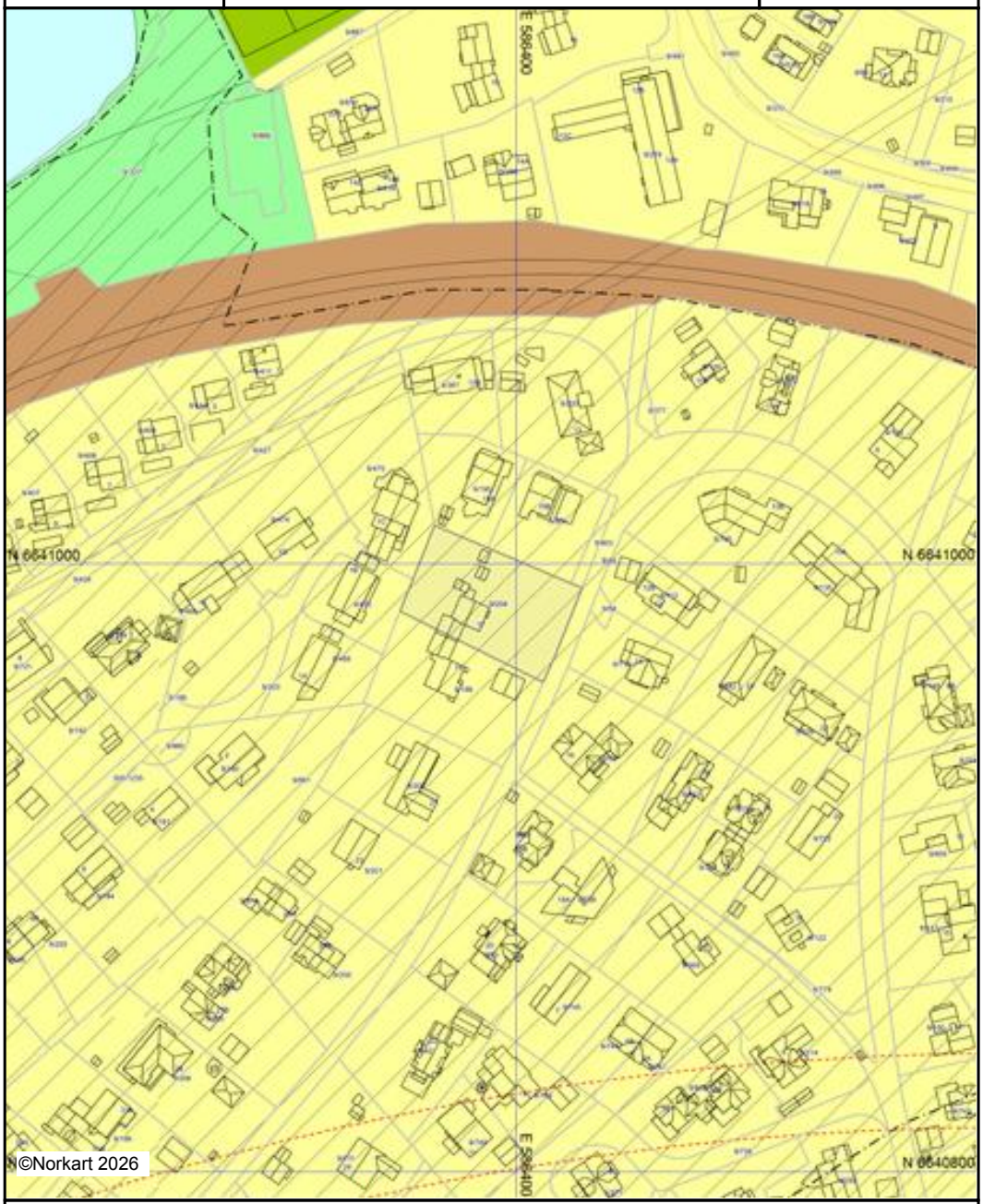
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/204
Adresse: Homans vei 17
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



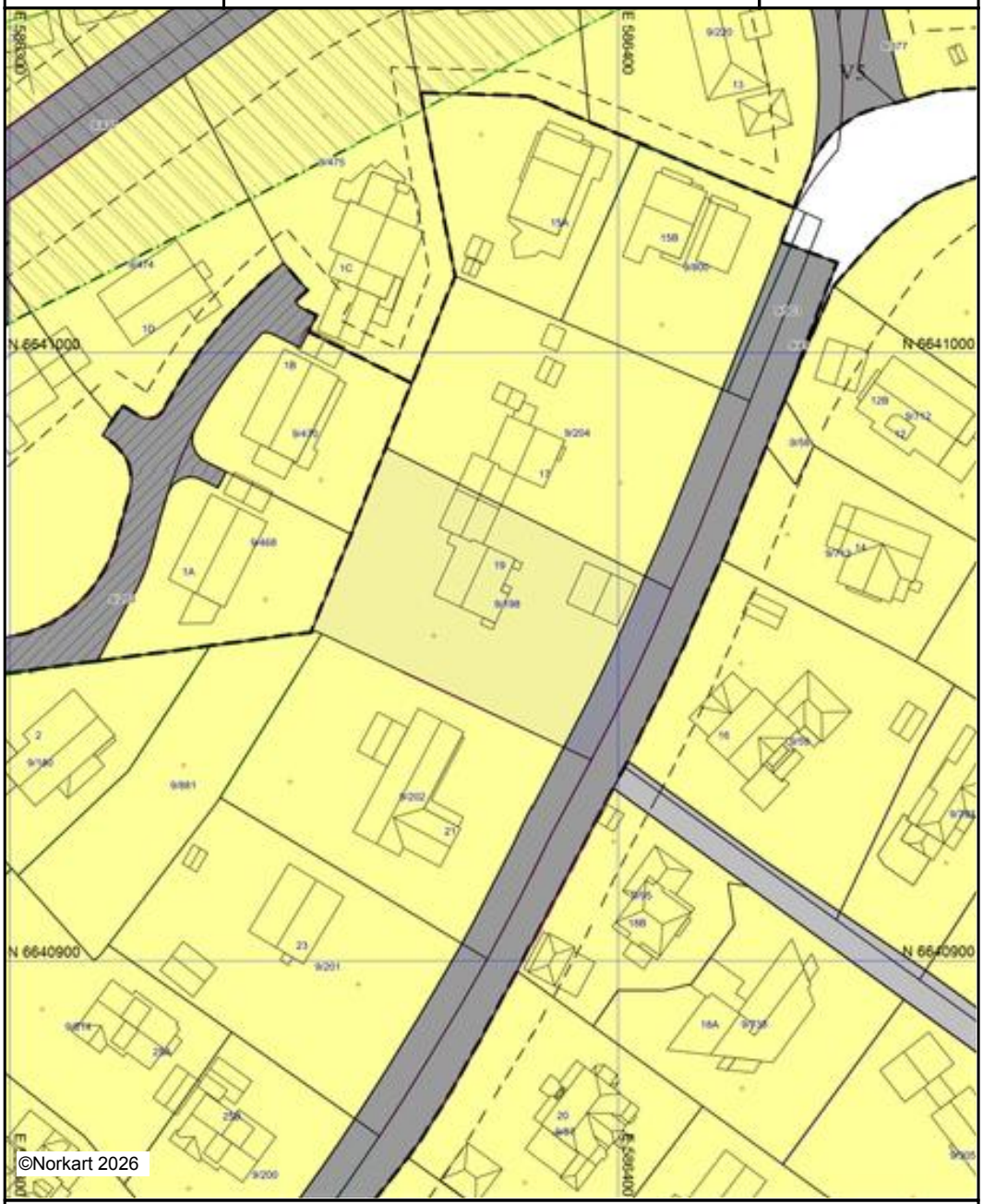
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/198
Adresse: Homans vei 19
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



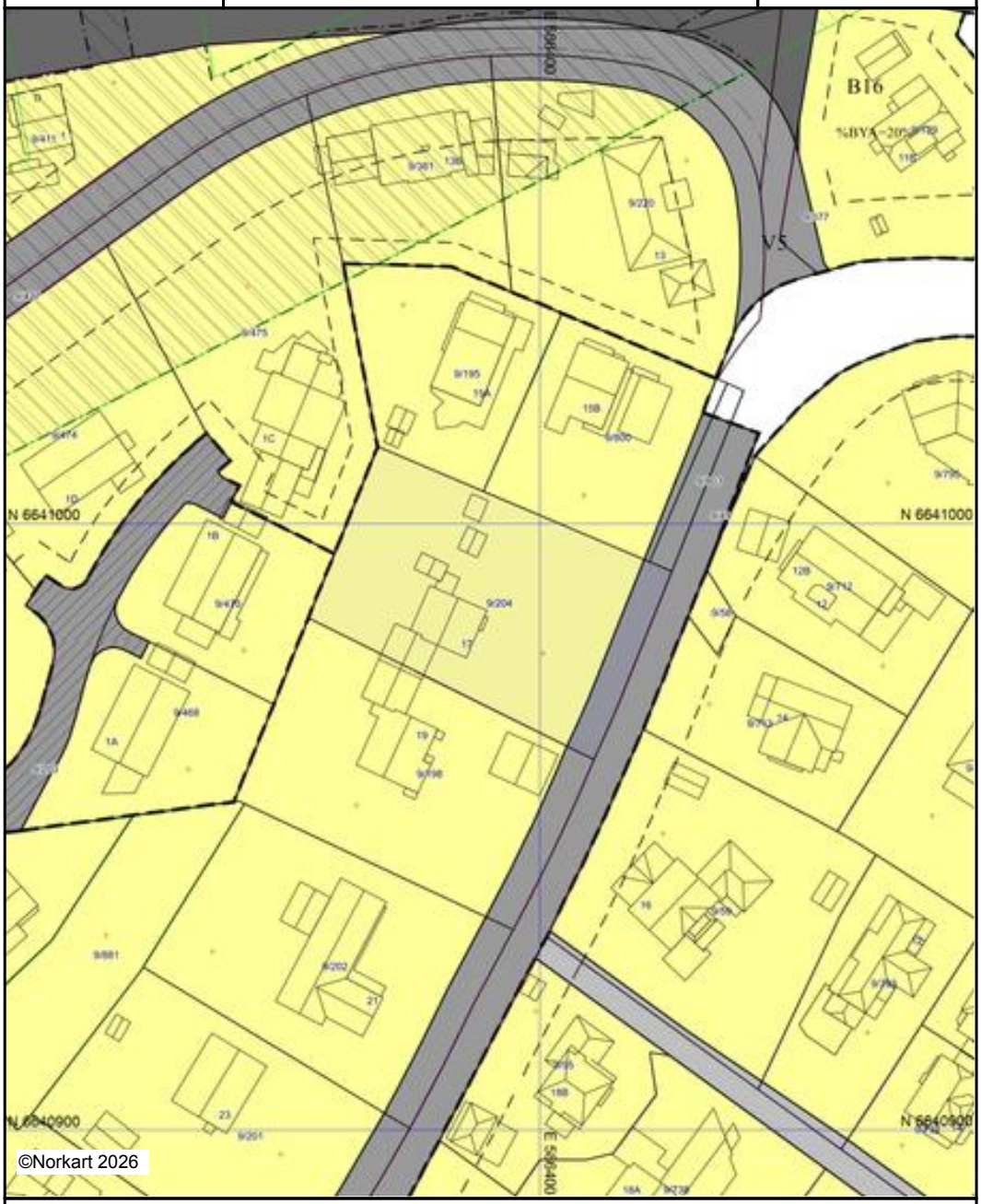
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/204
Adresse: Homans vei 17
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



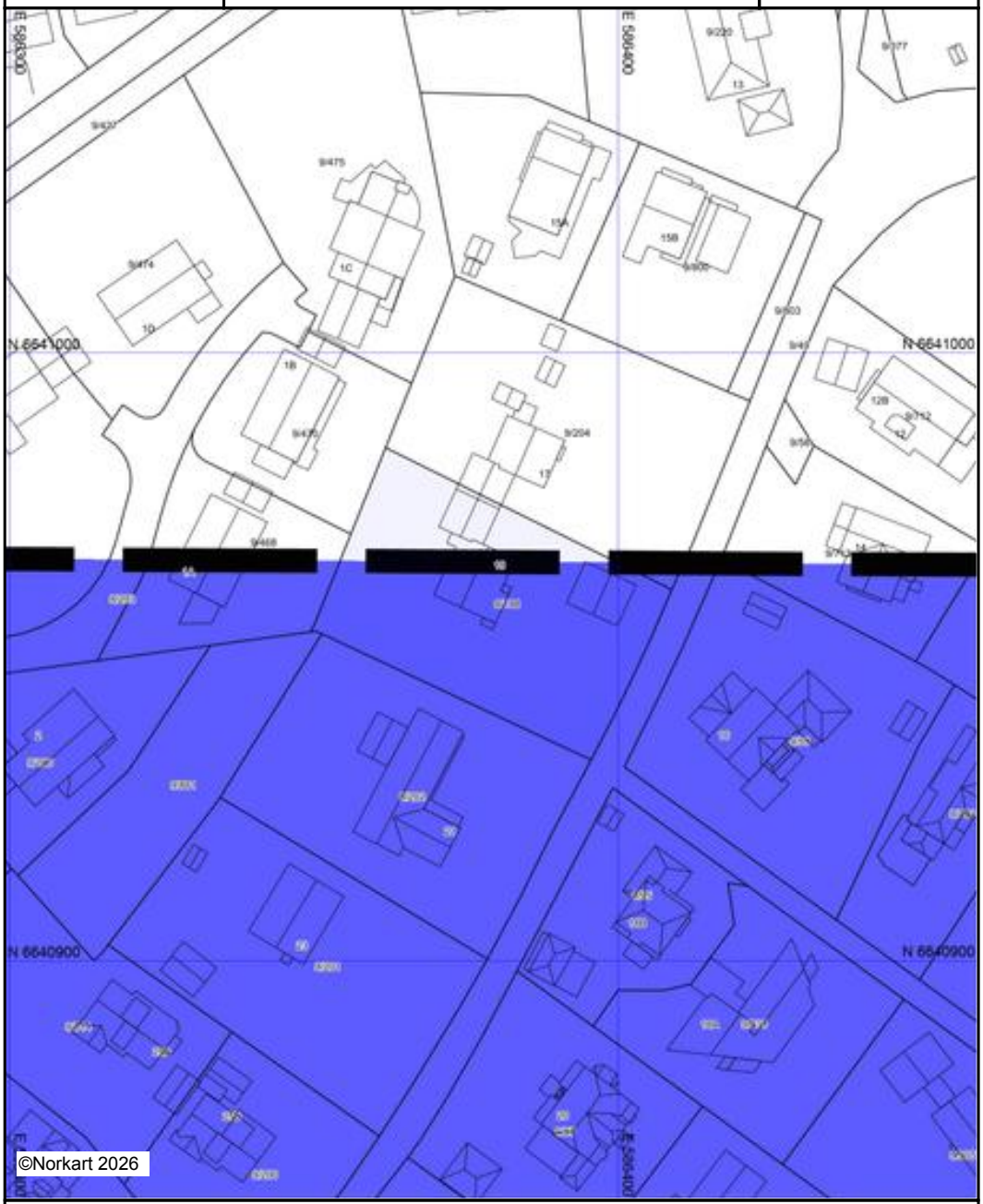
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/198
Adresse: Homans vei 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/204
Adresse: Homans vei 17
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/198
Adresse: Homans vei 19
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

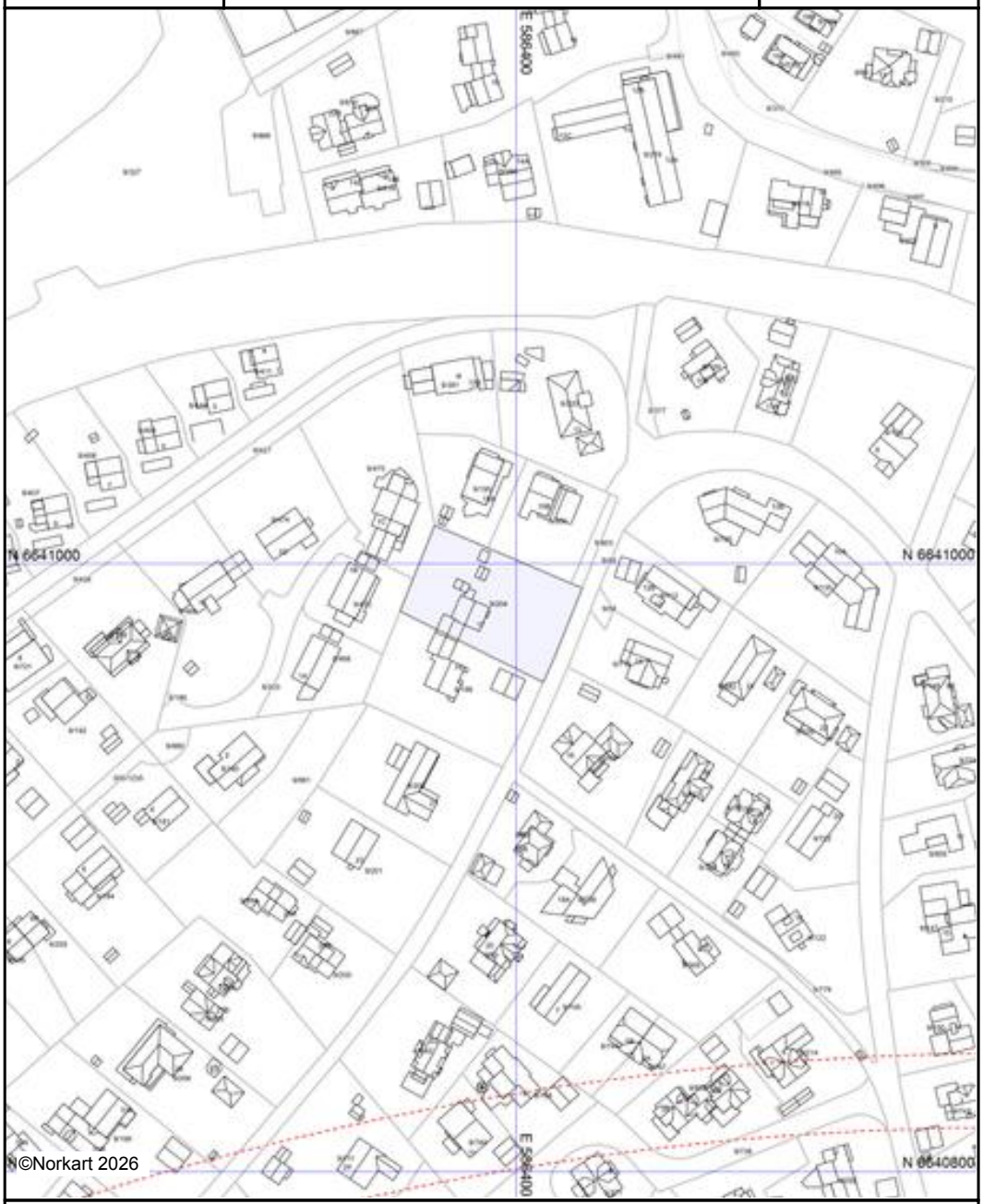
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/204
Adresse: Homans vei 17
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000

