

Halvorsens vei 16



Velkommen til

Halvorsens vei 16



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Blommenholm

Meget lys og innbydende 3-roms endeleilighet. Solrik markterrasse på 32 kvm. Hage, garasjeplass og peis. Rekkehusfølelse

Prisantydning	6 750 000,-
Fellesgjeld	51 126,-
Omkostninger	171 370,-
Totalpris	6 972 496,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 062,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	108 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys, innholdsrik endeleilighet i et veletablert område ved enden av Engervannet. Stor, solrik og vestvendt terrasse på hele 32 kvm. Boligen har gode kvaliteter som innbydende terrasse, bruksrett til egen hagedel, garasjeplass, peis og to gode lagringsboder + 1/4 av fellesbod. Boligen er pusset opp i nyere tid og fremstår moderne og velholdt. Bl.a. rehabilitert pipeløp, skyvedør og vindu til terrasse, taktekking og drenering og utvendig fuktsikring samt oppgradert el.anlegg.

Legg merke til:

- Peis
- Endeleilighet
- Vinduer på tre sider
- 2 gode soverom + kontor
- Plassbygde løsninger
- Hagedel + 32 kvm terrasse
- Garasjeplass m/el
- 2 boder

Attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Blommenholm. Skole, barnehage, kollektivt, flotte turområder og Sandvika storsenter rett ved.

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	108 kvm
TBA:	32 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og kontor
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 32 kvm. Vestvendt terrasse

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. To disponible kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Tyder



Plantegning





















































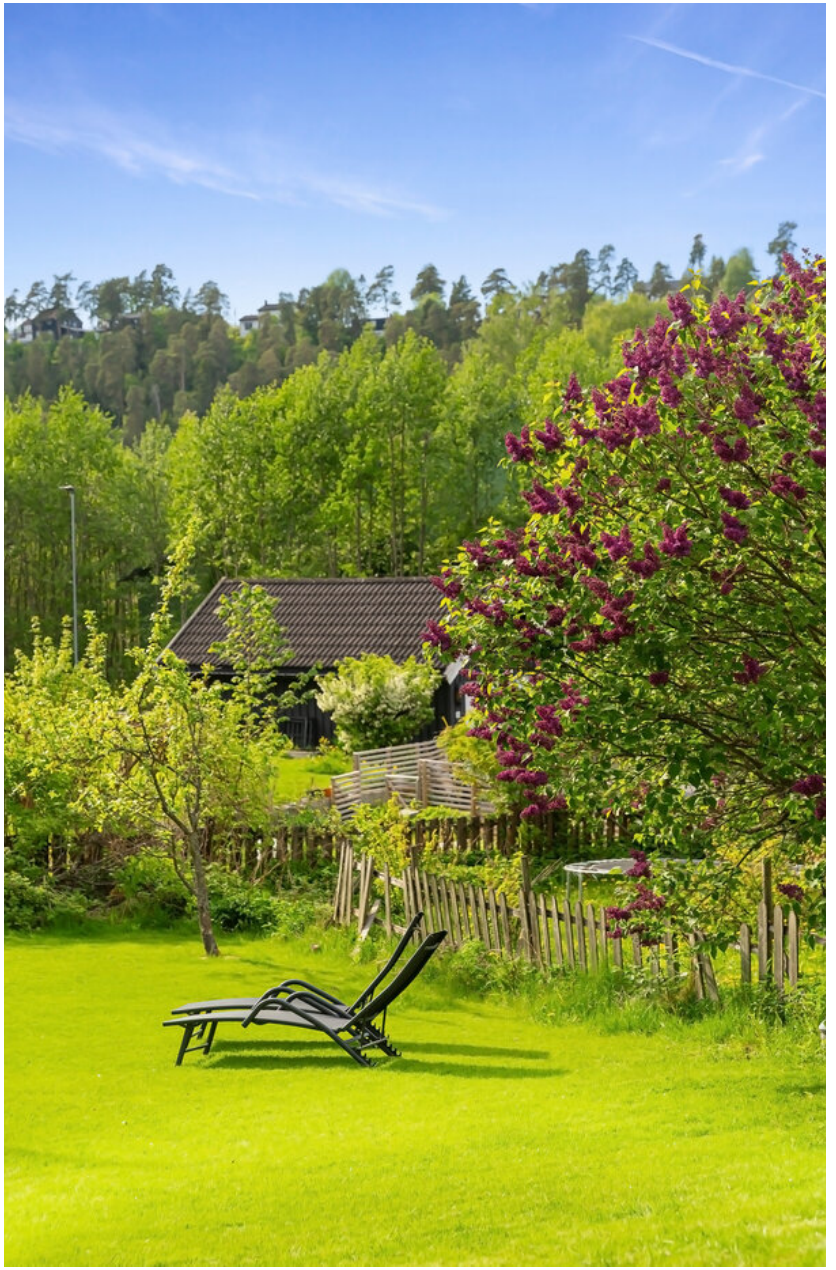
























Informasjon

Halvorsens vei 16

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0234/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9, bnr 258, snr 2 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Dag Brede Ihle
Anastasia Zerguelidi Lunde

Kjøpesum og omkostninger
6 750 000,- (Prisantydning)
51 126,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 801 126,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 972 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 985 196,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og kontor
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 32 kvm. Vestvendt terrasse

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. To disponible kjellerboder
Total BRA: 11 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Ikke målbare arealer:
Deler av kontor er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940.

Solforhold

Om sommeren har man sol ca. fra 11 til den går ned bak åsen i 21-tiden.

Innhold

Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom og kontor.

I tillegg disponerer boligen to boder i kjeller på tilsammen ca. 11 kvm og en garasjeplass med lader i garasjerekke.

Til informasjon har ikke styret/sameie utarbeidet en liste over hvilken garasjeplass og boder som hver leilighet disponerer. Interne bytter og endringer kan forekomme. I vedtektene er det et kart over hvilken del av hagen hver av seksjonene bruker.

Det er også felles sykkelbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

Fundamenter:
Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.
Vurdering: Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring. TG IU.

Drenering og terrengforhold:
Utvendig drenering er ifølge eier fra 2021/2022.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.
Vurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen

bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig. TG 1.

Yttervegger:
Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Vurdering: Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. TG 1.

Utvendig fasade:
Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.
Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.
Vurdering: Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 10 mm. Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 20 mm.
Vurdering: Det er registrert noe knirk i gulvoverflater ved normal gange. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.
Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet er underlagt naboseksjonen som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonen.
Vurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Konstruksjonen er underlagt naboens seksjon og er av den grunn ikke tilstandsvurdert. TG IU.

Taktekking:
Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra 2024.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden. TG 1.

Utvendig beslag/nedløp:
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten. Pipe over yttertaket er helbeslått. TG 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand. Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024. TG 1.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017, 2009. Vindu med trelags isolerglass, uten datomerking i kontor. TG 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Fliser i entre og enstavs parkett for øvrig.
Vurdering: Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. TG 1

Vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,45 meter. TG 1.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i fellesareal i kjeller. Pipen er ifølge eier rehabilitert i 2019. TG 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen. TG 1.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fellesareal i kjeller.
Automatisk vannstopper i kjøkken og et soverom.
Avløpspumpe er montert i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.
Vurdering: Det er registrert manglende tettemuffer i fordelerskapet. Det er registrert en mindre drypplekkasje fra en samlestokk i fordelerskapet, dette har resultert i noe rustdannelser i skapet. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres
ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. TG 2.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2009. Berederen er montert i fellesareal i kjeller.
Strømtilførsel via stikkontakt. Avløp fra sikkerhetsventilen.
Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang. TG 1.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i et soverom.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Spalteventiler i et vindu.
Luftespalte under dør mot våtrom.
Oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate i steinkompositt med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kvik kjøkkeninnredning fra 2016. TG 1.

Terrasse/balkong TG 1
Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32 m².
Terrassebord på bjelkelag. Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon. TG 1.

Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2009/2010.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.
Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.
Det er registrert noe svakt fall i dusjsonen.
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Sanitær - Bad:
Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Servant.
Vurdering: Servanten har krakelering. TG 2.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil- og belysning over servant.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler/folie er ifølge eier lagt i entre, bad og stue/kjøkken.
For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på

kontrollpunktene i tilatandsrapport.
Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert? Anlegget er fra 2016.

Ja, det er fremvist samsvarserklæringer:
- datert: 29.08.2012 på følgende opplyste arbeider: Rehabilitering av sikringsskap.
- datert: 19.01.2016 på følgende opplyste arbeider: Remontering/flytting sov, kjøkken m.m.
- datert: 24.08.2012 på følgende opplyste arbeider: Opplegg ny kurs til stekeovn, koble el.anlegget i innebygget bod til el-anlegget i leiligheten, idag går denne på fellesanlegget.

Vurdering:
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll.
Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

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

Parkering

Garasjeplass med opplegg forelbillader. Boks må eventuelt kjøpes, infrastruktur er allerede montert.

Det er i tillegg 10 gjesteparkeringsplasser. 5 på nedsiden og 5 på oversiden av bygget.

Til informasjon har ikke styret/sameie utarbeidet en liste over hvilken garasjeplass og boder som hver leilighet disponerer. Interne bytter og endringer kan forekomme.

En seksjonseier kan til selvkost og med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. I følge vedtekter pkt 2.3.4.

Modernisering og påkostninger

2024
- Ny skyvedør og vindu til terrasse.
- Ny taktekking og utvendige beslag.

2021/2022:
- Ny drenering og utvendig fuktsikring.