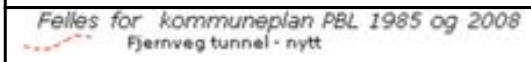
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 9/198
Adresse: Homans vei 19
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 9/204
Adresse: Homans vei 17
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



©Norkart 2026

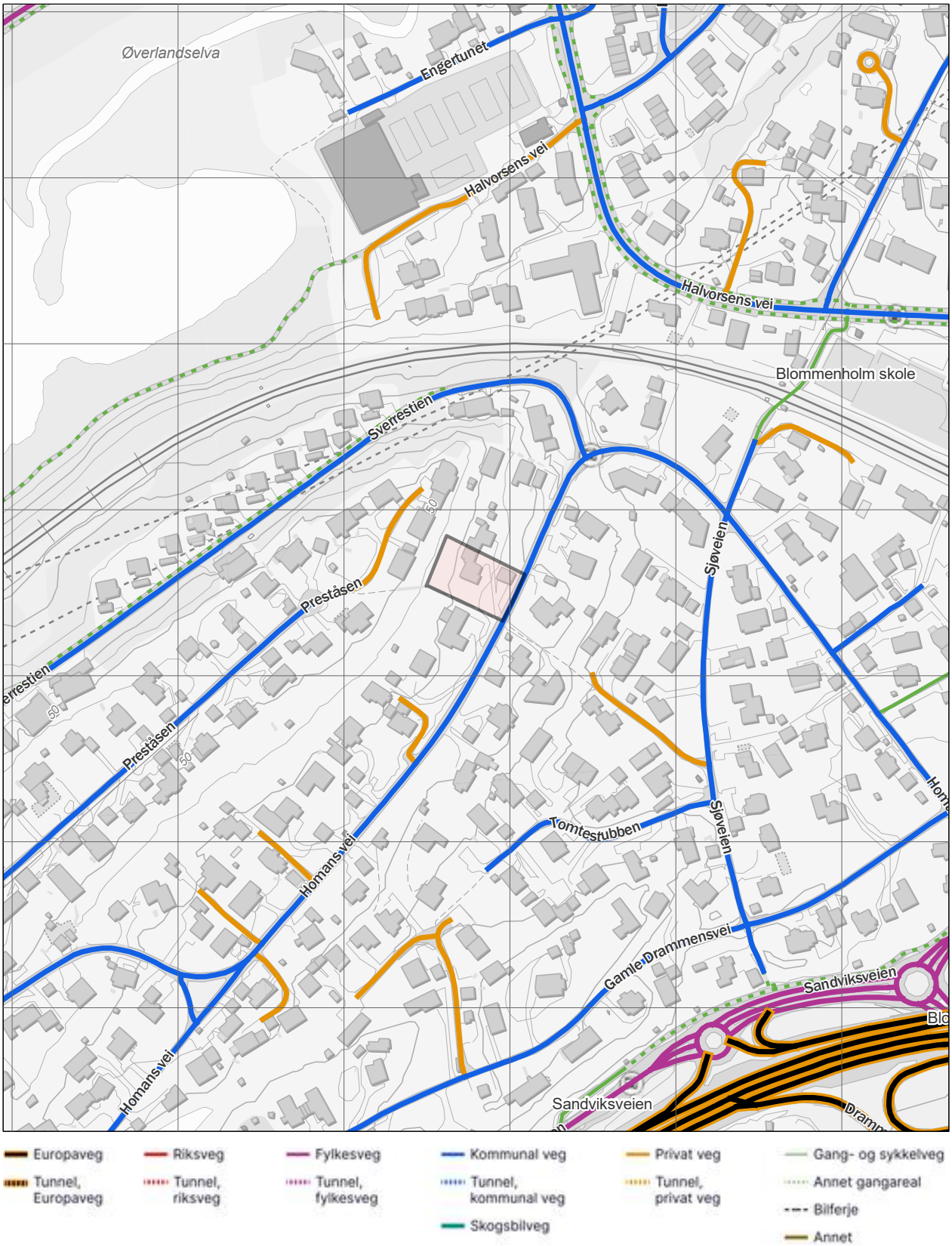
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/198/0/0
Adresse: Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/05/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

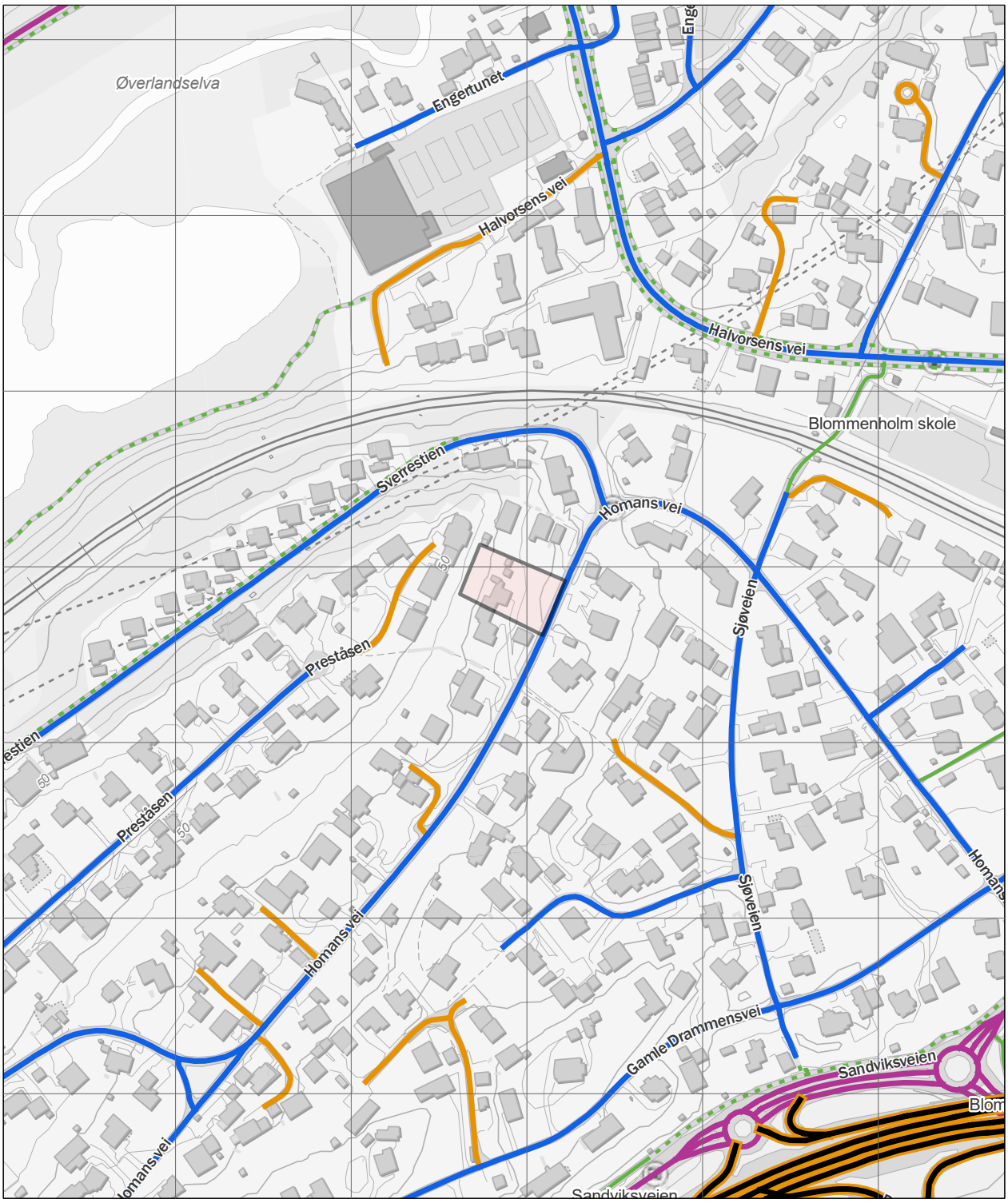
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/204/0/0
Adresse: Homans vei 17, 1365 BLOMMENHOLM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/04/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 204	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Homans vei 17, gatenr 1132 1365 Blommenholm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1103 11	Løkeberg-Blommenholm 03 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.05.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 689,3 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/9/204	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/204	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.01.1973	Berørt	3201/7/20	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2024	Berørt	3201/7/259	0,0
			Berørt	3201/9/49	0,0
			Berørt	3201/9/121	0,0
			Berørt	3201/9/169	0,0
			Berørt	3201/9/170	0,0
			Berørt	3201/9/171	0,0
			Berørt	3201/9/172	0,0
			Berørt	3201/9/173/0/1	0,0
			Berørt	3201/9/174	0,0
			Berørt	3201/9/175	0,0
			Berørt	3201/9/176	0,0
			Berørt	3201/9/177	0,0
			Berørt	3201/9/178	0,0
			Berørt	3201/9/179	0,0
			Berørt	3201/9/180	0,0
			Berørt	3201/9/181	0,0
			Berørt	3201/9/182	0,0
			Berørt	3201/9/183	0,0
			Berørt	3201/9/184	0,0
			Berørt	3201/9/185	0,0
			Berørt	3201/9/186	0,0
			Berørt	3201/9/187	0,0
			Berørt	3201/9/188	0,0
			Berørt	3201/9/189	0,0
			Berørt	3201/9/190	0,0
			Berørt	3201/9/191	0,0
			Berørt	3201/9/192	0,0
			Berørt	3201/9/193	0,0
			Berørt	3201/9/194	0,0
			Berørt	3201/9/195	0,0
			Berørt	3201/9/196	0,0
			Berørt	3201/9/197	0,0
			Berørt	3201/9/198	0,0
			Berørt	3201/9/199	0,0
			Berørt	3201/9/200	0,0
			Berørt	3201/9/201	0,0
			Berørt	3201/9/202	0,0
			Berørt	3201/9/203	0,0
			Berørt	3201/9/204	0,0
			Berørt	3201/9/205	0,0
			Berørt	3201/9/206	0,0
			Berørt	3201/9/207	0,0
			Berørt	3201/9/208	0,0
			Berørt	3201/9/211	0,0
			Berørt	3201/9/220	0,0
			Berørt	3201/9/255	0,0
			Berørt	3201/9/311	0,0
			Berørt	3201/9/381	0,0
			Berørt	3201/9/383	0,0
			Berørt	3201/9/413	0,0
			Berørt	3201/9/414	0,0
			Berørt	3201/9/415	0,0
			Berørt	3201/9/416	0,0
			Berørt	3201/9/417	0,0
			Berørt	3201/9/418	0,0
			Berørt	3201/9/419	0,0
			Berørt	3201/9/420	0,0
			Berørt	3201/9/421	0,0

			Berørt	3201/9/422	0,0
			Berørt	3201/9/423	0,0
			Berørt	3201/9/424	0,0
			Berørt	3201/9/425	0,0
			Berørt	3201/9/426	0,0
			Berørt	3201/9/427	0,0
			Berørt	3201/9/468	0,0
			Berørt	3201/9/469	0,0
			Berørt	3201/9/470	0,0
			Berørt	3201/9/474	0,0
			Berørt	3201/9/475	0,0
			Berørt	3201/9/484	0,0
			Berørt	3201/9/504	0,0
			Berørt	3201/9/551	0,0
			Berørt	3201/9/708	0,0
			Berørt	3201/9/711	0,0
			Berørt	3201/9/716	0,0
			Berørt	3201/9/717	0,0
			Berørt	3201/9/721	0,0
			Berørt	3201/9/723	0,0
			Berørt	3201/9/727	0,0
			Berørt	3201/9/731	0,0
			Berørt	3201/9/798	0,0
			Berørt	3201/9/799	0,0
			Berørt	3201/9/800	0,0
			Berørt	3201/9/803	0,0
			Berørt	3201/9/809	0,0
			Berørt	3201/9/814	0,0
			Berørt	3201/9/829	0,0
			Berørt	3201/300/1019	0,0
			Berørt	3201/300/1235	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.05.1943	Avgiver	3201/9/49	-1 686,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/204	1 686,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Homans vei 17	H0101	Bolig	271,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	271,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	271,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1947
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16163503			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			131,0		131,0				
H01	1		140,0		140,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Homans vei 17	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17382861			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Homans vei 17	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17382888			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

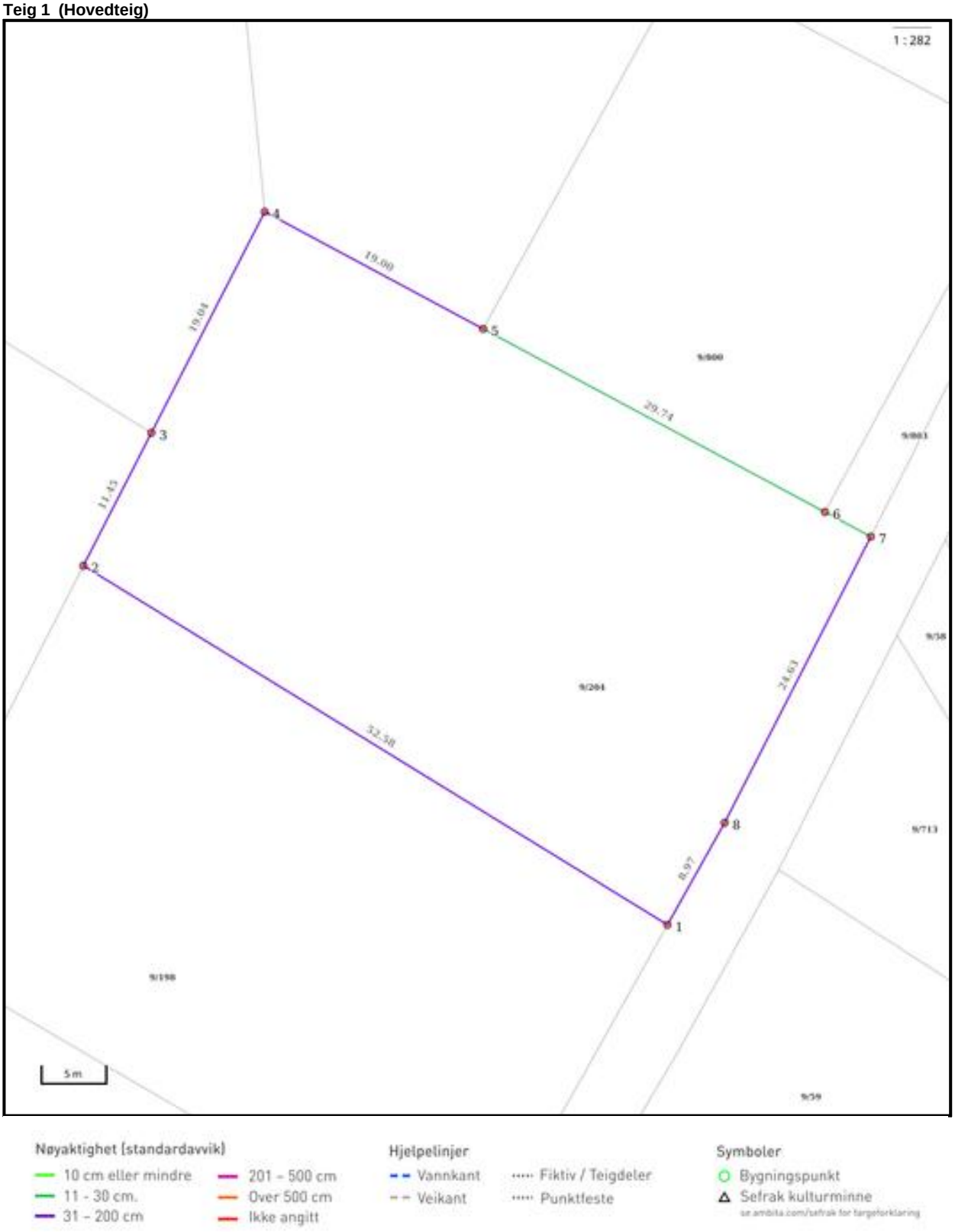
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 689,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 961,06	586 408,91	52,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 984,41	586 361,80	11,45m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 995,03	586 366,08	19,04m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 012,69	586 373,20	19,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 005,27	586 390,69	29,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 993,66	586 418,07	4,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 992,10	586 421,75	24,63m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 969,25	586 412,57	8,97m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	325,94	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 198	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Homans vei 19, gatenr 1132 1365 Blommenholm	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1103 11	Løkeberg-Blommenholm 03 Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060101 801	Høvik Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	13.05.1941	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 639,0 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.01.2025	Berørt	3201/9/180	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2025	Berørt	3201/9/181	0,0
			Berørt	3201/9/189	0,0
			Berørt	3201/9/192	0,0
			Berørt	3201/9/198	0,0
			Berørt	3201/9/201	0,0
			Berørt	3201/9/202	0,0
			Berørt	3201/9/203	0,0
			Berørt	3201/9/468	0,0
			Berørt	3201/9/814	0,0
			Berørt	3201/300/1235	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.01.2024	Avgiver	3201/9/180	-911,1
	Matrikkelført:	11.03.2025	Berørt	3201/9/198	0,0
			Berørt	3201/9/201	0,0
			Berørt	3201/9/202	0,0
			Berørt	3201/9/468	0,0
			Berørt	3201/9/814	0,0
			Mottaker	3201/9/881	911,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/9/198	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/198	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.01.1973	Berørt	3201/7/20	0,0
	Matrikkelført:	30.09.2024	Berørt	3201/7/259	0,0
			Berørt	3201/9/49	0,0
			Berørt	3201/9/121	0,0
			Berørt	3201/9/169	0,0
			Berørt	3201/9/170	0,0
			Berørt	3201/9/171	0,0
			Berørt	3201/9/172	0,0
			Berørt	3201/9/173/0/1	0,0
			Berørt	3201/9/174	0,0
			Berørt	3201/9/175	0,0
			Berørt	3201/9/176	0,0
			Berørt	3201/9/177	0,0
			Berørt	3201/9/178	0,0
			Berørt	3201/9/179	0,0
			Berørt	3201/9/180	0,0
			Berørt	3201/9/181	0,0
			Berørt	3201/9/182	0,0
			Berørt	3201/9/183	0,0
			Berørt	3201/9/184	0,0
			Berørt	3201/9/185	0,0
			Berørt	3201/9/186	0,0
			Berørt	3201/9/187	0,0
			Berørt	3201/9/188	0,0
			Berørt	3201/9/189	0,0
			Berørt	3201/9/190	0,0
			Berørt	3201/9/191	0,0
			Berørt	3201/9/192	0,0
			Berørt	3201/9/193	0,0
			Berørt	3201/9/194	0,0
			Berørt	3201/9/195	0,0
			Berørt	3201/9/196	0,0
			Berørt	3201/9/197	0,0
			Berørt	3201/9/198	0,0
			Berørt	3201/9/199	0,0
			Berørt	3201/9/200	0,0
			Berørt	3201/9/201	0,0
			Berørt	3201/9/202	0,0
			Berørt	3201/9/203	0,0

			Berørt	3201/9/204	0,0
			Berørt	3201/9/205	0,0
			Berørt	3201/9/206	0,0
			Berørt	3201/9/207	0,0
			Berørt	3201/9/208	0,0
			Berørt	3201/9/211	0,0
			Berørt	3201/9/220	0,0
			Berørt	3201/9/255	0,0
			Berørt	3201/9/311	0,0
			Berørt	3201/9/381	0,0
			Berørt	3201/9/383	0,0
			Berørt	3201/9/413	0,0
			Berørt	3201/9/414	0,0
			Berørt	3201/9/415	0,0
			Berørt	3201/9/416	0,0
			Berørt	3201/9/417	0,0
			Berørt	3201/9/418	0,0
			Berørt	3201/9/419	0,0
			Berørt	3201/9/420	0,0
			Berørt	3201/9/421	0,0
			Berørt	3201/9/422	0,0
			Berørt	3201/9/423	0,0
			Berørt	3201/9/424	0,0
			Berørt	3201/9/425	0,0
			Berørt	3201/9/426	0,0
			Berørt	3201/9/427	0,0
			Berørt	3201/9/468	0,0
			Berørt	3201/9/469	0,0
			Berørt	3201/9/470	0,0
			Berørt	3201/9/474	0,0
			Berørt	3201/9/475	0,0
			Berørt	3201/9/484	0,0
			Berørt	3201/9/504	0,0
			Berørt	3201/9/551	0,0
			Berørt	3201/9/708	0,0
			Berørt	3201/9/711	0,0
			Berørt	3201/9/716	0,0
			Berørt	3201/9/717	0,0
			Berørt	3201/9/721	0,0
			Berørt	3201/9/723	0,0
			Berørt	3201/9/727	0,0
			Berørt	3201/9/731	0,0
			Berørt	3201/9/798	0,0
			Berørt	3201/9/799	0,0
			Berørt	3201/9/800	0,0
			Berørt	3201/9/803	0,0
			Berørt	3201/9/809	0,0
			Berørt	3201/9/814	0,0
			Berørt	3201/9/829	0,0
			Berørt	3201/300/1019	0,0
			Berørt	3201/300/1235	0,0
Skylddeling	Forretning:	13.05.1941	Avgiver	3201/9/49	-1 639,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/198	1 639,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Homans vei 19	H0101	Bolig	156,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	156,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	156,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1947
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16163481			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		71,0		71,0			
H01	1	85,0		85,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Homans vei 19	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17382489			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

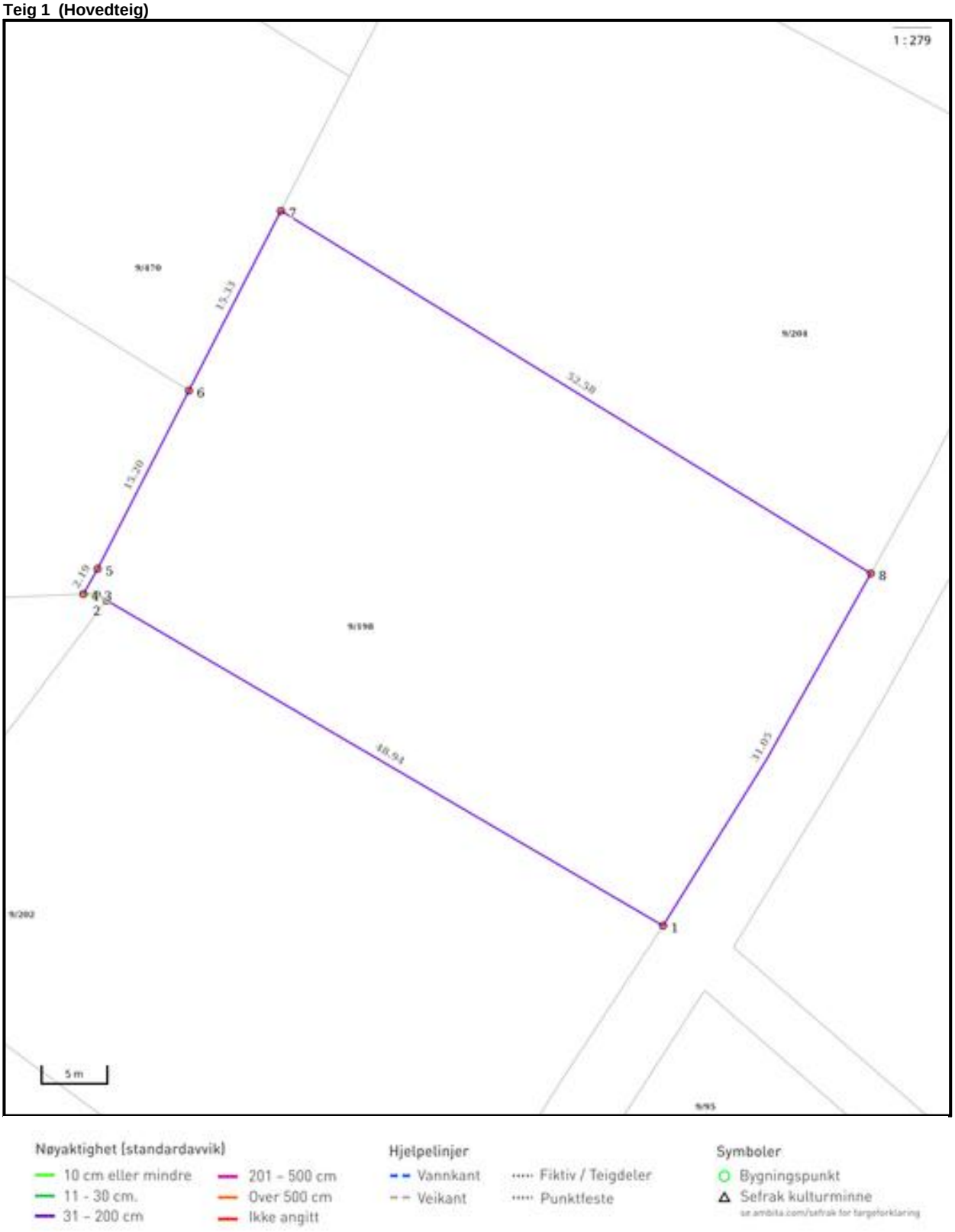
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 639,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 933,01	586 395,61	48,94m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 953,78	586 351,30	0,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 954,18	586 350,47	0,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 954,10	586 349,50	2,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 956,09	586 350,40	15,20m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 970,19	586 356,08	15,33m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 984,41	586 361,80	52,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 961,06	586 408,91	31,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	325,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	12 746,76 kr
Feiing	912,96 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 906,44 kr
Sum	**29 950,44 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
AreallkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	1 794,75 kr
Vann etter areal	15%	251 m2	39.80	1/1	0 %	9 990,18 kr	3 330,08 kr
Avløp etter areal	15%	251 m2	45.26	1/1	0 %	11 361,26 kr	3 787,09 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	3 stk	146.00	1/1	0 %	438,00 kr	146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	2 stk	299.00	1/1	0 %	598,00 kr	199,32 kr
					Sum	**27 771,63 kr**	**9 257,24 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 26.05.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90039560 (Avgiftsadresse: Homans Vei 19)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 2 enkel
Slukkere	1 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1. etg Kjellerstue	A	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	A	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	A	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme
1 etasje gang	A1	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	B	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme
2 etasje stue	B	26.02.2019	03.02.2026	Utført	Ingen hjemme

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	H0101	03.03.2019
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	H0102	03.03.2019

Anmerkninger

Objekt	Anmerkning	Kilde
Skorstein	H0101; eldre skorstein/hus, hvor skorstein ligger skjult på 2 sider av laftet vegg	Tilsyn

Røykløp	H0102; lås til sotluke ute mangler	Tilsyn

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Bærum kommune

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen(Se merknad 2).

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 26.05.2026

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt — Kilde: Bærum kommune

Gnr	9	**Bnr**	198	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Homans vei 19 , 1365 BLOMMENHOLM						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1945/284	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1949/161	Annet	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1957/75	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 639 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 639 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1936003 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1936003)
Navn	PRESTÅSEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.1936
Delarealer	**Delareal** 156 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 1 483 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Utskriftsdato: 26.05.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	198	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Homans vei 19, 1365 BLOMMENHOLM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 9/198		
Utskriftsdato	26.05.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommuneplanens arealdel 2022-42

Bestemmelser og retningslinjer

Dokumentid. 7418655

Oppdatert etter vedtak i Kommunal og Distriktsdepartementet 04.07.2025

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 3

Hensikt 3

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler 4

1. Forholdet mellom kommuneplan og kommunedelplaner (pbl § 1-5) 4
2. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner (pbl § 1-5) 4
3. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) 5
4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4) 6
5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3) 6

Barn og unge 7

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5) 7

Arkitektur, kulturminner og landskap 7

7. Kvalitets og funksjonskrav (pbl § 11 – 9 nr. 6 og 7) 7
8. Kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-9 nr. 7) 11
9. Landskapstrekk og landemerker (pbl § 11-9 nr. 6) 11
10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5) 11

Naturmangfold og blågrønne strukturer 12

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 12
12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6) 13
13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6) 13
14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5) 14

Mobilitet og parkering 14

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14
16. Avkjørsler og byggegrenser (pbl § 11-10 nr. 4) 15
17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 15

Handel og senterstruktur 18

18. Lokalisering og handelsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 18
19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5) 18

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur 19

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8) 19
21. Overvann (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8) 19

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8) 20
23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1) 21
24. Luftforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
25. Støyforurensing (pbl § 11-9 nr. 6) 21
26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3) 23
27. Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) 23
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL 24
28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5) 24
29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10) 25
30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10) 26
31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10) 26
32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10) 26
33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2) 27
34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3) 28
35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4) 28
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER 28
36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c) 28
37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c) 28
38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c) 29
39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c) 29
40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c) 29
41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a) 29
42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.) 30
43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b) 30
44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e) 30

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

Hensikt

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

Hovedmål Sosial bærekraft:

I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter

Derfor skal vi:

- Utvikle Bærum for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud som handel, skole, barnehage, fritids og rekreasjonsområder og kollektiv transport
- Vektlegge barn og unges oppvekstmiljø og universell utforming i all planlegging
- Sikre allmennheten god tilgang til sammenhengende rekreasjonsområder og blågrønne strukturer i strandsonen, marka og byggesonen
- Ta vare på og styrke Bærums særpreg med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkt
- Sikre stedlige kvaliteter ved å ta vare på kulturminner og -miljø
- Stille krav om og ta i bruk arkitektur og kunst som identitetsbyggende elementer
- Sikre at ny utbygging gir en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere
- Være pådriver for fleksible, robuste og tilgjengelige bygninger, møteplasser og uteområder som er tilrettelagt for sambruk og flerbruk
- Stille krav om variasjon i boformer, boligtypologi og -størrelser som imøtekommer fremtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- Bidra til nyskapende boligarkitektur og tilrettelegge for deling og sambruk. Sikre varierte boligtyper innenfor skolekretsene
- Stille høye krav til arkitektur i kommunens egne byggeprosjekter. FutureBuilt skal vurderes i alle prosjekter

Hovedmål Økonomisk bærekraft:

Bærumsamfunnet er attraktivt og inkluderende

Derfor skal vi:

- Videreutvikle Sandvika som kultur og regionby med en attraktiv sjøfront og god tilgjengelighet til fjord og elver
- Ivareta og styrke etablerte næringsarealer. Gi forutsigbare rammer for næringsutvikling i knutepunkt, i næringsparker og sikre god adkomst til hovedveinettet E18 og E16. Arbeidsplass og besøksintensiv virksomhet skal lokaliseres til kollektivknutepunkter.
- Ivareta og styrke etablerte landbruksarealer
- Prioritere gående, syklende og kollektiv på eksisterende veier, fremfor å bygge nytt
- Tilrettelegging for ny boligbygging skal tilpasses kommunens planlagte befolkningsvekst, investeringsplaner, kapasitet på samfunnsservice og teknisk infrastruktur

- Bruke kommunens formålsbygg som virkemiddel for å fremme ønsket stedsutvikling og arkitektonisk kvalitet

Hovedmål Klima- og miljømessig bærekraft:

Bærumsamfunnet er klima og miljøklokt

Derfor skal vi:

- Utvikle Sandvika, Fornebu, Lysaker og Bekkestua med mål om at de skal bli nullutslippsområder og arena for innovative og bærekraftige klimaløsninger
- Tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder, og tilrettelegge for moderat utnyttelse ved prioriterte stasjoner langs buss og banenett tilpasset strøkets karakter, jf. arealstrategisk kart. Boligbyggingen utenfor disse områdene begrenses.
- Prioritere, transformere og gjenbruke nedbygde arealer fremfor å ta i bruk ubebygd areal
- Gjøre gange, sykkel og kollektiv til det foretrukne transportmiddelet og samtidig ta høyde for fremtidens mobilitetsløsninger i arealutviklingen
- Sikre, styrke og reetablere naturområder og verdier, vann og marint biologisk mangfold, jordvern, bærekraftige økosystemer og blågrønne strukturer
- Gjøre kommunen robust til å tåle kommende klimaendringer ved å stille høye krav til bygg, infrastruktur og omgivelser
- Bekkestua anses som ferdig utbygd etter gjennomføring av pågående prosjekter

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

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

1.1. Kommunedelplaner (juridisk bindende arealplaner) vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

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

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

2.1. Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel med følgende unntak og presiseringer:

2.1.1. Rekkefølgekravet etter punkt 4 gjelder.

2.1.2. Byggegrenser mot sjø fastsatt i planens punkt 14 går foran byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 23.7.1993 (RPR første gang) hvis det ikke er angitt strengere byggegrense i reguleringsplanen.

2.1.3. Byggegrenser mot vassdrag fastsatt i planens punkt 13 går foran byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

2.1.4. Der hvor reguleringsplanen angir størrelse på minste uteoppholdsareal (MUA), skal reguleringsplanens krav gjelde.

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

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

3.1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og sjøområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2 før området inngår i reguleringsplan. I sjøområder inngår hele vannsøylen, jf. PBL § 11-11 pkt. 3.

3.2. Plankravet gjelder også områder avsatt til bebyggelse og anlegg som omfatter uregulert vei.

3.3. I områder regulert til boligformål, der planen er vedtatt før 1.7.2009, kan det ikke fradeles ny eiendom for bebyggelse før det er gjennomført en ny planprosess, enten i form av ny reguleringsplan eller endring av eksisterende reguleringsplan.