2016:
- Flytting av kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning med avløpspumpe.
- Oppgradert elektrisk anlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Reco bygg og skade AS Skifte av tak på badet etter lekkasje. (Forsikringssak)
November 2020 /Satt inn Dusj dører (egeninnsats)

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra taket grunnet seksjonen over i 2020. Utbedret av forsikringsselskap i regi av Sameie. Nytt tak på hele bygget sto ferdig i 2024. Pipe rehabilitert i 2019.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele bygget i 2021/22

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg som sto ferdig i 2018 og endring fra bod til soverom i 2018

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Inspeksjon fra brann og redning i 2025. Kun påminnelse om tømming av aske ble kommentert

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Liten sprekk i en flis på baderom.

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)
Ja
Beskriv: Utbedret av drenering rundt bygget i 2021/22.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevheter og noen småskader på parkett og dørstokker (bruksslitasje).

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leilighet i flermannsbolig i 1. etasje.

Bolig:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sidebygning:
Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon. Manuell port. Opplegg for el-bil lading.

I følge vedlagte tilstandstapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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 leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leietaker skal meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler/folie i bad, entre og stue/kjøkken.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 062,- pr. mnd.
Inkluderer: Fibernett(Viken Fiber), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, strøm fellesarealer, snømåking, normal drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, m.m.

Det er i følge styreleder ikke planlagt endringer i felleskostnadene i sameiet p.t, kun tradisjonell indeksregulering.

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende løpende kostnader:

Felleskostnader kr. 4 062,- pr md

Det er alarm fra Verisure, men selger har ikke abonnement p.t.. Fikk et tilbud på kr. 199 i mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2 000,- per år avhengig av avtale)

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 151 050,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 604 198,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles fibernett fra Altibox som er inkludert i felleskostnader. Man kan velge mellom kun internett eller internett + tv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Engertunet Boligsameie, orgnr. 988 913 243

Om sameiet

Engertunet Boligsameie består av 12 boligseksjoner og har organisasjonsnummer 988 913 243.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Det ble i 2024 utført takrehabilitering.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling mars 2025. Saken gjaldt et tidligere vedtak 30. april 2024 som gjaldt overføring av fellesareal i kjeller til en annen leilighet i sameiet, snr. 10. Vedtaket settes til side, og skal ikke lenger gjelde. Snr. 10 frafaller ethvert krav knyttet til dette. Vedtak årsmøte 2025: Forslaget enstemmig vedtatt.
I følge styreleder per 12.05.25 er saken ferdig behandlet i årsmøte, men det gjenstår seksjonering.

Det er i følge forretningsfører foreløpig ikke utarbeidet innkalling til generalforsamling 2025/årsberetning, ventelig ikke før i juni måned.

Planer fremover:
Det vurderes maling av husene. Det ble diskutert på årsmøtet i 2024, men det er ikke tatt en beslutning om/når dette skal gjøres.

Det er i følg styreleder ikke planlagt større arbeider som vil kreve kapitalinnhenting fra beboere eller økning i felleskost p.t.

Forretningsfører
Erik Sandsdalen

Forkjøpsrett
Nei.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier skal meldes til styret for registrering. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 51 126,- pr.

Sameiet har lån i Nordea.

Lånenummer 6219.81.09067
Restsaldo kr. 534 362,- per 30.04.25.
Restløpetid er 6 år. Innfrielsesår er 2031.
Avdrag kr. 90 000,- per år.
Renten på 8,85%
Lånet skyldes drenering utført for noen år siden.

Andel fellesgjeld kr. 51 126,- per 30.04.25.

Fellesformue
Kr 46 496,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr 176 799,- mot budsjettert overskudd på kr. 114 900,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 18 620,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følge vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se vedtekter pkt 3.1 for informasjon om beboernes vedlikeholdsplikter.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele

bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier. I følge vedtekter pkt. 3.2.

For poster som reguleres etter størrelse på seksjonene skal det legges til grunn en 40/60 fordeling av «små» og «store» leiligheter. Hva som anses som «liten» og «stor» leilighet er basert på en grov oppmåling av bygningens ytre vegger i 2014. Leiligheter som vender mot nord/tennisbanen regnes som store. Leiligheter i motsatt ende, som vender mot sør/nummer 12, regnes som små.
Kostnader forbundet med større vedlikehold som faller utenfor de ordinære postene fordeles etter tilsvarende 40/60 prinsipp. Disse kan kreves inn som ekstraordinære innbetalinger dersom betalingsevnen er tilstrekkelig, eller legges til på felleskostnadene. Hvilket alternativ som benyttes kan forsøkes tilpasses den enkelte seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.
I følge vedtekter pkt. 4.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret. Dette forutsetter at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. I følge vedtekter pkt. 2.3.2.

Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 85040943

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 863 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Hage/terrasse:
Hagene rundt bygget er fordelt med bruksretter til seksjonseierne definert i vedtektene. Denne seksjonen har disposisjonsrett over det naturlig avgrensede området med hagen og terrasseareal.

Det kan vedtektsfestes at en sameier skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. I dag er utearealer fordelt slik som tegnet inn i vedtekter pkt. 2.3.3.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkel tilgang til reiseruten. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger usjenert til i et attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Blommenholm, ved enden av Engervannet. Med kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon og Sandvika sentrum. Utmerket som et godt utgangspunkt for enhver barnefamilie.

Skoler og barnehager:
Eiendommen sokner til Blommenholm barneskole, som ligger ca. 450 meter gange fra boligen. Det er også kort avstand til Ramstad ungdomsskole og Valler videregående skole. I området finnes det også en rekke barnehager, bl.a. Blommenholm barnehage, Ramstad barnehage, Trygg start familiebarnehage, Høvik barnehage m.fl.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finner du et mer eller mindre komplett tilbud innen fysisk aktivitet med bl.a. tennisanlegg, lekeplasser, fotballøkker og akebakker. Bærumsmarka og Krokskogen tilbyr sommer som vinter, milevis med fine tur- og skiløyper. Kort vei til alpinbakkene Kolsås- og Kirkerudbakken med både helge- og kveldsåpne bakker. Turvei som forbinder Sandvika og Bekkestua, delvis langs Øverlandsbekken som er et yndet sted for jogging og lufting av hunden. Ballerud, Grini og Haga golfbaner er kun en kort kjøretur unna. 100 meter unna er Engervannet og ca 1 km unna finner du Solvikbukta. Det er også kort vei til flotte turområder ved sjøen, enten ved Høvikodden, Veritasparken, nye Kadettangen eller Kalvøya. Alle områdene gir tilgang til populære badestrender og rekreasjonsmuligheter, samt en rekke båtforeninger. Hennie Onstad kunstsenter byr på kunst og restaurant. I tillegg til nærheten til marka, er det kort vei til treningssentre i Sandvika og på Bekkestua, svømmehall, haller for flere ulike idretter, skøyte- og bandybaner, fotballbaner, friidrettsbane, rideskole m.m.

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

Offentlig kommunikasjon:
Svært god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplassen Lillehagveien ligger ca. 6 min gange fra boligen og bussholderplass ved Blommenholm skole er ca 350 meter unna. Det er også gangavstand til Blommenholm togstasjon. Kort vei til Sandvika som er et av Bærums største knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional- /lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen samt busser i alle retninger.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av eneboliger, leiligheter, tomannsboliger, idrettsanlegg og noe næring.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1952. Arkivsak 52/108 og 52/110.
Eiendommen er til-/påbygget:
Det foreligger ferdigattest på tilbygg til våningshus fra 1981. Arkivsak 78/352.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg til våningshus fra 2009. Arkivsak, 20094760.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg på eiendommen. Arkivsak 2017017131
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorsteiner. Arkivsak 18/23749
Dokumenter følger vedlagt.
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/

Det foreligger byggemeldte tegninger:
I plantegninger datert 27.08.1981 er følgende avvik registrert:
- Opprinnelig kjøkken er flyttet og er i dag et soverom.
- Opprinnelig bod fremstår i dag som et kontor.

Rommet bod som i dag benyttes som kontor er ikke omsøkt og godkjent. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som varig opphold må det søkes om bruksendring.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.
Reguleringsbestemmelser:

Kommuneplaner:
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/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 4 863 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn: Nytt dobbeltspor Lysaker - Sandvika
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.08.2006
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer: Delareal 4 400 m
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: B19
Delareal: 99 m
Formål: Felles avkjørsel
Feltnavn: FA5
Delareal: 364 m
Formål: Kjørevei
Feltnavn: V6
Planen skal legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Halvorsens vei 20. Saken gjelder påbygg, utvidelse av veranda og bruksendring. Bruksendring av rom merket kontor og vaskerom fra sekundærrom til primærrom. Utvidelse av eksisterende veranda i 2. etasje både i dybde og i lengde. Påbygg over eksisterende garasjer i byggets kjelleretasje - forlengelse av byggets 1. og 2. etasjer nordover. Rammetillatelse gitt 19.03.2024. Saksnummer 2023/16408.