3.4. Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr.1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende unntak fra kravet om reguleringsplan:

3.4.1. Nødvendige skilt og navigasjonsinnretninger i kyst- og sjøområder

3.4.2. For eksisterende boligbebyggelse:

a. Oppføring av én enebolig i tillegg til eventuell eksisterende enebolig, med tomtestørrelse minimum 800 m² for henholdsvis ny og eksisterende bolig, som samlet ikke har brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

b. Opprettelse av én eiendom for én enebolig med tomtestørrelse minimum 800 m², når gjenværende tomt for enebolig eller tomannsbolig ikke blir mindre enn henholdsvis 800 m² og 1400 m². Verken ny eller gjenværende tomt skal samlet ha brattere gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3 og ikke omfattes av uregulert vei.

c. Arealoverføring der avgivereiendommen ikke får tomt mindre enn henholdsvis 800 m2 for enebolig og 1400 m2 for tomannsbolig.

d. oppføring av påbygg, tilbygg, garasje, uthus og mindre konstruksjoner

e. etablering av én sekundærleilighet i direkte tilknytning til enebolig med inntil 55 m2 BRA

f. sammenslåing av boenheter

g. innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendring

h. rivning og gjenoppbygging av bygninger som ikke er registrert som kulturminner/del av kulturmiljøer jf. Temakart for kulturminner og kulturmiljø

i. midlertidig bruksendring av begrenset del av bolig til familiebarnehage for inntil 10 barn, hjemmekontor, og annen strøkstilpasset virksomhet

Unntaket slår ikke inn dersom kulturminner av svært høy/høy verdi eller utvalgte naturtyper berøres.

3.4.3. I områder med eksisterende næringsbebyggelse:

a. Oppføring av underbygg, påbygg og tilbygg inntil 200 m2 BRA på næringsbygg eller næringseiendom, innenfor % BYA = 20 %.

b. Bruksendring til annen type næring av del av næringsbygg, begrenset til maksimalt 200m² BRA.

4. Rekkefølgekrav og vilkår for etablering av samfunnsservice, grønnstruktur og teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3 og 4)

4.1. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges, bruksendres eller vesentlig utvides før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur og samfunnstjeneste som energiforsyning, vann og avløp, kollektivbetjening, herunder gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, helse- og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er etablert eller sikret.

4.2. Ved planlegging av nye boligområder kan det stilles krav om etablering av offentlige omsorgsboliger innenfor området.

4.3. Ved regulering av boligområder kan det settes krav om boligenes størrelse, herunder en minste andel små leiligheter.

4.4. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging.

5. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr.2 jf. §§ 17-2 og 17-3)

5.1. Geografisk avgrensning

Bærum kommune kan inngå utbyggingsavtaler i hele kommuneplanens byggesone.

5.2. Avgrensning etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlig anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes tekniske infrastruktur, offentlig gategrunn og blågrønnstruktur som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan og som følger av bestemmelser til planen (jf. pbl § 17-3).

5.3. Sosial boligbygging

Utbyggingsavtalen kan regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene innenfor et avgrenset område til markedspris (jf. pbl §17-3).

Retningslinjer:

Ved utbygging legges det til grunn at utbygger dekker kostnader som er forbundet med utbyggingen.

Ved utbygging i kommunens senterområder stilles det særskilt høye krav til utforming og kvalitet. Kunst, kultur og tiltak som fremmer sosial bærekraft i tilknytning til by- og tettstedsutvikling kan reguleres i utbyggingsavtaler.

Alle nye utbyggingsprosjekter skal bidra med en kvalitativ «merverdi» for stedet og kommunens innbyggere (Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2021-2040). Kommende utbyggingsavtaler skal sikre at vedtatte reguleringsplaner bidrar til at enhver utbygging og utvikling gir et bidrag til fellesskapet for eksempel gjennom regulering av gang- og sykkelforbindelser i tilknytning til egen eiendom, bidrag ved arealer til felles park/torg/møteplass/lek mv. Opparbeidelse og kostnadsfordeling vil avklares gjennom en utbyggingsavtale jf. disse bestemmelsene.

Barn og unge

6. Barn og unge (pbl § 11-9 nr.5)

Retningslinjer

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem.

Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og Ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

Arkitektur, kulturminner og landskap

Bærum kommunes veiledere utdyper bestemmelsene og retningslinjene.

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

7.1. For alle plansaker skal det utarbeides stedsanalyse.

7.2. Kvalitetskrav til våre bygde omgivelser

7.2.1. Det skal legges vekt på kvalitet, nytekning og innovasjon, sambruk og fleksibilitet i bebyggelse og uteområder

7.2.2. Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter

7.2.3. Det skal sikres variasjon i høyder, volumoppbygging og arkitektonisk uttrykk. Bebyggelse skal tilpasses områder med eksisterende småhusbebyggelse, eksisterende kulturminner og -miljø.

7.2.4. Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

7.2.5. For alle plansaker skal det utarbeides en analyse som drøfter og begrunner arkitekturens estetiske kvaliteter og varighet. Kommunens Temaplan for Arkitektur- og byformingsstrategi skal legges til grunn i analysen.

7.3. Kvalitetskrav for vekstområder (by- og senterområder) (jf. punkt 19)

7.3.1. Senterområder skal utvikles som «gåbyer» med mest mulig av hverdagens behov innenfor gang- og sykkelavstand.

7.3.2. Senterområder skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i størrelse og utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og ulike aldersgrupper.

7.3.3. Senterområdene skal planlegges i en menneskelig skala der opplevelsen fra gateplan gir premisser for byroms- og bygningsutforming.

7.3.4. Langs hovedgater, torg og plasser skal bebyggelsens 1. etasje tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, med ekstra innvendig takhøyde og adkomst fra gate.

7.3.5. Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige gater, torg, plasser, parker mv.

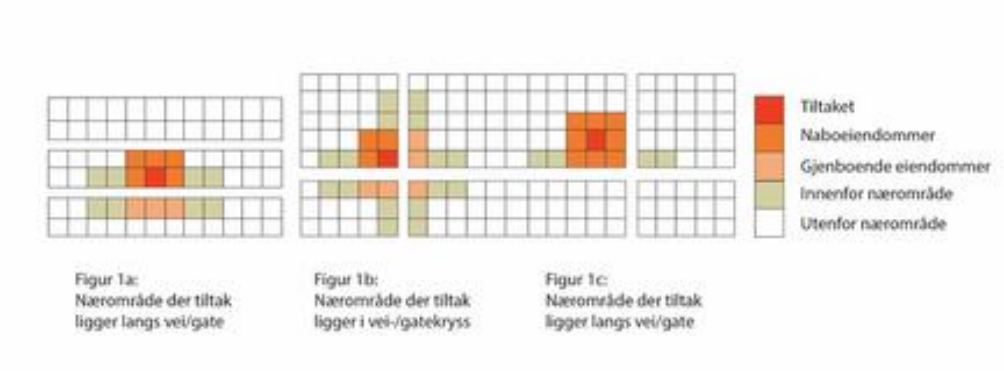
7.3.6. Ved planlegging av nye og ved ombygging av gater skal gatetrær vurderes. Byrom, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.
7.3.7. Det skal sikres gode solforhold på eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser.
7.3.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader mot byrom, torg, møteplasser eller gater.

7.4. Kvalitetskrav for bolig

7.4.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelig, gode og solfylte leke- og oppholdsarealer egnet for variert fysisk aktivitet for alle brukergrupper.
7.4.2. Opprinnelig terreng og stedstypisk vegetasjon skal legge premisser for nye tiltak. Ved regulering kan kommunen kreve illustrasjonsplan som gjøres førende for bygge/delesaken.

7.4.3. Småhusområder

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



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

Et nærområde omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begges sider av tilliggende vei/veier.

De samme kravene gjelder også for tilbygg til eksisterende bygninger og nye frittliggende bygninger på allerede bebygde eiendommer som skal være tilpasset eksisterende bygning og området for øvrig når det gjelder plassering og arkitektonisk utforming.

b. I enhetlige områder skal nye byggetiltak underordne seg eksisterende arkitektur og ses i sammenheng med området som helhet og tilpasses denne.

Nye byggetiltak skal tilpasses områdets helhetlige struktur som sikrer den overordnede form på bebyggelse, bygningsstruktur og rommet mellom husene, siktlinjer og åpenhet.

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

d. I uregulerte småhusområder: Ny bebyggelse skal oppføres med saltak med minimum 15 graders helning og tilpasses nærområdet i tråd med denne bestemmelsenes bokstav a-c.

7.5. Uteoppholdsarealer for bolig

7.5.1. Det skal være et tydelig skille, i struktur og utforming mellom privat, halvprivat og offentlig uteoppholdsareal.

7.5.2. Hovedandelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form og plassering.

7.5.3. Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i minste uteoppholdsareal

7.5.4. Arealer med støynivå over Lden 55dB medregnes ikke i minste uteoppholdsareal

7.5.5. Det tillates ikke takterrasser i småhusområder.

7.5.6. Der det planlegges uteoppholdsarealer over garasjeanlegg eller over andre typer bygg, kulverter eller lokk, skal det dimensjoneres for tilstrekkelig jorddybde til at trær kan etableres og utvikle seg godt.

7.5.7. Der det planlegges felles uteoppholdsarealer på tak, skal det sikres dimensjonering for tilstrekkelig jorddybde for etablering av variert vegetasjon på en del av takflaten.

7.5.8. For småhus (frittliggende og konsentrert) skal krav til minste uteoppholdsareal (MUA) løses på egen grunn etter følgende krav:

a. For frittliggende småhusbebyggelse (ene- og tomannsbolig) skal det opparbeides minimum 300 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 80 % av MUA skal ligge på terreng.

b. For enebolig kan det etableres én sekundærleilighet på inntil 55 m². For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal.

c. For konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og andre tettere småhustyper) skal det opparbeides minimum 175 m² per boenhet uteoppholdsareal.

7.5.9. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på egen grunn etter følgende krav:

a. For boligbebyggelse innenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 80% skal være felles.

- Herav skal 10 m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsareal på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

b. For blokkbebyggelse utenfor sentrumsområder skal det opparbeides minimum 50 m2 MUA per 100 m2 BRA boligareal.

- Minimum 80 % av MUA skal være felles og ligge på bakkeplan. Herav skal 25m² per boenhet avsettes til lek.
- Minimum 50 % av felles uteoppholdsarealer på bakken skal være solbelyst minst 5 timer ved jevndøgn.

c. For småhusbebyggelse gjelder kravene i 7.5.8.

Retningslinjer:

Ved oppføring av flere enn 4 boenheter bør det opparbeides felles leke- og oppholdsarealer med minimum 25 m² per boenhet som del av MUA.

Innenfor de angitte vekstområdene kan det stilles krav til at deler av minste uteoppholdsareal (MUA) omfordeles til offentlig tilgjengelig møteplass/lekeareal eller tilsvarende.

Fellesprivate og offentlige uteoppholdsarealer bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det kan skapes større sammenhengende grøntområder. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette styrker også det biologiske mangfoldet ved å skape trekkveier og større leveområder.

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

7.6. Uteoppholdsarealer for skole og barnehage

7.6.1. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder ivaretas.

7.6.2. I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

7.6.3. Krav til MUA for skoler og barnehager:

- **Barnehager:**
  - Uteareal 24 m² per barn
  - Barnehager som ligger innenfor 5-10 min gangavstand til knutepunkt kan innplasseres i boligblokk. Ved plassering i boligblokk, skal barnehagen ligge på bakkeplan og kan være over to plan.
- **Skoler:**
  - Uteareal 18-24 m² per elev

Innenfor senterområder og 10 min gange fra kollektivknutepunktet kan kravene til størrelse på uteoppholdsareal reduseres. Det vil da stilles særlig høye krav til kvalitet og kompenserende tiltak som må redegjøres for i plan.

7.6.4. Bruk av tilleggsarealer for skoler:

a. Bruk av tilleggsarealer bør som hovedregel unngås. Dersom tilleggsarealer skal benyttes, må:
   - Arealet ligge i direkte tilknytning til uteområde, maksimum i en avstand på 200 meter fra skolen med trafikksikker adkomst.
   - Arealene ikke være støyutsatt, ligge i kaldluftsoner, eller i områder med luftforurensning og ha gode solforhold

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

8.1. Utenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) legge premissene for utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker. Uthus og sidebygninger er en del av etablert struktur og helhet og skal hensyntas ved nye plan/byggetiltak.
8.2. Innenfor angitte vekstområder skal kulturminner av svært høy/høy verdi og kulturmiljø (jf. temakart for kulturminner og kulturmiljø) vektlegges ved utforming av nye tiltak i plan- og byggesaker.
8.3. I plansaker som berører registrerte kulturminner av svært høy/høy verdi i temakart for kulturminner, skal det utarbeides forslag for vern som en del av planforslaget.
8.4. Kulturminner, historiske hageanlegg og bygningsmiljøer, samt vegetasjon og landskap med kulturhistorisk verdi, skal vurderes/søkes bevart. Det skal legges vekt på verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i.
8.5. Nye tiltak skal ha en bevist plassering og utforming i forhold til kulturmiljøet/kulturminnet det blir en del av og tilpasses dette.

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

9.1. I plansaker skal det dokumenteres at eksisterende åsprofiler, høydedrag, sammenhengende grøntdrag og siktlinjer ivaretas.
9.2. Ved nye tiltak skal plassering av bebyggelse underordnes åssilhuetter og eksisterende terreng slik at tiltaket blir minst mulig eksponert. Opprinnelig landskap og terreng skal legge premissene for tiltak.
9.3. Ved tiltak på tomter på høydedrag/koller med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres slik at hensyn til disse verdiene ivaretas. Ved regulering kreves det en landskapsanalyse som del av stedsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

10. Elementer i uterom (pbl § 11-9 nr. 5)

10.1. Skilt og reklame

I alle reguleringsplaner hvor skilt og reklame er aktuelt skal det settes krav om skiltplan.

Retningslinjer

- *Skilt og reklame skal tilpasse seg bygningens arkitektur.*
- *I kulturmiljøer og på bevaringsverdige bygg skal reklame begrenses.*
- *Ved skilting i utbygde områder uten skiltplan kan kommunen kreve at skiltplan utarbeides.*
- *Frittstående og/eller mobile reklamevimpler/flagg kan tillates.*
- *Skilt og reklame over gesims kan tillates*

10.2. Støyskjermer

Støyskjermingstiltak skal ikke være høyere enn 2,4 meter hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan. Støyskjermingstiltak skal tilpasses omgivelsene og ha et variert uttrykk.

10.3. Gjerder

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

Retningslinjer

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

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

10.4. Kabler

Kabel- og ledningsanlegg i byggesonen skal legges i grunnen og i størst mulig grad samlokaliseres.
Kabler- og ledningsanlegg, herunder vann- og avløpsledninger, trafostasjoner mv. skal ikke legges slik at de berører registrerte naturverdier (jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold).

Retningslinje

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

10.5. Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal ikke rettes opp i lufta, men rettes mot de områder og bygninger som skal belyses. Unødig lysbruk bør unngås. Arealer der dyrelivet er særlig sårbart for kunstig belysning skal ikke belyses.

Naturmangfold og blågrønne strukturer

11. Grønnstruktur og naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

11.1. I reguleringsplan skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold. Områder med viktige naturtyper, skal undersøkes/registreres og sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Der naturverdier påvirkes, skal det legges inn tilstrekkelig buffersoner.

11.2. Grønne lunger og blågrønne strukturer jf. Temakart for grønnstruktur og naturmangfold,

skal sikres og styrkes i reguleringsplan

11.3. Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Natumangfoldloven, skal bevares ved fremtidig planlegging. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal store trær med stammeomkrets på over 90 cm mål 1 meter over bakkenivå bevares ved fremtidig planlegging.

11.4. Viktige trerekker og alléer skal sikres i reguleringsplaner.

11.5. Rigg- og anleggsområder tillates ikke i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres jf. Temakart for Grønnstruktur og naturverdier.

Retningslinjer:

Sikring og bevaring av trær fordrer at rotsonen og vanntilførselen sikres i plan og anleggsfase.

Minimumsbredde på turdrag er 30 meter.

Ved regulering og etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med formål om å styrke naturmangfoldet. Vegetasjon bør etableres i ulike sjikt og med planter som tiltrekker seg pollinerende insekter, fortrinnsvis ved bruk av stedegne planer.

12. Turveier (pbl § 11-9 nr. 6)

12.1. I alle plansaker skal turveier og stier/smett/snarveier ivaretas, jf. plankart og Bærum kommunes kartdatabase.

13. Innsjøer, elvestrekninger, bekker og dammer (pbl §§ 1-8, 11-9 nr.5 og 6)

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

13.2. Følgende bredder for byggeforbudssonene målt fra vann, elve- eller bekkekant er:

- I LNF-områder 30 meter
- Lomma 30 meter
- Øverlandselva fra Åsterud til Rønne elv 20 meter
- Alle øvrige elver, bekker og dammer 10 meter
- For Lysakerelva, Isielva og Sandvikselva gjelder kommunedelplanene

13.3. I byggeforbudssonene langs vann, elvestrekninger, bekker og dammer med årssikker vannføring, er det ikke er tillatt å sette i verk tiltak, jf. pbl § 1-8. Turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget kan tillates.

13.4. Bekkelukking er ikke tillatt.

13.5. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

13.6. Langs vassdrag med årssikker vannføring som ikke grenser til jordbruksarealer, skal det opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter målt fra vannkanten ved middel vannstand. Sonen skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr. (jf Vannressurslovens §11). Denne bestemmelsen gjelder likevel ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det trengs åpning for å sikre tilgang til vassdraget. I jordbruksområder

definerer Jordloven og «Forskrift om regionale miljøkrav i jordbruket, Oslo og Viken» kravene til kantsoner og vegetasjonsbelte langs vassdrag.

Retningslinjer:

Ved tilgrensende jordbruksarealer må det langs vassdragene sikres en flersjiktet vegetasjonssone på minimum 10 meter målt fra elve- og bekkekant, i denne skal det være en buffersone på minimum 2 m med gress / blomsterdekke.

14. Sjøområder og strandsonen (pbl §§ 1-8, 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 3, 4 og 5)

14.1. **Strand og kystsone**

14.1.1. Bebyggelse og tiltak skal lokaliseres minst 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middel høyvann. (Dette gjelder også små tiltak som ellers er fritatt fra lovens søknadsplikt.)

14.1.2. Naturstranden skal beholdes eller gjenopprettes. Etablering av kunstige sandstrender eller andre inngrep og tiltak som berører bløtbunnsområder, ålegrassenger og verdifulle naturmiljø i sjø, skal unngås.

14.1.3. I kyst- og sjøarealene kan det tillates flytting, fjerning, vedlikehold og nyetablering av offentlige anlegg til trafikkregulering og navigasjonsmessig bruk.

14.2. Nye tiltak skal ikke svekke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdene.

14.3. Etablering av faste fortøyningspunkter i sjø tillates ikke utenfor areal avsatt til småbåthavn

14.2 **Kyststi**

14.2.1 I strandsonen skal etablerte kyststier og nye strekninger avsatt i kommuneplanens arealdel ivaretas.

Mobilitet og parkering

15. Grønn mobilitet (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)



15.1. I reguleringsplaner skal vedtatt transporthierarki legges til grunn for planes utforming.

15.2. I reguleringsplaner skal det utarbeides en mobilitetsplan for
- Ny bebyggelse over 1000 m² BRA

15.3. Soner i temakart mobilitet med mål om transportmiddelfordeling skal legges til grunn for planlegging.

15.4. Der hvor reguleringsplaner ligger inntil offentlig vei- og gatenett skal også tilgrensende veiarealer reguleres. Sykkelforbindelser skal ivaretas og sikres, jf. plan for sykkelveinettet og kommunens vei- og gatenormal. Ved planlegging og opparbeiding av sykkelanlegg skal anleggene for syklende som hovedregel være separert fra andre kjørende og gående iht. til plan for sykkelveinettet. Der hvor det ikke legges til rette for separate anlegg, skal dette omtales i plansaken. Møtepunkter mellom

sykkelforbindelser og bilvei skal sikres særskilt, spesielt der barn og unge sykler til skole og fritidsaktiviteter.

15.5. Snarveier i form av trapper, stier og smug skal sikres i alle plansaker.

15.6. I alle plansaker skal det sikres attraktive og gode gang- og sykkelforbindelser til viktige målpunkt.

15.7. I alle plansaker skal god framkommelighet for kollektivtransporten dokumenteres, dette gjelder hovedruter, jf. plankart.

15.8. I reguleringsplaner skal det settes av plass til hentepunkt for varelevering.

Retningslinjer:

Ved utarbeidelse av plan skal gang- og sykkelforbindelser og områder for opphold, oppleves som trygge. Dette kan bety at gangakser skal være åpne, godt belyst og underganger skal unngås.

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

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

16.1. Rammeplan for riks- og fylkesveinettet med byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1 – 20-5, jf. kart i Bærum kommunes kartdatabase. Rammeplanen gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 1.3.1996.

Retningslinjer:

Av hensyn til arealeffektive løsninger i sentrumsområder bør det vurderes mindre avstand til bane/jernbane.

17. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

17.1. Parkeringsbehov skal fastsettes endelig i reguleringsplan.
Det skal avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabell og temakart for parkeringssoner. Temakart angir sone 1,2 3, og 4.

Retningslinjer:

Det skal avsettes plass for bilder og sykler i samsvar med følgende soneinndeling.

Tabell 1: Parkeringsnorm for bolig, kontor, forretning, service, undervisning og barnehage

Krav til p. plass pr 100 m2 BRA	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
BOLIG				
Sykkel	Min 3	Min 3	Min 3	Min 3
Bil	Leilighet: maks 0,7 Rekkehus: maks. 1 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks 1,1 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus: maks. 1,2 Ene-/tomannsbolig: maks. 2 pr boenhet	Leilighet: maks. 1,2 Rekkehus og ene/tomannsbolig: maks 2,0 pr boenhet
KONTOR				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min 2
Bil	Maks 0,25	Maks 0,25	Maks 0,5	Maks 0,5
FORRETNING OG SERVICE				
Sykkel	Min. 2	Min. 2	Min. 2	Min. 2
Bil	Maks. 0,7	Maks. 0,7	Maks. 1	Maks. 1,5
UNDERVISNING				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,1	Maks 0,2	Maks 0,5	Maks 1
BARNEHAGE				
Sykkel	Min. 3	Min. 3	Min. 3	Min. 3
Bil	Maks 0,2	Maks 0,4	Maks 0,4	Maks 0,6

17.2. **Frikjøpsordningen:** Der det settes krav om parkeringsplasser i sone 1, 2 og 3 kan kommunen, i tråd med pbl § 28- 7, samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg.

17.3. I områder med blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes minst 10 % av parkeringsplassene til besøksparkering og parkering for omsorgstjenester. Parkeringsplasser for omsorgstjenesten skal være åpne og tilgjengelige.

17.4. For sekundærleilighet kreves 1 ekstra parkeringsplass.

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

17.6. 5 % av sykkelparkeringsplassene for bolig og kontor settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti.

17.7. Der minimumsnormen gir en utbygging av sykkelparkeringsanlegg på minst 20 sykkelparkeringsplasser:

- Det skal tilbys lademulighet for minst 25 % av de avlåste sykkelplassene under tak

- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

17.8. Ved reguleringsplan for kontor/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting skal det, der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser sikres at:
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Minst 60% av sykkelparkering skal være på gateplan.

17.9. For bolig skal det være regulert inn plass til overdekket/ innelåst sykkelparkering på egen grunn. Individuell sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.

17.10. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
I boligkompleks eller kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler mm.

17.11. Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

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

17.13. Ved alle utbyggingsprosjekter hvor det er etablert felles parkeringsanlegg skal 100% av parkeringsplassene tilrettelegges for eget ladepunkt

17.14. Minimumsbredde på p-plasser er 2,5 meter

Retningslinjer:

BRA beregnes etter teknisk forskrift, men eksklusiv parkeringsarealer.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter.

For undervisning/barnehage er gjesteparkering inkludert i normen.

For barnehage skal det settes av arealer til sykkelvogner, under tak med mulighet for å låse.

I plansaker vurderes behov for parkering til MC og Moped.

17.15. Kvalitetskrav ved parkeringsanlegg for sykkel

a. Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.
b. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig for alle typer sykler fra inngangspartier med gode forbindelser til sykkelveinettet.
c. Der sykkelparkeringsplasser er lagt til uteareal som er offentlig tilgjengelig, skal de plasseres godt synlig og ha god belysning.
d. Der normen gir en utbygging på minst 10 sykkelparkeringsplasser skal det etableres stativer til alle syklene, som gir mulighet til å låse fast ramme og hjul.

Handel og senterstruktur

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

18.1. Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende detaljhandel over 800 m² BRA inkl. lager tillates kun i vekstområder/sentrumsområder som definert i planens punkt 19.

18.2. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, der området ikke har et godt dagligvaretilbud. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.

18.3. Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper jf. planens punkt 32 tillates kun i angitte næringsparker. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

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

19. Senterstruktur (pbl § 11-9 nr. 5)

19.1. Ved planlegging i angitte senterområder skal følgende struktur legges til grunn:

Framtidig by/ Byområder	**Områdesenter**	**Lokalsenter**
Regionbyen Sandvika	**Bekkestua**	**Østerås**
Lysaker	**Høvik**	**Haslum**
Fornebu (byen)[1]	**Stabekk**	**Eiksmarka**
	Kolsås	**Vøyenenga**
	Bærums Verk	**Slependen**
		Gjettum
		Rykkinn
		Jar

[1] I KDP3 Fornebu, er utviklingsområdene delt inn i «byen», «parken» og «landet». «Byen» er de mest sentrale områdene langs bane hvor det skal tilrettelegges for høyest tetthet og størst grad av urbanitet og funksjonsblanding, og hvor de tre sentrumsområdene er lokalisert (Fornebuporten, Flytårnet og Fornebu Sør). KDP3 legger føringer for utvikling også av «parken» og «landet», og disse er ikke sentrumsområder.

Retningslinjer:

Sentrumsområdene markert med fet skrift er de som er avsatt som prioriterte vekstområder og prioriterte stasjoner i kommunens arealstrategikart, og det er innenfor disse områdene hovedvekt av transformasjon/ fortetting skal skje. Ved resterende sentrumsområder er det ikke lagt til rette for vekst.

19.2. **Funksjonsblanding**

19.2.1. Alle byområdene tilrettelegges for bebyggelse med høy bolig- og arbeidsplasskonsentrasjon, herunder offentlig og privat tjenesteyting. I Regionbyen Sandvika tilrettelegges det i tillegg for handel, forsknings- og utdanningsinstitusjoner, herunder boliger for studenter, og for kultur og rekreasjon, samt øvrige sentrumsformål for hele kommunen og regionen.
19.2.2. Områdesenter skal ha variert funksjonssammensetning, herunder boliger, forretninger, kontor, kulturtilbud og tjenesteyting.
19.2.3. Lokalsentrene skal dekke lokalområdenes behov for daglig handel og tjenester.

Klima og miljø, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur

20. Klima og miljø (pbl § 11-9 nr. 8)

20.1.1. Det kan stilles krav om klimabudsjett i reguleringsplaner og klimaregnskap ved tiltak for nullutslippsområdene Fornebu, Sandvika, Lysaker og Bekkestua.
20.1.2. Det kan stilles krav til ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse ved riving eller rehabilitering.
20.1.3. I alle plansaker skal det vurderes muligheten for at bygg kan endre funksjon og bruk over tid (ombygging fremfor rivning), og hvordan dette kan sikres gjennom plan.
20.1.4. Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker. Kommunen kan kreve miljøoppfølgingsplan i alle byggesaker, uavhengig om det foreligger miljøprogram. Kommunen kan kreve sluttrapport på miljøoppfølgingsplanplan ifm. søknad om ferdigattest.
20.1.5. I alle plansaker skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til vannforekomster og miljømålet til vannforekomsten.

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

21.1. I reguleringsplaner skal det dokumenteres tilfredsstillende fordrøyning av overvann på egen grunn. Tilførselen av overvann til det offentlige ledningsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis håndteres ved åpne overvannsløsninger, i tråd med tretrinnsstrategien.

- Infiltrere små nedbørsmengder.
- Fordrøye og forsinke større nedbørsmengder.
- Lede overvannet trygt i åpne flomveier ved ekstreme nedbørshendelser

21.2. I reguleringsplaner skal blågrønn faktor eller tilsvarende legges til grunn for dokumentasjon og redegjørelse for overvannshåndtering. Norm for blågrønn faktor:

- Innenfor sentrumsområder: minimum 0,7 eller bedre.
- Utenfor sentrumsområder: minimum 0,8 eller bedre.
- Samferdselsanlegg, herunder gater og plasser mv: minimum 0,3 eller bedre.

21.3. I reguleringsplaner skal en detaljert terreng- og landskapsplan/utomhusplan vise avrenning, oppsamling av vann og overvannshåndtering inkludert overflatebaserte løsninger.

21.4. Overvann skal brukes som ressurs i stedsutvikling, på en måte som sikrer at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

Retningslinjer:

Ved konkretisering av blågrønn faktor skal «NS 3845 Blågrønn faktor» fra Standard Norge anvendes. Ved bruk av andre metoder skal en redegjørelse legges ved.

Det skal benyttes størst mulig andel permeable flater og grønne tak, dammer og vannspeil. Overvann skal så langt mulig utnyttes som et positivt element i byggeområdene.

I plansaker kan det innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.

22. Dyrket og dyrkbart areal (pbl § 11-9 nr. 8)

22.1. Det skal være nullvisjon for nedbygging av dyrket og dyrkbare arealer.

22.2. I reguleringsplaner som kan føre til (midlertidig eller permanent) omdisponering av dyrkbart areal, skal det redegjøres for hvordan matjordlaget vil ivaretas.

22.3. I reguleringsplaner som innebærer omdisponering av dyrkbar mark, må det fremlegges en matjordplan for bruk av jordressursene og håndtering av matjord. Kommunen kan i reguleringsplan stille krav om nydyrking eller flytting av matjord, for å bedre jordkvalitet på andre landbruksarealer.

22.4. Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger, også om arealene er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Der unntakene fra krav om regulering i planens punkt 3.3 er oppfylt, gjelder ikke denne bestemmelsen.

23. Naturskader (pbl § 11-9 nr. 8 og § 28-1)

23.1. Bebyggelse skal sikres mot skade fra skred og flom. I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor flom- og fareområder og innenfor områder vist som sekundære flomveier, jf. aktsomhetskart i Bærum kommunes kartdatabase, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak, herunder at tiltak ikke forverrer nedstrøms situasjon.

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

23.3. For områder uten flomsoneberegninger eller annen flomsonekartlegging, skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak nært vassdrag redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det henvises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom). Nært vassdrag defineres som:

- *20 meter fra bekker (nedbørsfelt mindre enn 20 km²)*
- *100 meter fra elver*

23.4. All utbygging langs sjøen og nedre del av vassdragene skal ha en sikkerhet mot stormflo opp til minimum 2,5 m over middel høyvann.

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

23.6. I områder med marine avsetninger stilles det krav om dokumentasjon av områdestabilitet (og/eller geoteknisk vurdering). Ved regulering og søknad om tiltak i områder med marine avsetninger må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet jf. TEK 17 § 7-3. (Det vises i denne forbindelse også til NVEs retningslinjer 2/2011 og NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.)

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

24.1. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for planlegging.

24.2. Ved planlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

24.3. I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning. Unntak kan bare skje i angitte avvikssoner, basert på en helhetlig vurdering, se planens punkt 25.7 om avviksområder.

24.4. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

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

25.1. Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for planlegging.

25.2. Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

25.3. I planfasen skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

25.4. Temakart for stille områder viser områder hvor det skal tas særlig hensyn til støynivå. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanlegging, skal lokaliseres og utformes slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes.

25.5. **Rød sone - forbudssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

25.6. **Gul sone - vurderingssone**: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T-1442/2021, tabell 1.

I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

Retningslinjer

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan. Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan være:

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

25.7. **Bestemmelsesområder – Avviksområder for støy og luftforurensning**: Avviksområder er angitt for sentrumsområder (jf. planens punkt 19) hvor hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det aktuelt med høy arealutnyttelse. I avviksområdene # 6 - 19 kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå utenfor vindu opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane, jf. T-1442.
Innenfor avviksområder hvor det er både støy- og luftforurensning, skal samspillseffekter mellom disse belyses og avbøtende tiltak fastsettes i plan.

Retningslinjer:

Skoler og barnehager bør ikke etableres innenfor avviksområdene i rød støysone.

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan.
Eksempler på avbøtende tiltak for bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i avviksområder:

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

26. Avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

26.1. Areal til avfall skal sikres på egen grunn og ved alle planforslag skal det foreligge en kartskisse og en beskrivelse av renovasjonsløsningen.
26.2. Planforslag og søknader om boligbygging > 30 boenheter og boligtetthet > 3 boliger/da skal ha en renovasjonsordning basert på nedgravd løsning.
26.3. Ved større utbyggingsområder > 300 boenheter skal stasjonært avfallssug vurderes, herunder evt. tilknytning til eksisterende nærliggende avfallssug
26.4. Renovasjonsløsningen skal være i overenstemmelse med renovasjonsforskriftene og teknisk retningslinje for renovasjon i Bærum kommune. Universell utforming skal legges til grunn for alle løsninger.

Retningslinjer:

Ved plan skal det sikres ved rekkefølgebestemmelser at områder for renovasjon (oppsamlingsplass, avfallshus, nedgravd container) skal være opparbeidet og ferdigstilt før området kan tas i bruk.

Husholdningsavfall og næringsavfall

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

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

27.1. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende og planlagte høyspenningsanlegg
27.2. I alle plansaker skal det redegjøres for eksisterende (og planlagte) VAO-anlegg.
27.3. Bærum kommunes VA-norm gjelder for gjennomføring av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven
27.4. Dersom tiltak utløser krav om sikring av slokkevann iht. Plan- og bygningslovens §27-1 skal uttak fra kommunal vannforsyning legges til grunn dersom tiltaket ligger innenfor areal som SSB definerer som tettsteder.
27.5. For offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg kan ikke plasseres innenfor dette restriksjonsbeltet. Byggegrensen omfatter også annen virksomhet og endring av arealbruk som utgjør risiko for skade på ledninger eller er til hinder for vedlikehold.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALFORMÅL

28. Boligbebyggelse (pbl §§ 11-10 og 11-9 nr.5)

28.1. I alle plansaker skal det sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper. Alternative boformer og fellesskapsløsninger / boformer med fellesfunksjoner skal vurderes.

Retningslinjer:
Det skal legges vekt på kvalitet, nytenking og innovasjon for boligtyper, boformer og en mer utstrakt bruk av fellesfunksjoner.

I eksisterende blokk- / leilighetsbebyggelse uten heis kan det vurderes heistilbygg utover maksimal utnyttelse for muliggjøre trinnfri adkomst, dersom forholdene ellers ligger til rette for det.

28.2. Småhusbebyggelse

Definisjoner

- Med enebolig menes en frittliggende bygning med en boenhet, eventuelt med en sekundærleilighet på inntil 55 m² BRA i direkte tilknytning til eneboligen. Med tomannsbolig menes ett frittliggende bolighus med to boenheter der begge boenheter er større enn 55 m² BRA.
  Uregulerte områder angitt som eksisterende boligbebyggelse omfatter også eksisterende institusjoner, klient-/gruppeboliger, nærings- og servicevirksomhet og fellesområder selv om denne arealbruken ikke fremkommer ved egen signatur på arealplankartet.
  Med enhetlige områder menes områder med enebolig, rekkehus, tomannsbolig, atriumhus eller liknende, hvor arkitekturen har lik utforming/ klart slektskap når det gjelder arkitektonisk utforming og området er helhetlig planlagt. Slike områder er ofte planlagt med strukturer som sikrer uteområder, siktlinjer, grønne drag, areal for lek, parkering mv. Dette er kvaliteter som nye tiltak skal ivareta.