Det foreligger byggesak i Halvorsens vei 18. Saken er fra 2015 og gjelder utvidelse av balkong og fasadeendring. Tillatelse gitt 12.05.2016. Saksnummer 2015/138865.
Det foreligger byggesak i Halvorsens vei 24. Saken gjelder aggregathus Tennisklubb. Saken var til forhåndskonferanse i 2015.. Saksnummer: 2015/140656.
Det foreligger pågående byggesak i Engerjordet 5. Saken gjelder tilbygg til rekkehus. Saken er til behandling. Saksnummer 2021/4008.
Det foreligger pågående byggesak i Homans vei 13. Saken gjelder garasje og riving av eksisterende garasje og boder. Igangsettingstillatelse gitt 26.04.2022 Saksnummer 2021/7829.
Det foreligger pågående byggesak i Homans vei 15 A. Saken gjelder tilbygg. Igangsettingstillatelse gitt 05.10.2022. Saksnummer 2022/1073.
Se "Kart over plan- og byggesaker" på Bærum kommunes hjemmeside for planer i området.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/9/258/2:
05.06.1953 - Dokumentnr: 3964 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1967 - Dokumentnr: 303818 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere
06.11.1967 - Dokumentnr: 6493 - Skjønn
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.1971 - Dokumentnr: 305290 - Erklæring/avtale
VEDR. AVKJØRSEL.
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1975 - Dokumentnr: 8634 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:258
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1995 - Dokumentnr: 30167 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra plan og bygningssjefen i Bærum
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1997 - Dokumentnr: 3842 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:810 Snr:2
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 38323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:819 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:819 Snr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1997 - Dokumentnr: 38323 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:256
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2010 - Dokumentnr: 850944 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Bane Nor Sf
Org.nr: 917 082 308
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1983 - Dokumentnr: 31135 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/964
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

11.02.2009 - Dokumentnr: 99765 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/992

23.11.1995 - Dokumentnr: 32116 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:9 Bnr:327 samt for fremtidig utskilt tomt i eiendommens vestlige grense

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Sentrale lover

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 357,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 19 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 547,- 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 19. mai 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Halvorsens vei 16

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Halvorsens vei 16, 1365
BLOMMENHOLM

Oppdragsnr: 10568

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

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 andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 – Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og kan ha behov for modernisering med tiden. * For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Knirk ved normal gange. Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Manglende tettemuffer i fordelerskap. Mindre drypplekkasje fra en samlestokk samt. rustdannelse på innsiden av fordelerskapet.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Bom (hulrom) under enkelte fliser. Noe svakt fall i dusjsonen. Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Krakelering i servant.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		11		
1. etasje	81			32
Sum	**81**	**11**		**32**
Totalt bruksareal	**92**			

* Deler av kontor er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom, kontor		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	81	81		Bad, entre, stue/kjøkken, to soverom, kontor	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje		16		
Sum		**16**		
Totalt bruksareal	**16**			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje		Garasjerom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1956 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leilighet i flermannsbolig i 1. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon. Manuell port. Opplegg for el-bil lading.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler/folie i bad, entre og stue/kjøkken.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	- Ny skyvedør og vindu til terrasse. - Ny taktekking og utvendige beslag.	Håndverker	Ikke fremvist
2021/2022	Ny drenering og utvendig fuktsikring.	Håndverker	Ikke fremvist
2016	Flytting av kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning med avløpspumpe.	Håndverker	Ikke fremvist
2016	Oppgradert elektrisk anlegg.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, plantegninger datert 27.08.1981 er fremlagt med følgende avvik:

- Opprinnelig kjøkken er flyttet og er i dag et soverom.
- Opprinnelig bod fremstår i dag som et kontor.

Arealene er i denne rapporten omtalt etter dagens bruk.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament 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.

Fundamenter

TG IU *

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. 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.

Drenering og terrengforhold

TG 1 *

Utvendig drenering er ifølge eier fra 2021/2022.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen.
Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

TG 1 *

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade — TG 1

Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.
Det er registrert luftespalter bak panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 10 mm.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 20 mm.

Vurdering
Det er registrert noe knirk i gulvoverflater ved normal gange.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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.

Takkonstruksjon — TG IU

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet er underlagt naboseksjonen som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonen.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne
typen konstruksjon. Konstruksjonen er underlagt naboens seksjon og er av den grunn ikke tilstandsvurdert.

Taktekking — TG 1

Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra 2024.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp — TG 1

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.
Pipe over yttertaket er helbeslått.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vinduer og dører

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.

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 dB lydmotstand.
Skyvedør til terrasse med trelags isolerglass, produsert i 2024.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017, 2009.
Vindu med trelags isolerglass, uten datomerking i kontor.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 1

Profilerte innvendige dører.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Fliser i entre og enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde i stue/kjøkken er målt til 2,45 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.
Feieluke i fellesareal i kjeller.
Pipen er ifølge eier rehabilitert i 2019.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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.

Ledningsnett for sanitær — TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fellesareal i kjeller.
Automatisk vannstopper i kjøkken og et soverom.
Avløpspumpe er montert i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Det er registrert manglende tettemuffer i fordelerskapet.
Det er registrert en mindre drypplekkasje fra en samlestokk i fordelerskapet, dette har resultert i noe rustdannelser i skapet.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2009. Berederen er montert i fellesareal i kjeller.
Strømtilførsel via stikkontakt.
Avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsventiler i et soverom.
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Spalteventiler i et vindu.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap.
Benkeplate i steinkompositt med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kvik kjøkkeninnredning fra 2016.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32 m².
Terrassebord på bjelkelag.
Skillevegg mot nabo i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Bad

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2009/2010.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert noe svakt fall i dusjsonen.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær TG 2

Servant.

Vurdering
Servanten har krakelering.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Speil- og belysning over servant.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG 1

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler/folie er ifølge eier lagt i entre, bad og stue/kjøkken.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2016.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæringer:

- datert: 29.08.2012 på følgende opplyste arbeider: Rehabilitering av sikringsskap.
- datert: 19.01.2016 på følgende opplyste arbeider: Remontering/flytting sov, kjøkken m.m.
- datert: 24.08.2012 på følgende opplyste arbeider: Opplegg ny kurs til stekeovn, koble el.anlegget i innebygget bod til el-anlegget i leiligheten, idag går denne på fellesanlegget.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	30. apr. 2025
Selger/eier til stede	Dag Brede Ihle
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM
Kommune	3201 BÆRUM
Matrikkel	3201-9/258/0/2
Eiendomsbetegnelse	Eierseksjon
Eierform	Selveier
Tomteareal	4863 m²
Hjemmelshaver	Dag Brede Ihle Anastasia Zerguelidi Lunde

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ihle, Dag Brede	9578-5997-4-3236988	2025-05-10 09:16:18
Lunde, Anastasia Z	9578-5999-4-4501765	2025-05-10 09:20:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0234/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Anastasia Zerguelidi Lunde, Dag Brede Ihle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Gjennom sameie
Forsikret i: Gjennom sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reco bygg og skade AS Skifte av tak på badet etter lekkasje. (Forsikringssak) November 2020 /Satt inn Dusj dører (egeninnsats)

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

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje fra taket grunnet seksjonen over i 2020. Utbedret av forsikringsselskap i regi av Sameie. Nytt tak på hele bygget sto ferdig i 2024. Pipe rehabilitert i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele bygget i 2021/22

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

Nei

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

Nei

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Påbygg som sto ferdig i 2018 og endring fra bod til soverom i 2018.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Inspeksjon fra brann og redning i 2025. Kun påminnelse om tømming av aske ble kommentert.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Liten sprekk i en flis på baderom.

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

Nei

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)

Ja

Beskriv: Utbedret av drenering rundt bygget i 2021/22.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjevheter og noen småskader på parkett og dørstokker (brukslitasje).

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

Nei

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

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

Nei

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Noen uenigheter om reseksjonering i et av byggene. Påvirker ikke nr. 16.

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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: https://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.

Oppdragsnummer: 13-0234/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lunde, Anastasia Z	**2025-05-10**	**Ihle, Dag Brede**	**2025-05-10**

Identifikasjon

bankID Lunde, Anastasia Z

Identifikasjon

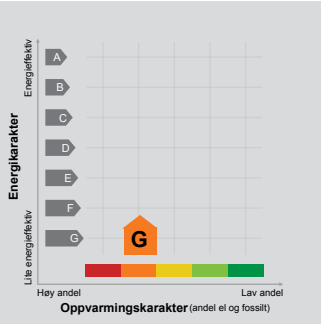
bankID Ihle, Dag Brede

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Halvorsens vei 16
Postnummer	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16163805
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121741
Dato	16.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 800 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Isolere varmtvannsrør
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 3: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Engertunet sameie

Dato: 20.03.2025
Tid: kl. 18
Sted: Teams
Deltakere
Erik Bjørn, advokat og partner i Advokatfirmaet Delhn AS
Halvorsens vei 16: Seksjon 1 Ingrid Skaare, Seksjon 2 Katarzyna Turbak/styremedlem, Seksjon 3, Erlend Norviken , Seksjon 4 Dag Brede Ihle.

Halvorsens vei 18: 5 Solveig Emilsen, 6 Januarija Grine, 7 Michaela Nyberg (ikke til stede/fullmakt), Seksjon 8 Morten Westby/styrets leder.

Halvorsens vei 20: 9 Espen Hermansen, 10 Ørjan Madsen/styremedlem, 11 Frode Syverstuen og 12 Viktoria Crebay.

SAKSLISTE

1. **Åpning av møtet**
   - Innkalling godkjent.
   - Møteleder Morten Westby godkjent som møtets leder.
   - Referent Solveig Emilsen godkjent som referent.
   - Erlend Nordviken og Erik Bjørn godkjent til å signere og godkjenne møtereferatet.

   Styrets leder presenterte advokat Erik Bjørn, som er engasjert av styret med bakgrunn i kompleksiteten i denne saken. Styreleder oppsummerte kort om saken fremlagt fra seksjon 10 og 7 og styrets forslag til tillegg i saken og forslagsstiller la frem saken fra deres ståsted basert på opplysningene i innkallingen til ekstraordinært årsmøte.

   Merknad:

   Styrets leder tilbakeviste en påstand om inhabilitet, fremsatt i en epost sendt alle seksjonseiere 19.03 fra seksjon 10.

   I eposten står det: «Vi er kjent med at advokaten er en god venn av (Solveig) Emilsen som selv har deltatt i styrets behandling rundt det omstridte vedtaket. Vi stiller derfor tvil rundt advokatens upartiskhet. En advokat argumenterer på vegne av oppdragsgiver for å fremme deres argumenter, noe som ikke nødvendigvis betyr at dette er den riktige tolkningen av en sak».

   Advokat Erik Bjørn og seksjonseier i nr. 5 Solveig Emilsen tilbakeviste påstanden som uriktig og meddelte at de ikke kjenner hverandre.