28.2.1. Det tillates ikke mer enn én sekundærleilighet per enebolig, og kun opprettelse av sekundærleilighet ved eneboliger.

28.2.2.

28.2.3. Utnyttelse

a. For konsentrert småhusbebyggelse der reguleringsplan ikke angir utnyttelse eller området er uregulert - kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20%.
b. Grad av utnytting for frittliggende småhusbebyggelse i uregulerte områder skal ikke overstige % BYA = 20%. I beregningen av BYA skal antall biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m² per plass.
c. I planer vedtatt før 1.1.2009 kan det tillates etablering av 1 parkeringsplass på 18 m² per boenhet på terreng, i tillegg til tillatt grad av utnytting for eiendommen.
d. For ene- og tomannsbolig kreves 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For sekundærleilighet (inntil 55m² BRA) til enebolig kreves 1 ekstra parkeringsplass.

e. For frittliggende småhusbebyggelse kan det tillates en utnyttelse på inntil % BYA = 20 % for planer vedtatt før 1.1.1980. Utnytting på inntil % BYA = 20 % gjelder også for alle planer for frittliggende småhusbebyggelse hvor utnyttelsen er angitt som U-grad.
f. I reguleringsplaner der det er angitt maksimum størrelse på garasjer/uthus kan det tillates frittliggende garasje inntil 50 m2 BYA forutsatt at tillatt grad av utnyttelse ikke overskrides, og tiltaket for øvrig er i samsvar med plan.

Retningslinjer

Tomt for enebolig bør ikke være mindre enn 800 m².

Tomt for tomannsbolig bør ikke være mindre enn 700m² per boenhet. Tomter skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

28.2.4. Høyder

a. I regulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl § 29-4 og gjeldende plan kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 9 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.
b. Der reguleringsplanen ikke angir høyder i planer før 1.1.1979, kan gesimshøyde være maksimalt inntil 7 m og mønehøyde maksimalt inntil 9 m, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, eventuelt med underetasje, erstattes etasjetallet av gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
d. Der planen angir bebyggelse i 2 etasjer/ 2 fulle etasjer, erstattes etasjetallet av gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 9 meter, dog slik at gesimshøyde kan være inntil 7 meter i planer fra før 1.1.1979, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
e. I uregulerte småhusområder: I tillegg til det generelle høydekravet som følger av pbl kan den enkelte fasades gesimshøyde ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng langs den enkelte fasade.

28.2.5. Adkomst

a. For frittliggende småhusbebyggelse skal snuplass opparbeides før avkjørsel til offentlig vei.

29. Fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 11-10)

29.1. Kommunen kan kreve at fritidsbebyggelse knyttes til kommunal vannforsyning og avløpshåndtering.
29.2. Der planen angir bebyggelse i 1 etasje, tillates gesimshøyde inntil 3,5 meter og mønehøyde inntil 5 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

30. Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

30.1. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres og dokumenteres tilstrekkelige, gode og solfylte leke- og oppholdsareal egnet for variert fysisk aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Terreng og stedstypisk vegetasjon skal vurderes bevart.

30.2. Ved planlegging av nye og utvidelse av eksisterende skoleanlegg skal det planlegges for sambruk med idrett, og nærmiljø og grøntområder skal ivaretas.

31. Grønnstruktur (pbl §§11-9 nr.6 og 8 og 11-10)

31.1. For områder avsatt til naturområde, kan skjøtsel som styrker og bidrar til opprettholdelse av naturverdiene i området tillates.

31.2. Turdrag, friområde og park

31.2.1. Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

Retningslinjer:

Områder avsatt til grønnstruktur kan tilrettelegges for opplevelse, kunst/kultur, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten, der det ikke går på bekostning av eksisterende naturverdier.

32. Næringsbebyggelse (pbl § 11-10)

32.1. **Næringsparker**

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
   Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

32.2. **Næringsbebyggelse**

32.2.1. Nye kontorarbeidsplasser skal lokaliseres i områder med meget god kollektivdekning, samt i sentrumsområdene knyttet til stasjoner på jernbanen og T-banen

33. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

33.1. I LNF-områder tillates bare bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring og landbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

33.2. Dersom gårdens produksjon etter kommunens skjønn tilsier behov, tillates maksimalt én kårbolig pr gårdsbruk. Fradeling av kårbolig tillates ikke.

33.3. Hovedhus/kårbolig likestilles med eneboliger mht. å tillate én sekundærleilighet på inntil 55m2. For sekundærleiligheten skal det i tillegg opparbeides minimum 50 m2 uteoppholdsareal

Retningslinje:

I LNF-områder tilstrebes at alle tiltak, også nye driftsbygninger og boliger, lokaliseres og utformes med respekt for lokal byggeskikk slik at gårdsbebyggelsens struktur og landskapets karakter opprettholdes. Nedbygging av dyrka mark bør unngås. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet; som terreng, topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.4. På boligeiendom som ikke er landbrukseiendom i LNF-område tillates maksimalt BRA 200 m² for boligareal. Det tillates totalt BRA 300 m² for eiendommen.

Retningslinjer:

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

33.5. Tillatt grad av utnyttelse for eksisterende fritidseiendommer i LNF-områdene skal ikke overstige 80 m² BYA. I tillegg tillates ett frittliggende uthus på inntil 40 m² BYA. Bebyggelsen skal ikke ha mer enn ett måleverdig plan.

33.6. I LNF-områder skal alle tiltak lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og steingjerder og lignende skal ivaretas. Kulturminner og kulturmiljøer skal søkes ivaretatt.

33.7. Bestemmelsesområder for Golfbaner

33.7.1. Golfbaner er lokalisert i bestemmelsesområde # 1 – 4 og omfatter anleggene på Haga-Norhaug, Grini, Burud-Hellerud og Ostøya. Områdene inngår i reguleringsplaner, og bestemmelsene i tilhørende reguleringsplan gjelder.

33.7.2. Golfbane kan lokaliseres i bestemmelsesområde # 5 omfatter Johnsrud golfbane i Lommedalen. Innenfor området kan arealer reguleres til golfbane.

Retningslinjer:

Golfbaner bør opprettholdes som LNF/landbruksareal i alle plannivåer. I reguleringsplaner for golfbaner bør det presiseres at jordloven skal gjelde, og at vanningsanlegg skal legges dypere enn vanlig pløyedybde for å sikre at arealet enkelt kan dyrkes ved behov.

34. Ferdsel (på sjøen) (pbl § 11-11 nr.3)

34.1. Område for idrettsaktivitet på sjø.

35. Småbåthavner (pbl § 11-11 nr.4)

35.1. Nye småbåthavner for fritidsbåter kan etableres, enten for å kompensere for småbåtanlegg som fjernes eller reduseres i størrelse andre steder, eller for å etablere småbåtanlegg for delebåter/utleiebåter.
35.2. Bøyer tillates i areal avsatt til småbåthavn.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

36. Hensynssone Landbruk H510 (pbl § 11-8 c)

Retningslinjer:

Innenfor hensynssonen/det sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, bevares i et langsiktig perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten for framtidig matproduksjon skal være tungtveiende hensyn ved alle spørsmål om omdisponering eller deling av dyrka og dyrkbar mark.

37. Hensynssoner kulturmiljø H570 (pbl § 11-8 c)

37.1. Generelle retningslinjer

37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet blir ivaretatt.
37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstykking og fragmentering av kulturlandskapene
37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

38. Hensyn landskap H550 (pbl § 11-8 c)

38.1. Generelle retningslinjer

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

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

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

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

39. Hensynssoner grønnstruktur H540 (pbl § 11-8 c)

39.1.1. Det bør legges særlig vekt på å ivareta terreng og vegetasjon, styrke turstiforbindelser for allmennheten og styrke åpen blågrønn infrastruktur innenfor hensynssonen.

39.1.2. Ved regulering innenfor hensynssoner H540 Grønnstruktur-B skal bekkeåpning og annen blågrønn infrastruktur sikres.

39.1.3. Ved plan og byggetiltak innenfor hensynssonen som berører kysten må hensynet til kyststi ivaretas jf. bestemmelsenes punkt 14.2.

40. Hensynssoner naturmiljø H560 (pbl § 11-8 c)

Det bør som hovedregel ikke gjøres tiltak innenfor hensynssone naturmiljø. Særlig vekt legges på å sikre naturverdiene i området. Det bør settes av buffersoner mellom viktige naturverdier og byggetiltak. Teknisk infrastruktur slik som ledninger, kabler og transformatorstasjoner bør ikke lokaliseres innenfor hensynssone naturmiljø.

41. Faresoner for flom, skred og høyspentlinjer (pbl § 11-8 a)

41.1. Innenfor området angitt som flomsoner (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak. Det vises til byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom).

41.2. Innenfor område angitt som fareområde for skred (jf. Bærum kommunes kartdatabase) skal det i forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

41.3. Innenfor område angitt som fareområde for høyspentledning (jf. Bærum kommunes kartdatabase), må bygninger etableres med avstander til kraftledningen slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven (LOV-2015-06-19-65) forvaltet av Direktoratet for

samfunnssikkerhet og beredskap, og ledningseiers restriksjonsbelte. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

42. Nedslagsfelt drikkevann H110 (pbl § 11-8 punkt a.)

42.1. Bestemmelsene gjelder for **Arealformål Drikkevann** (pbl. § 11-11 nr.1-7) **og sikringssone nedslagsfelt drikkevann H110** (pbl § 11-8 a)
42.2. Bestemmelsene omfatter Trehjøringsvassdraget (Aurevann, Småvann og Byvann) med tilhørende nedbørsfelt
42.3. All ferdsel og tiltak (jf. pbl. § 1-6) som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset er forbudt. Forbudet inkluderer, men er ikke begrenset til:
- Bading (både mennesker og dyr)
- Fisking er ikke tillatt i Aurevann
- Ferdsel på vannet (båt, dykking, brettseiling)
- Å slå leir eller raste (f.eks. sette opp telt, brenne bål)
- Etterlate seg søppel
- Ridning innenfor 50 meter fra vassdrag

Utfyllende beskrivelse av hva som omfattes av forbudet finnes i planbeskrivelsen.

42.4. Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt.
42.5. Enkelte unntak kan gjelde fra forbudet hvis det er gitt særskilt tillatelse, eller der ferdsel skjer på offentlig vei eller adkomstveier.
42.6. Tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor sikringssonen, og heller ikke nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen.
42.7. Det gjøres oppmerksom på at forbud mot aktiviteter og ferdsel som kan medføre forurensning på drikkevann også følger av annet regelverk.

43. Andre sikringssoner H190 (pbl § 11-8 b)

43.1. Innenfor sonen må det ikke gjennomføres tiltak som kan medføre skade på VEAS – tunnel og overføringsledninger.
43.2. Det tillates ikke brønnboring innenfor hensynssonen
43.3. Ved tiltak som omfatter arbeider i grunnen (sprengning, pigging o.l.) skal det dokumenteres at det ikke påføres skade på tunnel og overføringsledninger.

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
44.2. Den helhetlige planen skal sikre:

- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
- gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
- Sammenhengende blågrønn struktur
- Alle transportfunksjonene til veiene

44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.

44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).

44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

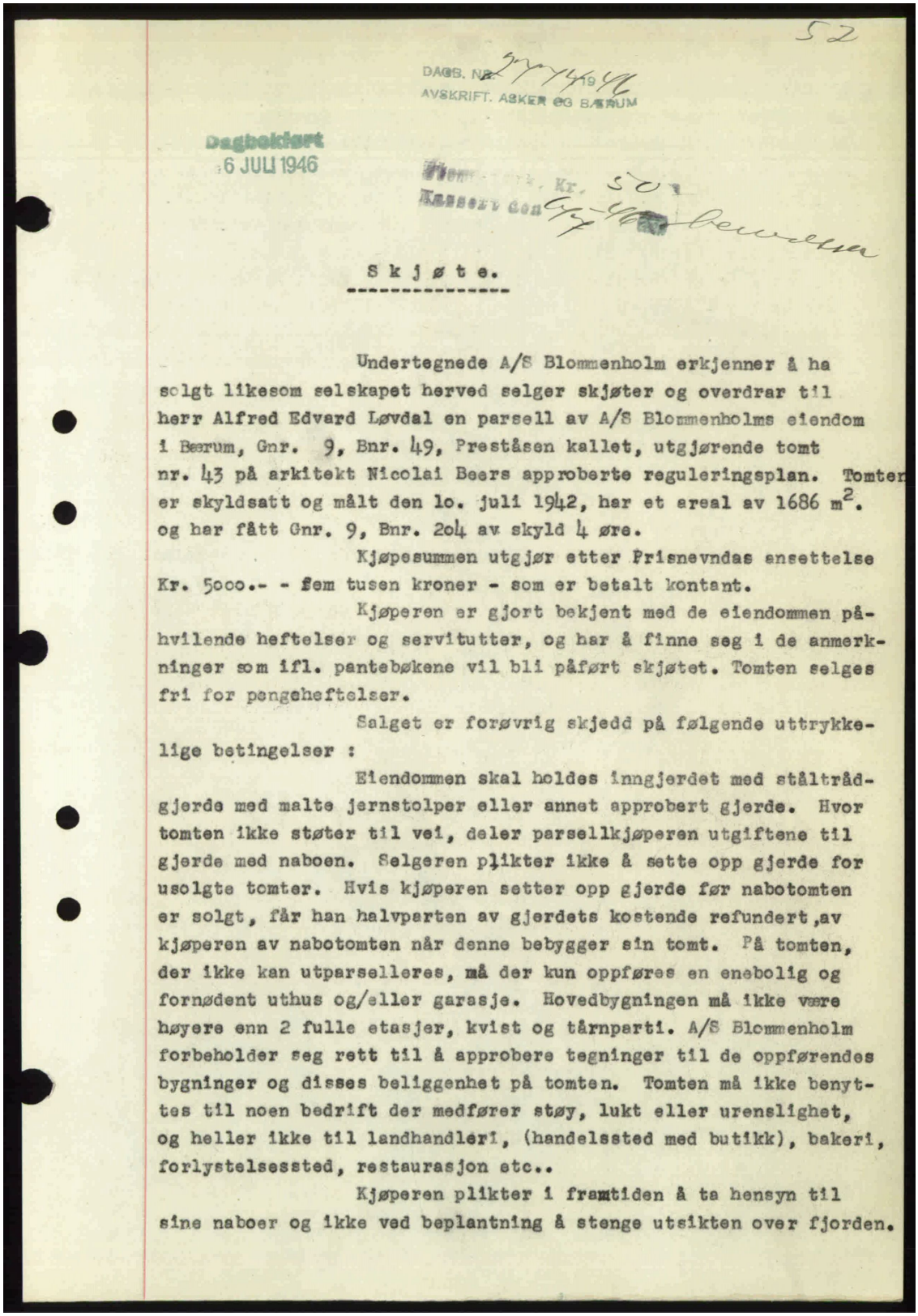
Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området

- Ikke konkurrere med sentrumsområder
- Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
- Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
- Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.



52

DAGB. NR. 2774/1946
AVSKRIFT. ASKER OG BÆRUM

Dagbokkort
6 JULI 1946

Kr. 50

S k j ø t e.

Undertegnede A/S Blommenholm erkjenner å ha solgt likesom selskapet herved selger skjøter og overdrar til herr Alfred Edvard Løvdal en parsell av A/S Blommenholms eiendom i Bærum, Gnr. 9, Bnr. 49, Preståsen kallet, utgjørende tomt nr. 43 på arkitekt Nicolai Beers approberte reguleringsplan. Tomten er skyldsatt og målt den 1o. juli 1942, har et areal av 1686 m^2. og har fått Gnr. 9, Bnr. 2o4 av skyld 4 øre.