2. **Forslag til vedtak fra seksjon 7 og 10 vedr badrommet i nr. 10**
   Det ble stemt over forslaget tre ganger.
   Avstemning 1:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet.

   Resultat: Ikke godkjent med 2/3 flertall (7 stemmer for/5 stemmer mot).

   Avstemning 2:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet. Sameiet reseksjoneres i samsvar med dette. Kostnadene til reseksjoneringen dekkes av seksjon 10, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene som alminnelige felleskostnader.
   Resultat: Ikke vedtatt med 2/3 flertall (4 stemmer for/8 stemmer mot).

   Avstemning 3:
   Forslag til vedtak:
   Sameiet godkjenner at det aktuelle arealet på badet til Seksjon 10 overføres til Seksjon 10 og innlemmes som en del av seksjonens hoveddel. Arealet vil ikke lenger være et fellesareal, og sameiet frafaller enhver rett til dette arealet. Sameiet reseksjoneres i samsvar med dette. Kostnadene til reseksjoneringen dekkes av seksjon 10, med mindre sameiet beslutter å reseksjonere øvrige seksjoner samtidig. Da dekkes kostnadene som alminnelige felleskostnader. Vedtak 30. april 2024 som gjaldt overføring av fellesareal i kjeller til snr. 10 settes til side, og skal ikke lenger gjelde. Snr. 10 frafaller ethvert krav knyttet til dette.
   Resultat: Forslaget enstemmig vedtatt.

   Følgende forslag ble enstemmig vedtatt:

3. Fordi Ørjan i nr. 20 ønsker å fratre som styremedlem ble Espen Hermansen enstemmig valgt inn som nytt styremedlem, slik at nr. 16, 18 og 20 har minst ett medlem fra hvert hus i sameiet.

Erik Bjørn
Erik Bjørn (Mar 24, 2025 19:38 GMT+1)

Erik Bjørn

24/03/25

Erlend Norviken
Erlend Norviken (Mar 24, 2025 15:19 GMT+1)

Erlend Norviken

24/03/25

Protokoll ekstraordinært årsmøte 20032025

Final Audit Report 2025-03-24

Created:	2025-03-24
By:	Morten Westby (morten.westby@norlandia.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA5UoNjCB0MUEXhjlmbiQEPabwibUXn2Br

History

Document created by Morten Westby (morten.westby@norlandia.com)
2025-03-24 - 2:18:14 PM GMT

Document emailed to Erik Bjørn (bjorn@dehn.no) for signature
2025-03-24 - 2:18:18 PM GMT

Document emailed to Erlend Norviken (erlend.norviken@coretechnology.no) for signature
2025-03-24 - 2:18:18 PM GMT

Email viewed by Erlend Norviken (erlend.norviken@coretechnology.no)
2025-03-24 - 2:18:48 PM GMT

Document e-signed by Erlend Norviken (erlend.norviken@coretechnology.no)
Signature Date: 2025-03-24 - 2:19:58 PM GMT - Time Source: server

Email viewed by Erik Bjørn (bjorn@dehn.no)
2025-03-24 - 6:37:54 PM GMT

Document e-signed by Erik Bjørn (bjorn@dehn.no)
Signature Date: 2025-03-24 - 6:38:40 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2025-03-24 - 6:38:40 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

VEDTEKTER
FOR ENGERTUNET BOLIGSAMEIE
Vedtatt i sameiermøte
den 15. juni 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Engertunet Boligsameie, og har gårdsnummer 9 og bruksnummer 258 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.12.1983.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13.12.1983.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT
2.1
Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, fremleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

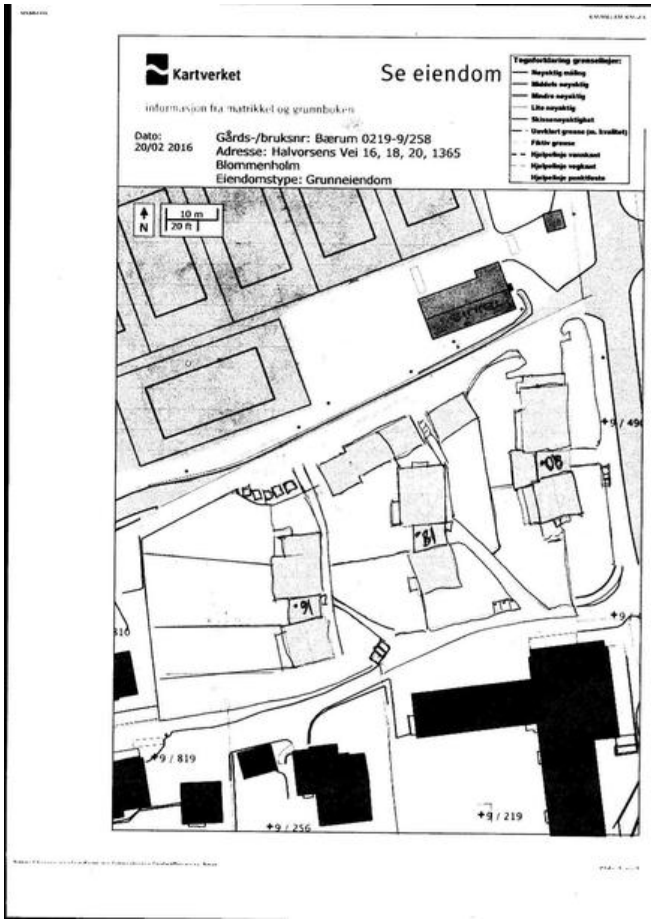
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Husdyrhold
Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Dette forutsetter at husdyret

ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at en sameier skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

I dag er utearealer fordelt som følger, se skisse under.



2.3.4 Ladepunkt for elbil
En seksjonseier kan til selvkost og med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjen seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.3.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes dokumenterte nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3. VEDLIKEHOLD/ FORSIKRING
3.1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt godkjent inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske anlegg til og med bruksenhetens sikringsskap. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier.

4. FELLESKOSTNADER
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte

bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene bygger på beregning enstemmig vedtatt på årsmøte i 2014. Det er vedtatt at følgende poster[1] reguleres etter størrelse på seksjonene:

- Kommunale avgifter: Vann/avløp/renovasjon
- Forsikring
- Budsjettert reparasjon/vedlikehold

Videre er det vedtatt at følgende poster fordeles likt på alle seksjoner:
- Honorar
- Strøm fellesarealer
- Smømåking
- Bankomkostninger
- Huseiernes landsforbund
- TV/Internett
- Diverse omkostninger

Regnskapsansvarlig kan hvert år ved 1. januar justere felleskostnadene i forhold til økte faktiske utgifter for de enkelte postene.

For poster som reguleres etter størrelse på seksjonene skal det legges til grunn en 40/60 fordeling av «små» og «store» leiligheter. Hva som anses som «liten» og «stor» leilighet er basert på en grov oppmåling av bygningens ytre vegger i 2014. Leiligheter som vender mot nord/tennisbanen regnes som store. Leiligheter i motsatt ende, som vender mot sør/nummer 12, regnes som små.

Kostnader forbundet med større vedlikehold som faller utenfor de ordinære postene fordeles etter tilsvarende 40/60 prinsipp. Disse kan kreves inn som ekstraordinære innbetalinger dersom betalingsevnen er tilstrekkelig, eller legges til på felleskostnadene. Hvilket alternativ som benyttes kan forsøkes tilpasses den enkelte seksjon.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET
6. 1

[1] Betegnelsen på noen av postene er justert for aktuelle poster i 2021, slik at disse er oppdatert etter dagens betegnelser

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøtet
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sekjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annenmøteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET
7. 1 Styret
Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR
Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, uhell eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av

eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN
Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Endres vedtektene må dette registreres i Foretaksregisteret av styrets leder.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 .

Referat Generalforsamling Engertunet 30.04.24

Styreleder har vært Marius Eikens

Forretningsfører Erik Sandalen

Styremedlem Ørjan Madsen og Morten Westby. Vara Espen Hermansen.

Styret informerer at det har vært noe møte virksomhet knyttet til takskift og andre oppdukkende saker.

Dag Brede og Anastasia har flyttet inn. Gratulert inn.

Utbyggelse av nummer 20 er igangsatt.

Resultat og budsjett.

Forretningsfører Erik Sandalen informerte

Kommentar: Samtlige er flinke til å betale felleskostnader.

Gjennomgang av resultat fra 2023 og budsjett for 2024.

Resultat 2023

Vedlegg:

Budsjett 2024

Vedlegg:

Budsjett godkjent.

Godkjenning av nytt styre:

Morten Westby nummer 18 blir ny styreleder.

Ørjan og Espen kan stille fra nummer 20. Stemmegivning på Espen og Ørjan. Dag Brede og Kaisa stilte fra 16. Stemmegivning. Kaisa ble valgt som medlem fra nummer 16.

Ørjan valgt i nummer 20.

Kaisa valgt i nummer 16.

Espen vara nummer 20.

Innmeldte saker:

1. Utfordringer med hvor hovedstrømmen fordeles og hva og hvem som bruker fellestrømmen.
   Forslag:
   Synligjøre fellesstrømmen på garasjene som en egen post under utgiftspost.
   Finne strømtyven. Enighet om dette. Ørjan og Morten ser på hva som er mulig å gjøre uten å blande inn elektriker/elektroingeniør.

2. Godkjenning av seksjonering av nummer 20. Etter tegninger som sendt inn til styret og fremvist under årsmøtet. Ingen innvendinger fra årsmøtet. Kontrakt lages i nummer 20 og deles med styret for gjennomgang.

3. Maling av husene. Bli enige om farge. Blir en mye større økonomisk kostnad dersom en skal bytte farge.

   Dagens farger: NR 20 S 4000-N, NR 18 S5000-N, NR 16 S6000-N.
   På sikt ønskelig med mer moderne farger.