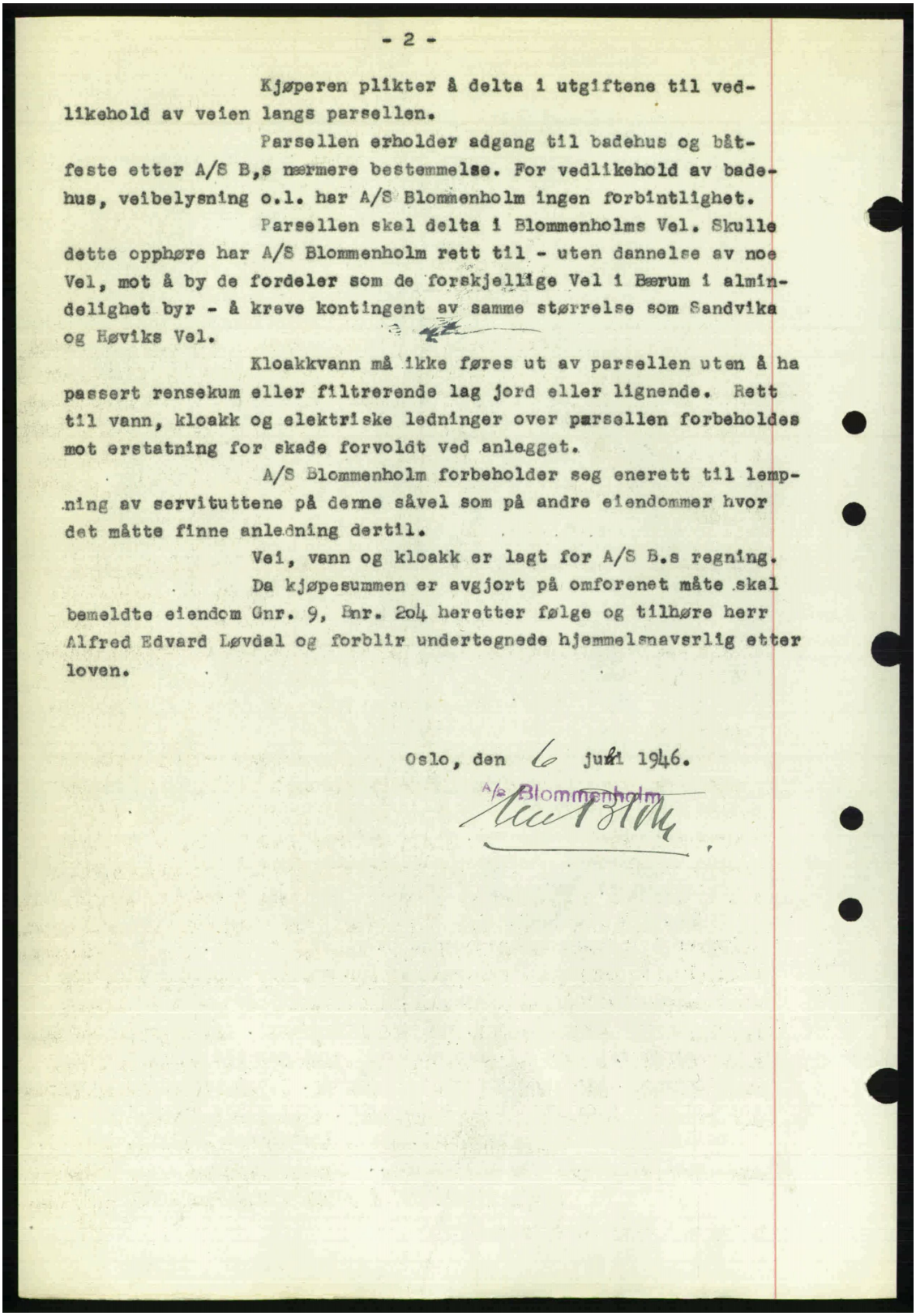
Kjøpesummen utgjør etter Prisnevndas ansettelse Kr. 5ooo.- - fem tusen kroner - som er betalt kontant.

Kjøperen er gjort bekjent med de eiendommen påhvilende heftelser og servitutter, og har å finne seg i de anmerkninger som ifl. pantebøkene vil bli påført skjøtet. Tomten selges fri for pengeheftelser.

Salget er forøvrig skjedd på følgende uttrykkelige betingelser :

Eiendommen skal holdes inngjerdet med ståltrådgjerde med malte jernstolper eller annet approbert gjerde. Hvor tomten ikke støter til vei, deler parsellkjøperen utgiftene til gjerde med naboen. Selgeren plikter ikke å sette opp gjerde for usolgte tomter. Hvis kjøperen setter opp gjerde før nabotomten er solgt, får han halvparten av gjerdets kostende refundert, av kjøperen av nabotomten når denne bebygger sin tomt. På tomten, der ikke kan utparselleres, må der kun oppføres en enebolig og fornødent uthus og/eller garasje. Hovedbygningen må ikke være høyere enn 2 fulle etasjer, kvist og tårnparti. A/S Blommenholm forbeholder seg rett til å approbere tegninger til de oppførendes bygninger og disses beliggenhet på tomten. Tomten må ikke benyttes til noen bedrift der medfører støy, lukt eller urenslighet, og heller ikke til landhandleri, (handelssted med butikk), bakeri, forlystelsessted, restaurasjon etc..

Kjøperen plikter i framtiden å ta hensyn til sine naboer og ikke ved beplantning å stenge utsikten over fjorden.



Kjøperen plikter å delta i utgiftene til vedlikehold av veien langs parsellen.

Parsellen erholder adgang til badehus og båtfeste etter A/S B,s nærmere bestemmelse. For vedlikehold av badehus, veibelysning o.l. har A/S Blommenholm ingen forbintlighet.

Parsellen skal delta i Blommenholms Vel. Skulle dette opphøre har A/S Blommenholm rett til - uten dannelse av noe Vel, mot å by de fordeler som de forskjellige Vel i Bærum i almindelighet byr - å kreve kontingent av samme størrelse som Sandvika og Høviks Vel.

Kloakkvann må ikke føres ut av parsellen uten å ha passert rensekum eller filtrerende lag jord eller lignende. Rett til vann, kloakk og elektriske ledninger over parsellen forbeholdes mot erstatning for skade forvoldt ved anlegget.

A/S Blommenholm forbeholder seg enerett til lemning av servituttene på denne såvel som på andre eiendommer hvor det måtte finne anledning dertil.

Vei, vann og kloakk er lagt for A/S B.s regning.

Da kjøpesummen er avgjort på omforenet måte skal bemeldte eiendom Gnr. 9, Bnr. 204 heretter følge og tilhøre herr Alfred Edvard Løvdal og forblir undertegnede hjemmelsnavsrlig etter loven.

Oslo, den 6 juni 1946.

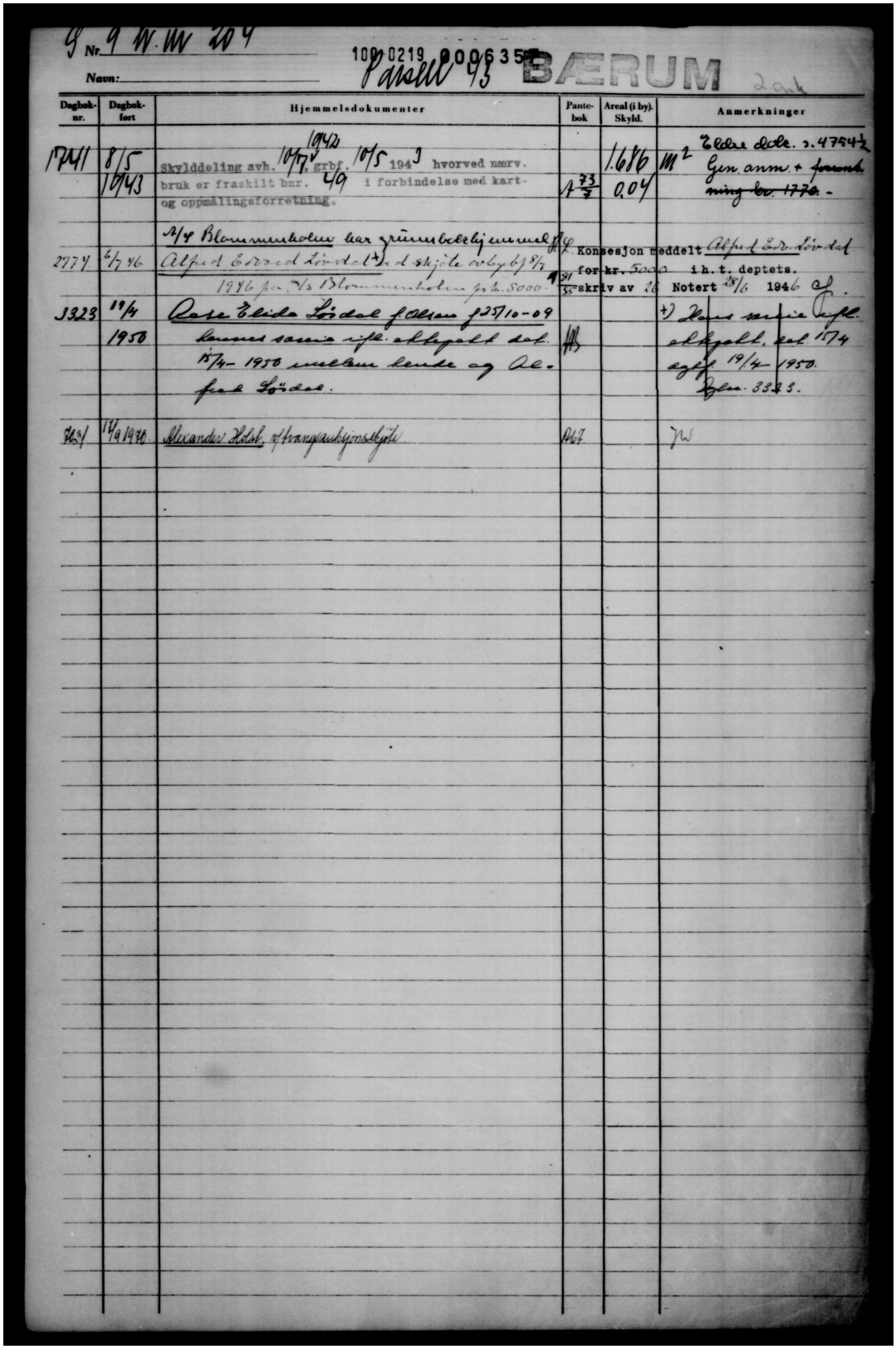
A/S Blommenholm

Bærum (3201), Gnr 9 / Bnr 204: Homans vei 17

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

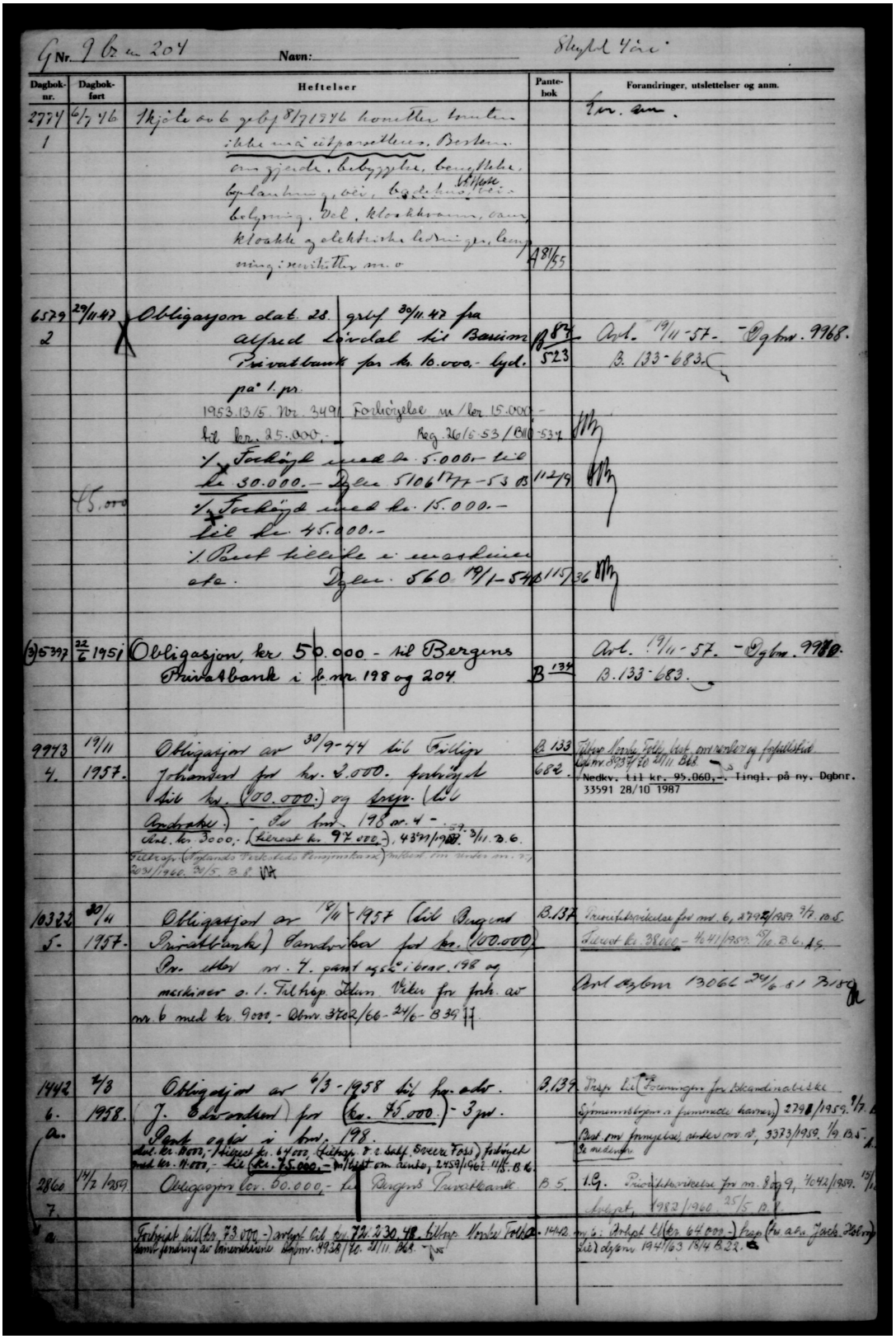
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Akershus fylke, Bærum, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6



Gnr. 9 W.III 204 — 100 0219 00635 — Parsell 93 — BÆRUM — 204

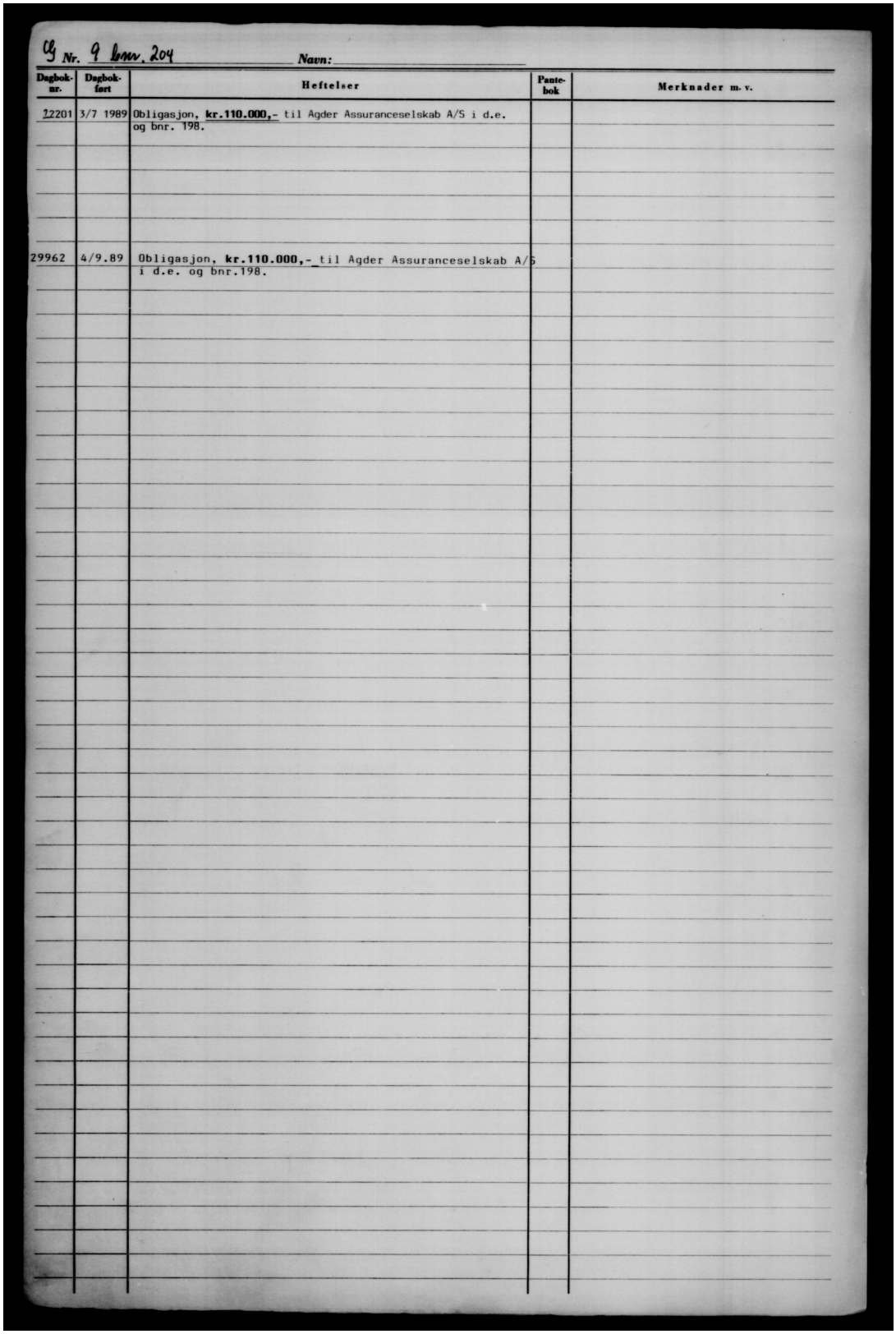
Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
1941	8/5 1943	Skylddeling avh. 10/7 1942 Erbf. 10/5 1943 hvorved nærv. bruk er fraskilt bnr. 4/9 i forbindelse med kart- og oppmålingsforretning.	A 73/3	1.686 0.04	2 dele dele. a. 4754½ m² Gjen. anm. + fornyelse av lov. 1770. -
2774	6/7 46	A/S Blommenholm har grunnbokshjemmel for Alfred Edvard Løndal's skjøte av 6/8/19 1946 på A/S Blommenholm på kr. 5000.			Konsesjon meddelt Alfred Edv. Løndal for kr. 5000 i h.t. deptets. skriv av 28 Notert 28/6 1946 cl.
3323	19/4 1950	Rose Elida Løndal f Olsen f 25/10-09 kommer samia ikke i aktgodt dat. 15/4 1950 imellom hende og Alfred Løndal.			+) Hans samia Rose Elida aktgodt. dat 15/4 1950 gift 19/4 1950. Hjem. 3323.
7831	14/9 1950	Alexander Holst, ekteskapsforbehold	A47		W