Oppdatering påbygg NR 20.

Noe forsinkelser, men vil se relativt ferdig ut ved 17 mai. Må tørkes i et par måneder før en kan begynne å jobbe innvendig.

Til slutt

Marius Eikens takket av som styreleder. God innsats over lang tid.

Marius Nicolaas Eikens

Styreleder Marius Eikens

Ørjan Lid Madsen
Styremedlem Ørjan Madsen

Morten Westby

Styremedlem Morten Westby

Signature: Marius Eikens (Nov 26, 2024 18:11 GMT+1)

Email: marius_eikens@hotmail.com

Signature: Ørjan Madsen (Nov 26, 2024 15:09 GMT+1)

Email: orjanmadsen@gmail.com

Generalforsamling Engertunet 30.04.24

Final Audit Report 2024-11-26

Created:	2024-11-26
By:	Morten Westby (morten.westby@norlandia.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAw5YKgp6sbSEZrKLvP68rf3XZRc2lwtpd

"Generalforsamling Engertunet 30.04.24" History

Document created by Morten Westby (morten.westby@norlandia.com)
2024-11-26 - 11:16:15 AM GMT

Document emailed to Marius Eikens (marius.eikens@gmail.com) for signature
2024-11-26 - 11:16:18 AM GMT

Document emailed to Ørjan Madsen (orjanmadsen@gmail.com) for signature
2024-11-26 - 11:16:18 AM GMT

Email viewed by Ørjan Madsen (orjanmadsen@gmail.com)
2024-11-26 - 2:08:13 PM GMT

Document e-signed by Ørjan Madsen (orjanmadsen@gmail.com)
Signature Date: 2024-11-26 - 2:09:23 PM GMT - Time Source: server

Morten Westby (morten.westby@norlandia.com) replaced signer Marius Eikens (marius.eikens@gmail.com) with Marius Eikens (marius_eikens@hotmail.com)
2024-11-26 - 6:02:47 PM GMT

Document emailed to Marius Eikens (marius_eikens@hotmail.com) for signature
2024-11-26 - 6:02:48 PM GMT

Email viewed by Marius Eikens (marius_eikens@hotmail.com)
2024-11-26 - 6:09:36 PM GMT

Document e-signed by Marius Eikens (marius_eikens@hotmail.com)
Signature Date: 2024-11-26 - 6:11:39 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2024-11-26 - 6:11:39 PM GMT

Adobe Acrobat Sign

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

Utskriftsdato: 29.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	60 645,01 kr
Feiing	2 298,00 kr
Renovasjon	39 055,20 kr
Vann	48 982,48 kr
Sum	**150 980,69 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	12 stk	4 038,96 kr	1/1	0 %	48 467,55 kr	24 233,78 kr
Vann etter areal	1537 m2	45,26 kr	1/1	0 %	69 568,46 kr	34 784,22 kr
Avløp etter areal	1537 m2	52,90 kr	1/1	0 %	81 307,30 kr	40 653,65 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	6 stk	129,00 kr	1/1	0 %	774,00 kr	451,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	9 stk	263,00 kr	1/1	0 %	2 367,00 kr	1 315,00 kr
				Sum	**202 484,31 kr**	**101 438,15 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Alle beløp er inkl. mva.

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: 29.04.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

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: 29.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Halvorsens vei 16, 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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**9**	Bnr:	**258**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Halvorsens vei 16, 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	**Tiltak**	**Dokumenter**					
52/108	4-mannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
52/110	4-mannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
78/352	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
81/823	Balkong	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
95/1196	Utvidelse av veranda	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
09/4760	Påbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
17/17131	Tilbygg og bruksendring	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
18/23749	Rehabilitering av skorsteiner	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 9/258		
Utskriftsdato	29.04.2025	**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

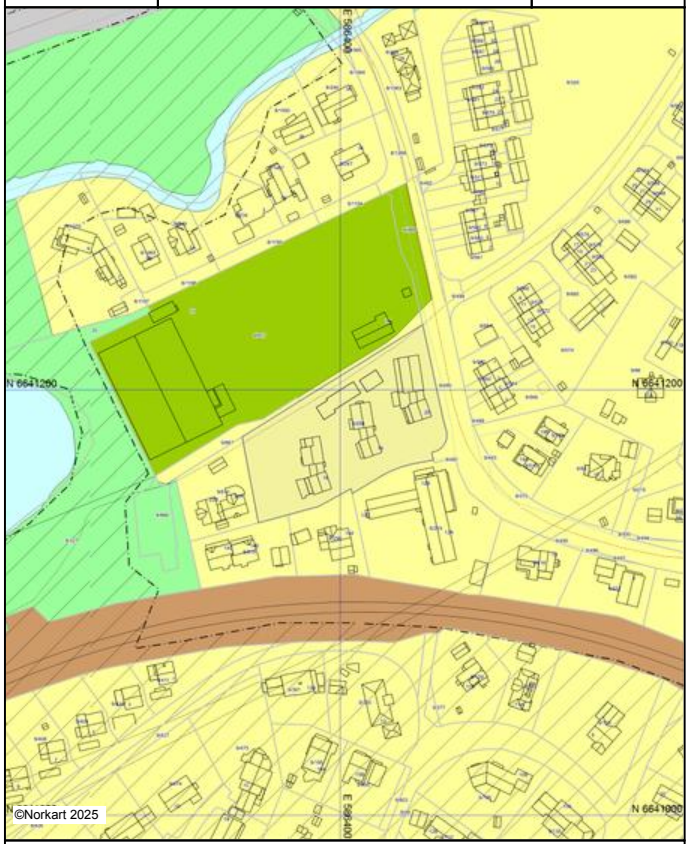
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16
Utskriftsdato: 29.04.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

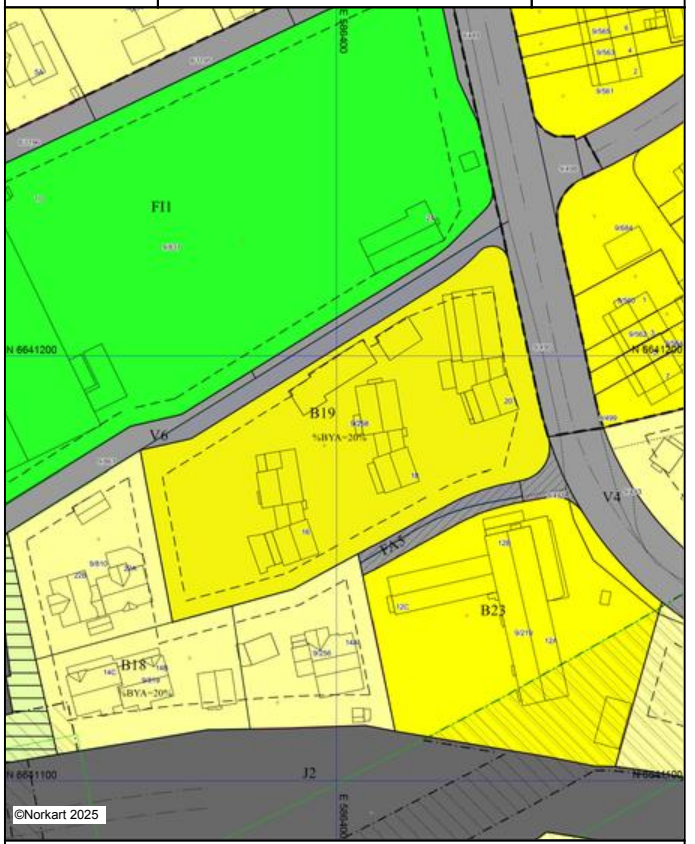
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16
Dato: 29.04.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Andre planobjekter
- Grense for rikspolitiske retningslinjer

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16
Utskriftsdato: 29.04.2025
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 (Reguleringsplan og bebyggelsesplan

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16
Dato: 29.04.2025
Målestokk: 1:750

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.

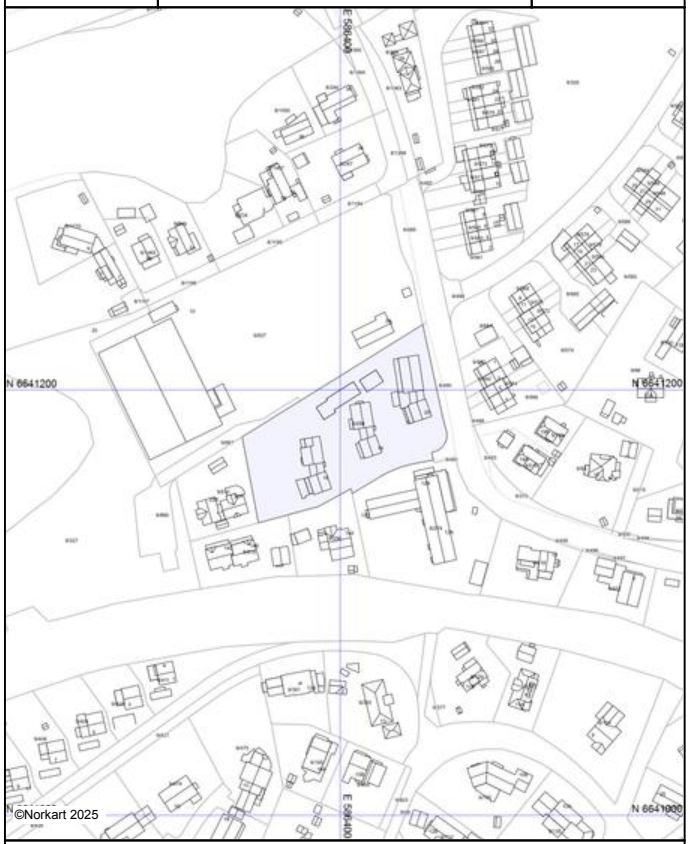
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16
Utskriftsdato: 29.04.2025
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