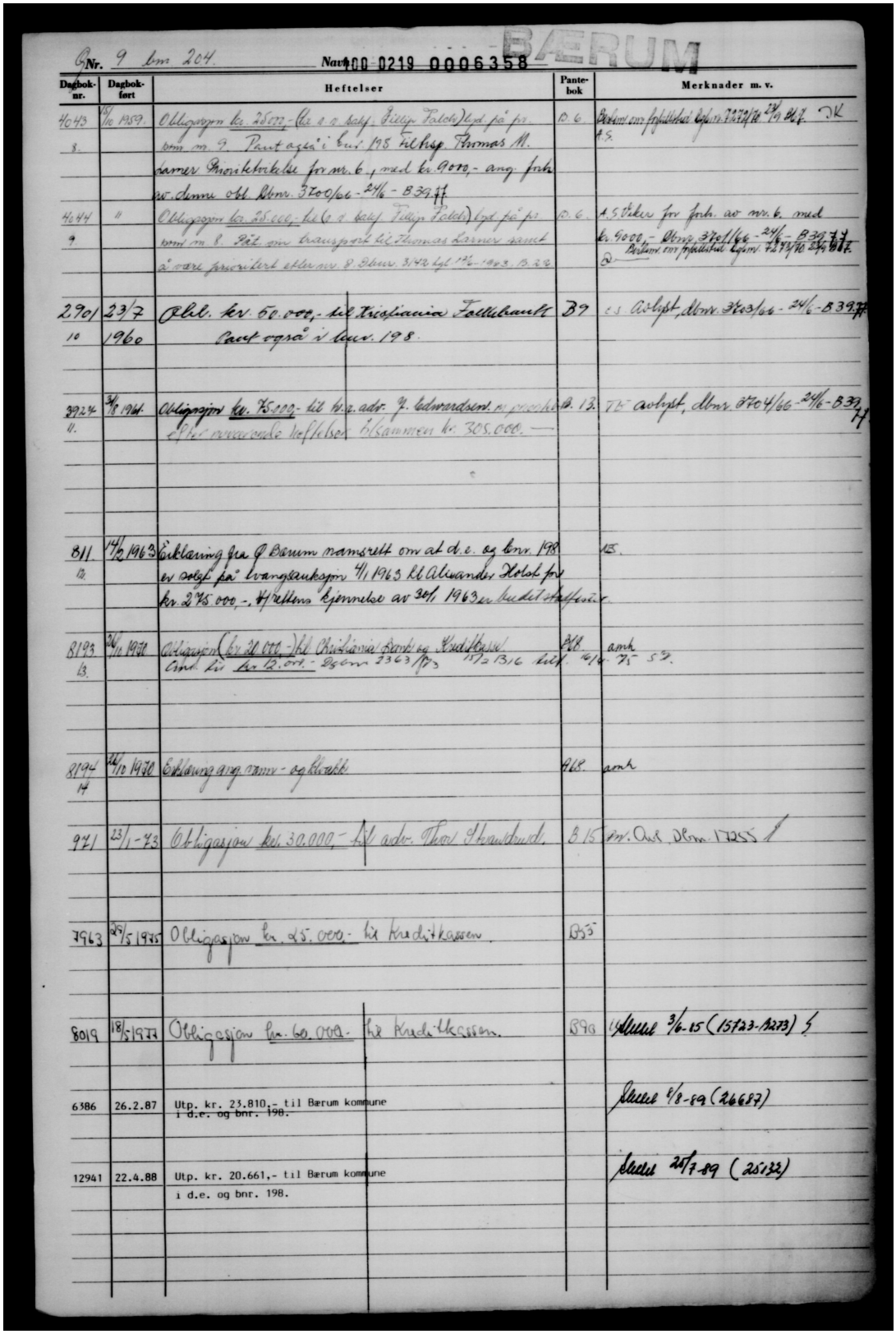
Gnr. 96 bnr. 204 Navn: Skytstuveien

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utsletteler og anm.
2774/1	6/7 46	Tkjøte av 6 gbl 8/7 1946 hjemler tomten ihht mål utparsellen. Bestem. om gjerde, bebyggelse, beny[tt]else, byplanbestemmelser, bebyggelse, utførelse belysning, vei, klosettrom, garn, klosett og elektriske ledninger, lem ring i servitutter m.v.	A 81/55	Kvr. sm.
6529/2	29/11 47	Obligasjon dat. 28. gbl 30/11.47 fra Alfred Lindal til Bærum Privatbank for kr. 10.000.- lyd. på 1. pr. 1953 13/5. Nr. 3491 Forhøyelse m/kr 15.000.- til kr. 25.000.- Reg. 26/6-53/B10 534 1/2 Forhøyd med kr. 5.000.- til kr. 30.000.- Dgbnr 5106 1/7-53 B5 1/2/9 45.000 1/2 Forhøyd med kr. 15.000.- til kr. 45.000.- i Rent tillegg i maskinen ade. Dgbnr. 560 19/1-54 B 115/36	B 87/523	Avd. 19/11-57.- Dgbnr. 9968. B. 133-683.
(3) 5397	22/6 1951	Obligasjon, kr 50.000 - til Bergens Privatbank i kr nr 198 og 204	B 134	Avd. 19/11-57.- Dgbnr. 9980. B. 133-683.
9943/4.	19/11 1957.	Obligasjon av 30/9-44 til Fridtjof Johansen fra kr. 3.000. forhøyet til kr. (100.000.) og forøyr. (til Andrebakke) - fra bnr. 198 nr. 4 - Avd. kr. 3000,- (Herav kr. 97.000,-) 4377/1957. 3/11. B.6. Fullmakt (Oslo Kredit- og Pensjonskasse) innført fra under nr. 2031/1960. 21/5. B.8 107	B. 133/682.	Tilsv. Norske Folkelivsf. om verdiøkning og forfallstid Dgbnr 8937/60 21/11 B68 Nedkv. til kr. 95.060,-. Tingl. på ny. Dgbnr. 33591 28/10 1987
10382/5-	30/11 1957.	Obligasjon av 15/4-1957 (til Bergens Privatbank) Sandvika for kr. 100.000,- Pr. eller nr. 4. pant ngs. i bnr. 198 og maskiner o.l. Fullmakt Oslo Kredit- og Pensjonskasse A/S til å stifte pant i bnr. 198 nr. 4 for kr. 100.000,- Dbnr. 3702/66 - 24/6 - B 39 77	B. 137	Prioritetsattest fra nr. 6, 2792/1959. 3/7. B.S. Tilsvt kr. 38.000,- 4641/1959. 15/10. B.6. 1.9. Avd dgbnr 13066 24/6 81 B 150
1442/6. a.	4/3 1958.	Obligasjon av 4/3-1958 til fra. adv. J. Edvardsen fra (kr. 75.000,-) - 3 pst. Pant ogsa i bnr. 198. Avd. kr. 8000,- (Herav kr. 64.000 Fullmakt for Sadf. Oscar Foss) forhøyet med kr. 11.000,- til kr. 75.000,- m/tillegg om rente, 2459/1962 11/5. B.6.	B. 137	Tilsv. til Forsikringen for Skandinavisk Gjensidighet a fornuftig kaution) 2798/1959. 9/7. Avd. om innfrielse, under nr. nr. 3373/1959. 1/9. B.5 Se nedenfor
2860/7. a.	14/7 1959	Obligasjon lov. 60.000,- til Bergens Privatbank	B 5.	1.9. Prioritetsattest fra nr. 8 og 9, 1642/1959. 15/ Avskrevet 4982/1960. 25/5. B
		Fullmakt (kr. 73.000,-) overført fra nr. 72. 2.30. 48. tilhør. Vestre Folkel. dannet forsikring av kaution tilsvarende bnr. 4938/kr. 21/11. B68.	1442	nr. 6: Avskrevet (kr. 64.000,-) Frigjort (fra adv. Jacob Aall) dgbnr 194/1963 18/4 B.22.



Gg Nr. 9 bnr. 204 Navn:

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m. v.
12201	3/7 1989	Obligasjon, **kr.110.000,-** til Agder Assuranceselskab A/S i d.e. og bnr. 198.		
29962	4/9.89	Obligasjon, **kr.110.000,-** til Agder Assuranceselskab A/S i d.e. og bnr.198.		



Gnr. 9 bnr 204 Navn 100 0219 0006358 BÆRUM

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Merknader m. v.
4043 8.	1/10 1959.	Obligasjon kr. 25000,- (kr 2 0 tusen) Tillegg Falck) lyst på pr. bnr. 9. Pant også i bnr. 198 til Chr. Thomas M. barnes Provisorikkelse for nr. 6, med kr 9000,- ang. forh av denne obl. Dbnr. 3700/66 - 24/6 - B39 77	10.6	Bestemt om forfallsdag lyst 24/10 84. TK A.S.
4044 9	"	Obligasjon kr. 25.000, (kr 6 0 tusen) Tillegg Falck) lyst på pr. bnr. nr. 8. Rett om transport til Thomas Larner samt å være prioritert etter nr. 8. Dbnr. 3742 lyst 17/6-1963. B. 22.	10.6	1.5 Viker for forh. av nr. 6. med kr. 9000,- Dbnr. 3701/66 - 24/6 - B39 77 Bestemt om forfallsdag lyst 24/10 84.
2901 10	23/7 1960	Pålø. kr 50.000,- til Kristiania Folkebank Pant også i bnr. 198.	B9	1.5 Avlyst Dbnr. 3703/66 - 24/6-B39 77
39274 11.	31/8 1961	Obligasjon kr. 75000,- til hr.g. adv. J. Edvardsen m. prioritet for 1 Pkt. nevnte andre hefteler. Ø.sammen kr. 305.000.—	B. 13.	TK avlyst, Dbnr. 3704/66 - 24/6-B39 77
811 12.	14/2 1963	Erklæring fra C Bærum namsrett om at d.e. og bnr. 198 er solgt på tvangsauksjon 4/1 1963 til Alexander Holst for kr 275.000,- Hjemmelen kjennelse av 30/1 1963 er hvilet Hafslund.		1.5.
8193 13.	24/10 1978	Obligasjon (kr 30.000,-) til Christiania Bank og Kredittkasse Annf. kr kr 12.000,- Dgbnr 2363/78	9B	11/2 B16 lilyst 14/4 - 75 - 52. amh
8194 14	24/10 1978	Erklæring avg. navn- og firmarett	9B	amh
971	23/1-73	Obligasjon kr. 30.000,- til adv. Thor Strandsmd.	B 15	Ang. Dbnr. 17255
7963	25/5 1985	Obligasjon kr. 45.000,- til Kredittkassen	B55	
8019	18/5 1979	Obligasjon kr. 60.000,- til Kredittkassen.	B9B	Slettet 3/6-15 (15723-13273)
6386	26.2.87	Utp. kr. 23.810,- til Bærum kommune i d.e. og bnr. 198.		Slettet 8/8-89 (26687)
12941	22.4.88	Utp. kr. 20.661,- til Bærum kommune i d.e. og bnr. 198.		Slettet 25/7-89 (25132)

Dbnr. 8/94
den 26/10 1970

ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. 9 br.nr. 198 og 204 parsell nr. .....

Adresse Homannsvei 19 .....

matr.nr. ..... 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 dispenssasjon 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.

..... den .....19...

Blommenholm 21/11 69

.....
Eiers egenhendige underskrift

Alexander Holst jr.

.....
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den .....19..

.....

ABB. 3000. 11-59.

Erklæring om rettighet i fast eiendom[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Arntzen de Besche Advokatfirma AS	Doknr: 37242 Tinglyst: 18.01.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 2734 Solli	
Postnr.: 0204 Poststed: Oslo	
Organisasjonsnr/fødselsnr.: 982409705 Ref.nr.: PSV/474289	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.
Blommenholm Båtforening	971258624

2. Eiendommen(e) (avgivers)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0219	Bærum	9	32		

3. Rettighetshaver – kryss av

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4)] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse) Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver – eiendom

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Rettigheter for hver av eiendommene som er listet opp i vedlegg 1					

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5)]
4/12.09	FOR BBF / LAM Ell

SF-0230 10.2008 www.signform.no

Side 1 av 2

Rett kopi bekreftes
Pål Svelnsson
Advokat

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

De berettigede eiendommene som er opplistet i vedlegg 1 skal ha adgang til badehus og båtfeste etter Blommenholm Båtforenings nærmere bestemmelse.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

De som til enhver tid er eier av de berettigede eiendommene, er samtidig skjøteberettigede medlemmer av Blommenholm Båtforening i henhold til foreningens vedtekter.

8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Blommenholm, 4/.12.09	FOR BBF /

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: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, 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, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskrifen er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør 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.

Ren kopi bekreftes
Pål Sveinsson
Advokat

VEDLEGG 1

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0219	Bærum	9	1
			19
			20
			21
			22
			24
			25
			26
			28
			29
			30
			31
			34
			35
			36
			37
			40
			42
			44
			45
			52
			53
			54
			57
			58
			59
			60
			62
			64
			65
			66
			69
			70
			72
			73
			75
			82
			83
			84
			86
			89
			93
			94
			95

Rett kopi bekreftes
Pål Svelmøen
Advokat

VEDLEGG 1

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0219	Bærum	9	1
			19
			20
			21
			22
			24
			25
			26
			28
			29
			30
			31
			34
			35
			36
			37
			40
			42
			44
			45
			52
			53
			54
			57
			58
			59
			60
			62
			64
			65
			66
			69
			70
			72
			73
			75
			82
			83
			84
			86
			93
			94
			95
			96

Rett kopi bekreftes
Pål Sveinsson
Advokat

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0219	Bærum	9	100
			102
			107
			109
			110
			111
			114
			116
			119
			122
			123
			124
			127
			129
			130
			131
			132
			133
			134
			135
			136
			137
			140
			144
			145
			147
			148
			149
			150
			151
			152
			153
			154
			156
			157
			158
			159
			160
			161
			164
			167
			169
			170
			171
			172
			173
			174
			175 seksjon nr. 1
			176
			177

Riktig kopi bekreftes
Pål Sveinsson
Advokat

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0219	Bærum	9	178
			179
			180
			181
			182
			183
			184
			185
			186
			187
			188
			189
			190
			191
			193
			194
			195
			196
			197
			198
			199 seksjon nr. 2
			201
			202
			204
			205 seksjon nr. 1
			206
			207
			208
			209
			210
			211
			380
			383
			430
			445
			513
			522
			702
			709
			721
			725
			751
			764
			796
			801
			814
			834
			846

Rett kopi bekreftes
Pål Svelngsen
Advokat

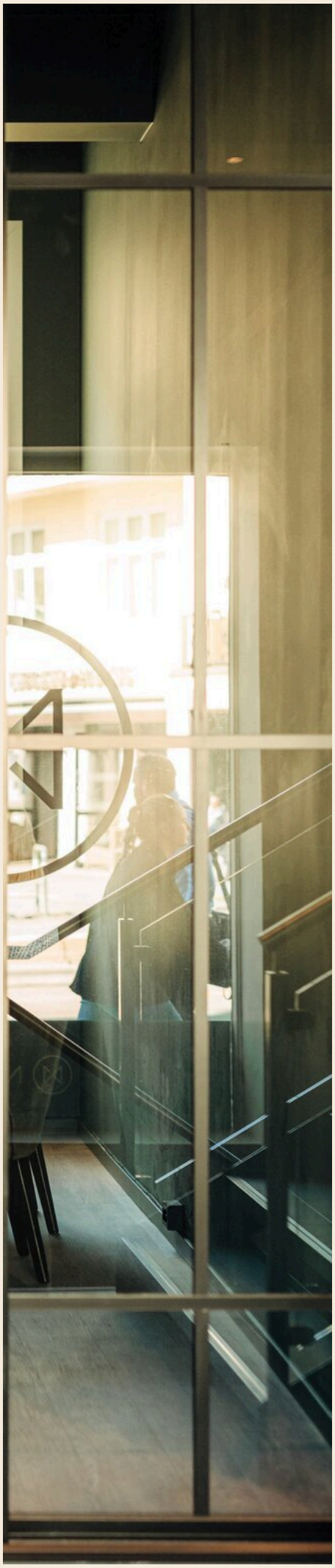
Side 3 av 3
569444

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

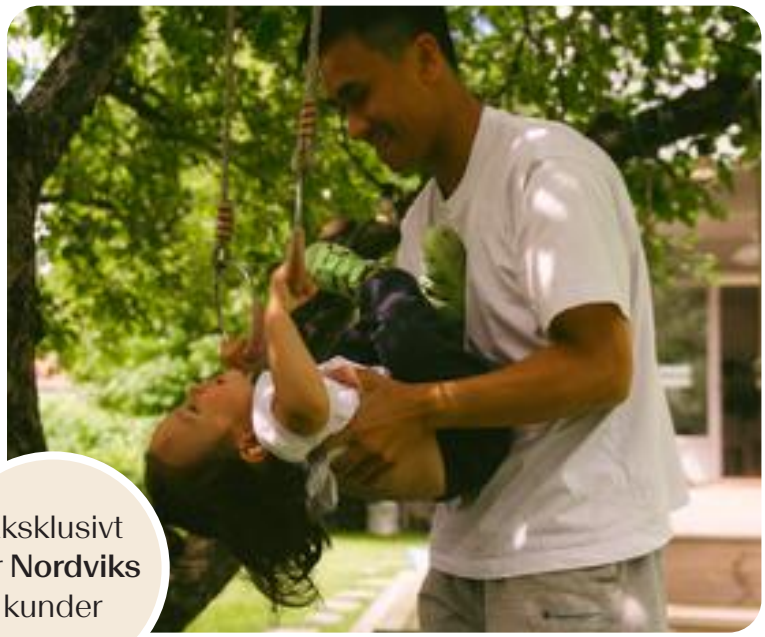


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (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 salgsoppgaven, 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.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Homans vei 19 1365 BLOMMENHOLM
Matrikkel: Gnr 9, bnr 204 (ideell andel 1/1) / Gnr 9, bnr 198 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374