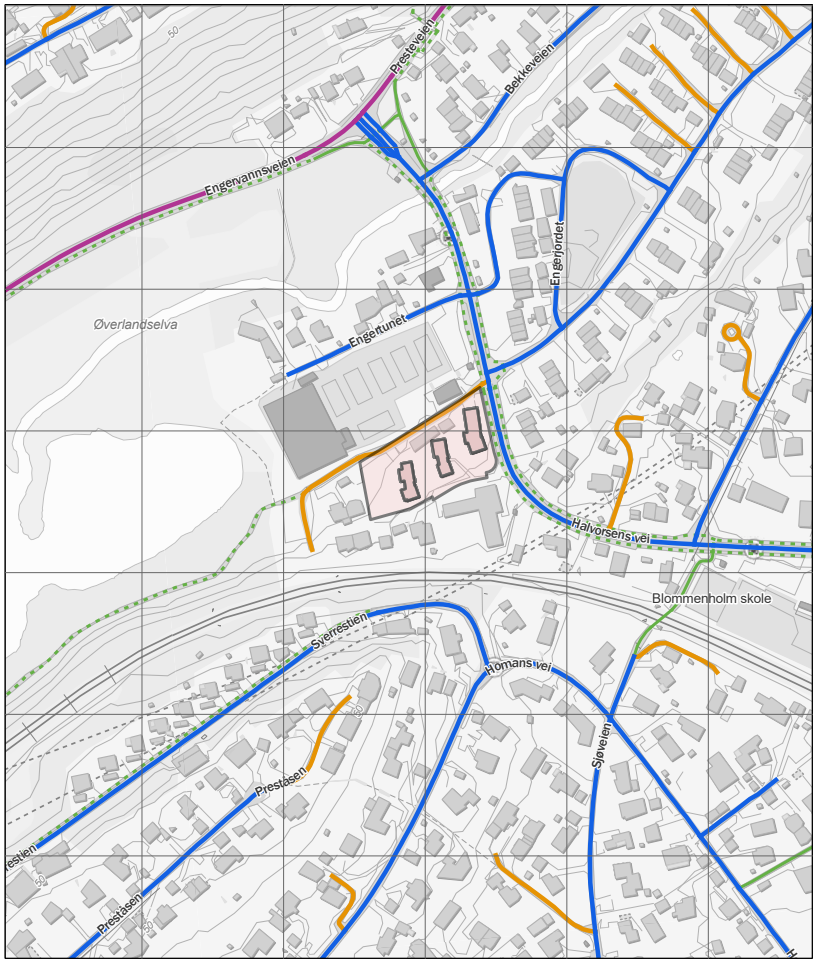
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/258/0/2
Adresse: Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/04/2025



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

Utskriftsdato: 29.04.2025

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.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Halvorsens vei 16, 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

Plantyper uten treff

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

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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 863 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005002 (https://www.arealplaner.no/3201/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2005002)
Navn	NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9271/2005002.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 400 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B19
	Delareal 99 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA5
	Delareal 364 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** V6

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 258, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Halvorsens vei 16, gatenr 1129	**Grunnkrets:**	1107	Løkeberg-Blommenholm 07
(fra bruksenhet)	1365 Blommenholm	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	65/992
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 863,2 kvm
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	3201/9/258	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/9/258/0/1	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/2	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/3	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/4	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/5	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/6	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/7	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/8	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/9	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/11	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/12	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/258	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/258/0/1	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/2	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/3	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/4	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/5	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/6	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/7	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/8	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/9	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/11	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/12	0,0
Reseksjonering	Forretning:	10.02.2009	Avgiver	3201/9/258/0/1	0,0
	Matrikkelført:	10.02.2009	Avgiver	3201/9/258/0/2	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/3	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/4	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/5	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/6	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/7	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/8	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/9	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/11	0,0
			Avgiver	3201/9/258/0/12	0,0
			Berørt	3201/9/258	0,0
			Mottaker	3201/9/258/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halvorsens vei 16	H0101	Bolig	95,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	541,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	541,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.11.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	16163805			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			137,0		137,0				
H01	2		218,0		218,0		19,0		19,0
H02	2		186,0		186,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

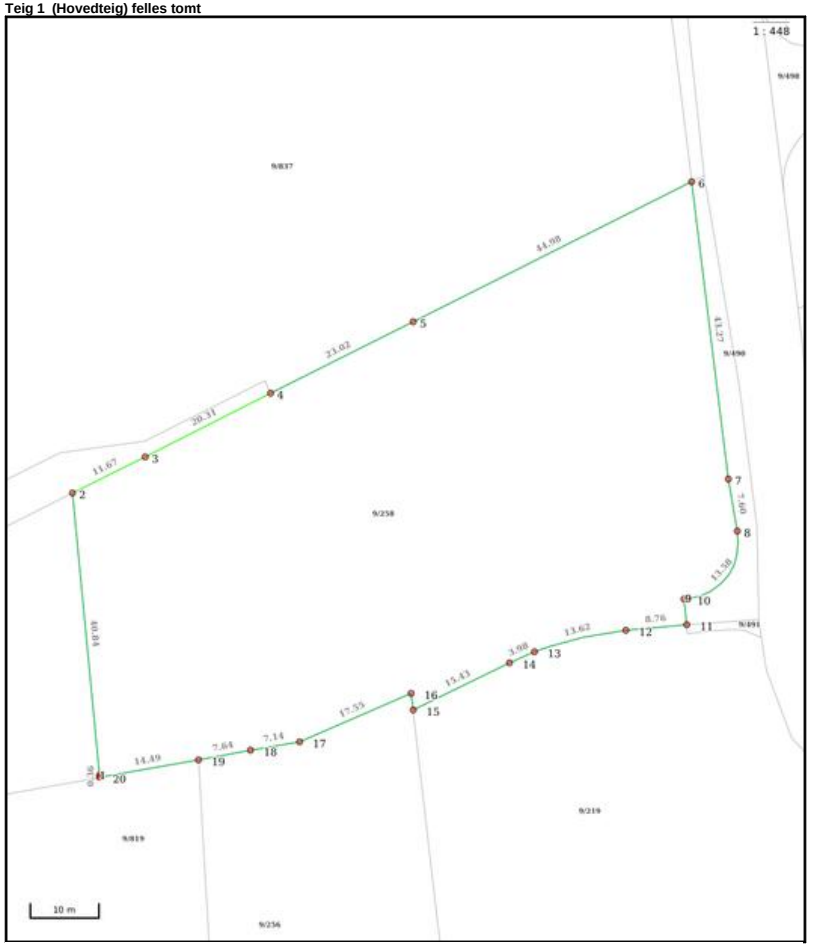


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 863,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 137,72	586 361,38	40,84m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 177,86	586 353,83	11,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 184,02	586 363,74	20,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 194,75	586 380,99	23,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 206,91	586 400,54	44,98m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 641 230,68	586 438,73	43,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 188,38	586 447,85	7,60m	Terrengmålt	13	-81,08	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 181,04	586 449,81	13,58m	Terrengmålt	13	8,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 170,74	586 443,64	0,56m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 170,63	586 443,09	3,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 166,95	586 443,77	8,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 641 165,36	586 435,16	13,62m	Terrengmålt	13	-50,02	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 641 161,06	586 422,28	3,98m	Terrengmålt	13	-49,82	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 641 159,16	586 418,78	15,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 641 151,20	586 405,56	2,35m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 641 153,50	586 405,09	17,55m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 641 145,11	586 389,67	7,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 641 143,22	586 382,78	7,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 641 141,20	586 375,41	14,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 641 137,37	586 361,44	0,36m	Terrengmålt	13		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.

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2005002

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 30.08.2006 godkjent disse bestemmelser.

I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har det faste utvalg for plansaker i møte 28.05.2009 vedtatt mindre vesentlig endring/tillegg av disse bestemmelsers § 8 merket i kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT DOBBELTSPOR LYSAKER - SANDVIKA

§ 1 - HENSIKT
Planen skal legge til rette for etablering av nytt dobbeltspor Lysaker – Sandvika for å styrke kollektivtilbudet i Oslo-området.

BYGGEOMRÅDER – (PBL § 25.1.ledd nr.1)

§ 2. Boliger - frittliggende småhusbebyggelse
Omfatter feltene **B1a, B1b, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B9, B10, B11, B12a, B12b, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B20, B21, B22.**
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 15% for feltene B2, B3, B12a, B12b, B15, B17, B20, B21 og B22. Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20% for feltene B1a, B4, B5, B9, B10,B11, B13, B14, B16, og B18.
Følgende felt er fullt utbygget: B1b, B6, B7 og B23.
Innenfor feltene B20 og B21 kan det tillates oppført garasje utenfor viste byggegrenser mot vei.

Tomt for enebolig og tomannsbolig skal ikke være mindre enn henholdsvis 700 og 1000 m2 netto, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:2.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Felt B9 kan utbygges med maksimalt 2 tomannsboliger. Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m2 pr. boligenhet.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.
Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU5B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet innenfor feltene B1b og B4 skal bevares, jfr.§ 11.
Deler av feltene er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 3. Boliger - konsentrert småhusbebyggelse
Omfatter felt B19.
Grad av utnytting skal ikke overstige %BYA = 20%.
Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.
Det skal avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200m2 pr. boligenhet.
Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasje skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

§ 4. Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B8.
Som grunnlag for utbyggingen skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige %BYA =30%.
Tomteutnyttelsen skal ikke overstige T-BRA =5500m2.
Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.
Området kan bebygges med blokker/terrassehus med til sammen 30 leiligheter.
Gesimshøyden skal ikke noe sted langs fasaden overstige 12 m.
Det skal avsettes minimum 125 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal.
Av disse skal 25 m2 opparbeides til lekeplass.
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Verdifull vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad og sikres fysisk i anleggsperioden.

Plass for garasje skal dekkes innenfor angitt %BYA.
Biloppstillingsplasser kommer utenom angitt %BYA.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for uteareal er for rekreasjon og lek.

Innenfor deler av feltet som ligger over sikringssoner JU2B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

Felt B8 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr. § 14.

§ 5 Boliger - blokkbebyggelse
Omfatter felt B 23.

Innen feltet tillates ikke ytterligere bebyggelse.
Det skal avsettes minimum 80 m2 pr.bolig til felles uteoppholdsareal
Fellesarealer/lekearealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boligene.
Antall biloppstillingsplasser og garasjer skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav til innendørs luftoverført støy, vibrasjoner og strukturlyd fra jernbane.
Grenseverdier i retningslinje T-1442, tabell 2 gjøres gjeldende for utearealer for rekreasjon og lek.

Innenfor den del av B 23 som ligger over sikringssoner JU1A – JU2A gjelder bestemmelsene i
§ 7c.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.3)

§ 6. Trafikkområder – vei mv.
Omfatter feltene V1, V2, V3, V4, V5, V6, (kjørevei), GSV-1, GSV-2, GSV-3, GSV-4 (gang-/sykkelvei/fortau), AV-1, AV-2, AV-3, AV-4 (annen veigrunn).

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.

Del av Marstranderveien (V1) tillates stengt mens arbeid med jernbanen pågår.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1A – JU3A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Innenfor deler av felt som ligger over sikringssoner JU1B – JU3B gjelder bestemmelsene i § 7d.

§ 7. Trafikkområde – jernbane

a) Trafikkområde for jernbane omfatter feltene:

- **J1, J2:** Jernbane i dagen
- **JU1B**: Jernbanetunnel (omfatter også nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU1A:** Jernbanetunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portalsamt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU2B**: Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel
- **JU2A:** Sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng. (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **JU3B, JU4B, JU5B:** Tverrslagstunnel
- **JU3A, JU4A, JU5A:** Tverrslagstunnel med særskilte krav til arealet på terreng (omfatter også kulvert/portal samt nisjer og bergrom for jernbanetekniske anlegg)
- **J3, J4, J5:** Beredskapsplasser
- **J6:** Jernbaneområde/innfartsparkering

b) **J1, J2:** Trafikkområde jernbane i dagen skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende støttemurer, kulverter, fyllinger, skjæringer, støyvoller/støyskjermer, atkomstveier, gjerder m.m. Bygg og konstruksjoner som er nødvendige for jernbanedriften kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

Ved anleggsarbeider langs Sverrestien skal det legges særlig vekt på bruk av støysvakt utstyr og andre støydempende tiltak.

Tidligere banevokterboliger m/uthus (Marstranderveien 6 og 8) innenfor felt J1 skal bevares, jfr. §11. Bebyggelsen i Marstranderveien 8 skal flyttes til Marstranderveien 6 og plasseres som vist på plankartet. Bygningene skal nyttes til virksomhet tilknyttet jernbanen.

c) **JU1A, JU2A, JU3A, JU4A, JU5A** (Områder med mindre overdekning enn 17 meter):
Tunnelvolum samt sikringssone med særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Sikringssonen strekker seg inntil 5 meter under terreng og omfatter de delene av tunneler, kulverter/portaler, nisjer og bergrom der avstanden til terreng er mindre enn 17 meter. Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan-og bygningslovens § 93, eller medfører sprenging, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten etter tillatelse fra Jernbaneverket.

d) **JU1B, JU2B, JU3B, JU4B, JU5B:**
Tunnelvolum samt sikringssone for jernbanetunnel/tverrslagstunnel, nisjer og bergrom. Sikringssonen har en utbredelse på 12 meter i alle retninger fra tunnelveggen. Inngrep i sikringssonen eller overflatearbeider som kan medføre skader på sikringssonen krever tillatelse fra Jernbaneverket.

e) **J3, J4, J5:**
Områdene skal nyttes til beredskapsplasser i tilknytning til tverrslagstunnelene. Beredskapsplassene skal tilpasses naturmarken på stedet og opparbeides med grusdekke.
Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for selve tunnelportalen samt støttemurer i tilknytning til denne.
Disse konstruksjoner skal dekkes med naturstein tilpasset omgivelsene.
Det tillates ikke etablert permanent gjerde rundt beredskapsplassen.
Det skal etableres midlertidig synsskjerm ved beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet, jfr. § 15.

f) **J6**: Området skal benyttes til innfartsparkering for jernbanen.

g) **Støy og vibrasjoner**
Tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før ny bane tas i bruk. Tiltaksplaner skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Luftoverført støy
Grenseverdiene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

I Bærum deles døgnet inn i dag (07.00-18.00), kveld (18.00-22.00), og natt (22.00-07.00)
Anleggsfasen:
For anleggsperiode med varighet inntil 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 4 gjeldende.
For anleggsperiode med varighet over 6 uker gjøres støygrenser i kap.4, tabell 6 gjeldende.
Driftsfasen:
For driftsfasen gjøres støygrenser i kap.3, tabell 2 gjeldende.

Strukturlyd
Maksimalt strukturlydnivå skal ikke overskride LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175. Reguleringskravet skal kontrolleres mot målt og beregnet statistisk maksimalnivå 95% som beskrevet i metode for ettermåling av strukturlyd dokument 186588,
utarbeidet av Bærum kommune og Jernbaneverket.
Eventuell annen målemetode skal godkjennes av helsemyndigheten i Bærum kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til vw,95 = 0,3-0,6 mm/s.
Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Dette samsvarer med klasse C kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS 8176.

Kontroll
Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at banen er satt i drift.
Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at banen er satt i drift.

h) **Utslipp**
Det er ikke tillatt med utslipp av forurenset vann til grunn og vassdrag innenfor anleggsområdene. Drifts-og drensvann fra anleggsområdene som føres til offentlige ledninger eller resipient skal ha en vannkvalitet/bufferkapasitet som ikke medfører fare for forurensning.

i) **Byggesaksbehandling i henhold til forskrift om saksbehandling og kontroll**
Alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 10 m2, sikkerhetsgjerder, master, fundamenter og kabelkanaler), kulverter, kulvertportaler, skjæringer og fyllinger samt støttemurer og støyskjermer som ikke er nevnt nedenunder, er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan, og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll 1997, § 5 nr.6.

Lysaker
Mur med støyskjerm i inntil 3 meter høyde over skinnetopp skal etableres i formålsgrense mellom jernbaneformål J1 og tilgrensende reguleringsformål i syd og nord. Mur med støyskjerm skal fremmes i egen byggesak.

Støyskjerm i inntil 3 meter høyde skal etableres i formålsgrense syd for boligfelt B1. Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Sandvika
Murer innen felt J2 skal fremmes i egen byggesak.
Støyskjerm i inntil 3 meter høyde over terreng skal etableres i formålsgrense mellom felt J2 og følgende eiendommer innen felt B21: 7/118, 7/119, 7/120, 7/121, 7/122 og 7/123.
Støyskjermen skal fremmes i egen byggesak.

Ved bygging av murer og støyskjermer utenfor sporområdet skal det vises tiltak for dekkende vegetasjon.

Det skal etableres sikringsgjerde i 1.8 meter høyde i formålsgrense mellom J2 og B21, B22, FL1 og deler av B20.

j) **Vegetasjon**
Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert.
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

k) Massehåndtering skal skje i samsvar med Miljøoppfølgingsprogram dokument 186574.

FRIOMRÅDER (PBL § 25.1.ledd nr.4)

§ 8. Friområder
Omfatter feltene **FT1, FT2 (turvei), FI1 (idrett/sport), FL1 (lek).**
FT1 : Reetablering av turveien skal skje etter plan godkjent av Bærum kommune, og senest ett år etter anleggsslutt.
Turveien tillates benyttet til nødvendig kjøreatkomst til beredskapsplass J4.
Turveien skal kunne brøytes for å ivareta funksjonen som drifts-og beredskapsvei for jernbaneanlegget.

FT2: Det kan legges til rette for tursti langs Engervannet.
Turstien skal utføres slik at den best mulig tilpasser seg naturlandskapet.
Turstien skal fremmes i egen byggesak.
Før turstien tas i bruk skal atkomst under Folangerbrua være etablert, og det skal være etablert skilting som synliggjør verneverdiene.
Når turstien er tatt i bruk skal det foretas etterundersøkelser i henhold til overvåkingsprogram vedr. fuglelivet, og vurderes behov for ytterligere avbøtende tiltak i form av økt skilting eller begrensninger i bruken etc.

FI1: Det tillates bygninger og anlegg som fremmer områdets bruk som idrettsanlegg.

Nødvendige parkeringsplasser må opparbeides innenfor området.
Anleggsbygningen på området skal søkes utført slik at den kan benyttes til tennisformål når arbeidene med bygging av nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. § 15.
Gesims- og mønehøyde skal maksimalt være henholdsvis 6,5 og 11,2 meter over ferdig planert terreng. Tennishallens utforming skal tilfredsstille Kirke-og kulturdepartementets krav til innvendige mål.
Utvendig material- og fargebruk skal være godkjent, og det skal redegjøres for demping av støy/lydgjennomgang fra hallen før det gis permanent tillatelse.
I rammesøknad skal det redegjøres for både midlertidig og permanent bruk.

FL1: Før anleggsperioden starter skal verdifull vegetasjon og naturmark være registrert. Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden.
Trær som må felles eller blir skadet i anleggsperioden reetableres og terrenget istandsettes.

Deler av FL1 samt deler av FT1, FT2 og FI1 er regulert som midlertidig trafikkområde jfr. § 14. Istandsetting av arealer benyttet til midlertidige trafikkområder skal skje i samråd med Bærum kommune.

Innenfor den del av felt FL1 som ligger over sikringssoner JU1B – JU2B gjelder bestemmelsene i § 7d.

SPESIALOMRÅDER (PBL §25. 1.ledd nr.6)

§ 9. Naturvernområder på land
Omfatter feltene SN1, SN2, SN3, SN4, SN5 og SN7.
Områdene skal bevares og utvikles slik at livsmiljø og artsmangfold blir ivaretatt eller styrket. Tiltak som ivaretar eller forbedrer den aktuelle biotopen/naturtypen kan tillates etter godkjenning av Bærum kommune. Alle arealer som har vært benyttet til midlertidig trafikkområde skal istandsettes etter dette prinsippet. Istandsetting skal skje i samråd med Bærum kommune.
Sikring av vegetasjon og naturmark skal utføres i samråd med Bærum kommune før anleggsarbeidene med nytt dobbeltspor påbegynnes.

SN7: Ny fylling langs Engervannet skal legge til rette for vegetering for å skjerme mellom fugleliv og ferdsel. Det skal benyttes fyllmasse som er velegnet som vekstmedium.
Det kan tillates etablert rasteplass ved Folangerbrua.

Innenfor felt SN1 kan det etableres støyskjerming mot Gamle Ringeriksvei.

For del av felt SN4 som ligger over sikringssoner JU2A og JU5A gjelder bestemmelsene i § 7c.

Deler av SN1, SN3, SN4, SN5 og SN7 er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

§ 10. Naturvernområde i vassdrag
Omfatter felt SN6 (Engervannet / Øverlandselva)
Området skal bevares som kulturlandskapssjø med stor verneverdi knyttet til kantsone og vannmasser. Vernet er ikke til hinder for en mindre utfylling av strandsonen i den hensikt å etablere en tursti langs vannet slik som vist på plankartet.
Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå er ikke tillatt.
Deponering av snø er ikke tillatt.

Del av feltet (Øverlandselva) er regulert som midlertidig trafikkområde, jfr.§14.

§ 11. Bevaring av bygninger og anlegg
Omfatter gnr.40/96 innenfor felt B1, gnr.40/121 innenfor felt B4 og banevokterboliger m/uthus innenfor felt J1.
Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares. Ved rehabilitering av bebyggelsen skal eksteriøret bevares og istandsettes, eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende.
Dersom det er behov for utskifting av opprinnelige bygningsdeler i banevokterboligene skal det benyttes kopier.
Ved flytting av banevokterboligen i Marstranderveien 8 til Marstranderveien 6 skal det redegjøres for flytteprosess og fremgangsmåte.

Innen gnr. 40/96 og 40/121 kan det såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, tillates supplerende bebyggelse, tilpasset den verneverdige bygningen i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering.
Alle søknadspliktige byggearbeider skal forelegges vernemyndighetene til uttalelse før byggetillatelse gis.

§ 12. FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)

Omfatter feltene **FA1, FA2, FA3, FA4, FA5**.
FA1 - Felles avkjørsel for gnr.20/254 (innenfor B5), B6, B7 og J1.
FA2 – Felles garasje-/parkering for B6 og J1.
FA3 – Felles avkjørsel, garasje-/parkering for B7 og J1
FA4 – Felles parkering for B8 og atkomst til Gamle Ringeriksvei 14a.
FA5 – Felles avkjørsel for B18 (gnr.9/819 og 9/256), B19 og B23.

Deler av feltene FA1, FA2, FA3 og FA4 er regulert til midlertidig trafikkområde, jfr.§ 14.

Ved gjennomføring av tiltak innenfor felt FA2 skal prinsippene i illustrasjonsplan, dokument 1481076, følges.

§ 13. ESTETIKK (PBL § 74 nr.2)

I alle byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene, og til fjernvirkning.

§ 14. REKKEFØLGE – MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE (PBL § 26)

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår.
Innen områdene tillates oppført midlertidig bygninger og anlegg tilknyttet anleggsvirksomheten slik som kontor, boligbrakker verksted, lager m.v..
Senest ett år etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal arealene istandsettes/tilbakeføres med vegetasjon /beplantning i henhold til plan godkjent av Bærum kommune.

Eksisterende veier som benyttes til anleggstrafikk skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende normer.
Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjonen.

Turvei FT1 skal holdes åpen for ferdsel gjennom hele anleggsperioden med unntak av en kort periode ved anleggsstart og anleggsslutt.

§ 15. REKKEFØLGEBESTEMMELSE (PBL §26)

Før anleggsarbeid med tverrslaget ved tennisbanen/Engervannet starter skal det av hensyn til fuglefaunaen ved Engervannet være etablert en synsskjerm i tilknytning til beredskapsplass J5 og langs anleggsveien mot Engervannet.
Før anleggsvirksomheten igangsettes skal det være etablert og igangsatt et overvåkingsprogram vedr. fuglelivet i Engervannsområdet. Overvåkingsprogrammet skal godkjennes av kommunen.
Arbeid med turstien skal ikke foregå i perioden april – juli.

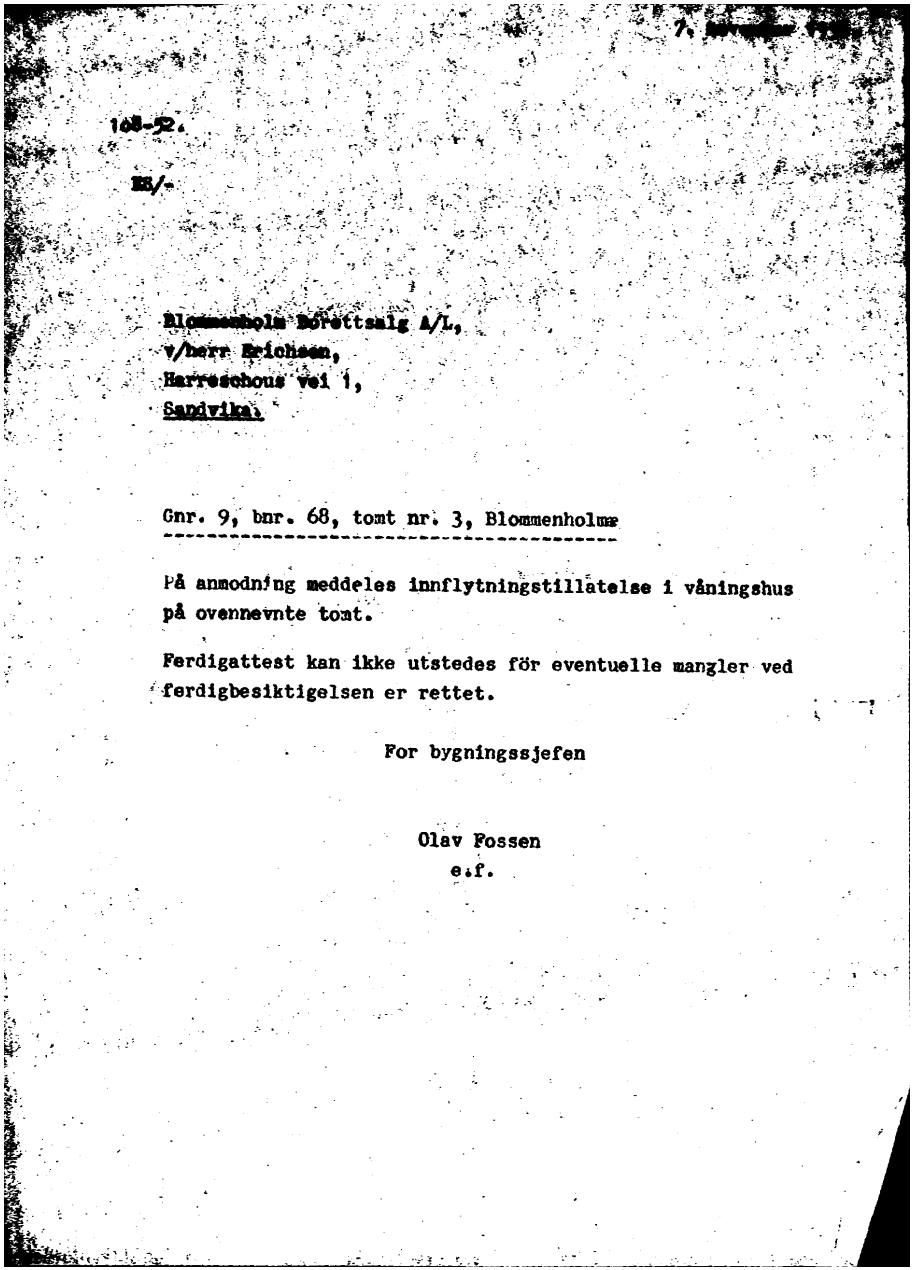
Før anleggsarbeidene avsluttes skal det være etablert tursti langs Engervannet med atkomst under Folangerbrua.

Anleggsbygningen på felt FI1 skal vurderes overført til Sandvika og Blommenholm Tennisklubb når arbeidene med nytt dobbeltspor er ferdig, jfr. §8.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 16. Universell utforming/tilgjengelighet
Bygninger og uteområder skal utformes etter prinsipper om universell utforming/tilgjengelighet for alle, i den grad det ikke kommer i konflikt med vernehensyn.

Skallum-området må i relasjon til pålegget om tiltak for sikring mot støy, strukturlyd og vibrasjoner likestilles og behandles på linje med allerede bebyggede områder.



108-52.

EE/-

Blommenholm Borettslag A/L,
v/herr Erichsen,
Harreschous vei 1,
Sandvika.

Gnr. 9, bnr. 68, tomt nr. 3, Blommenholm

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.

116-52.

[redacted]

[redacted] Borettslag A/L,
[redacted]err Eriksen,
[redacted]

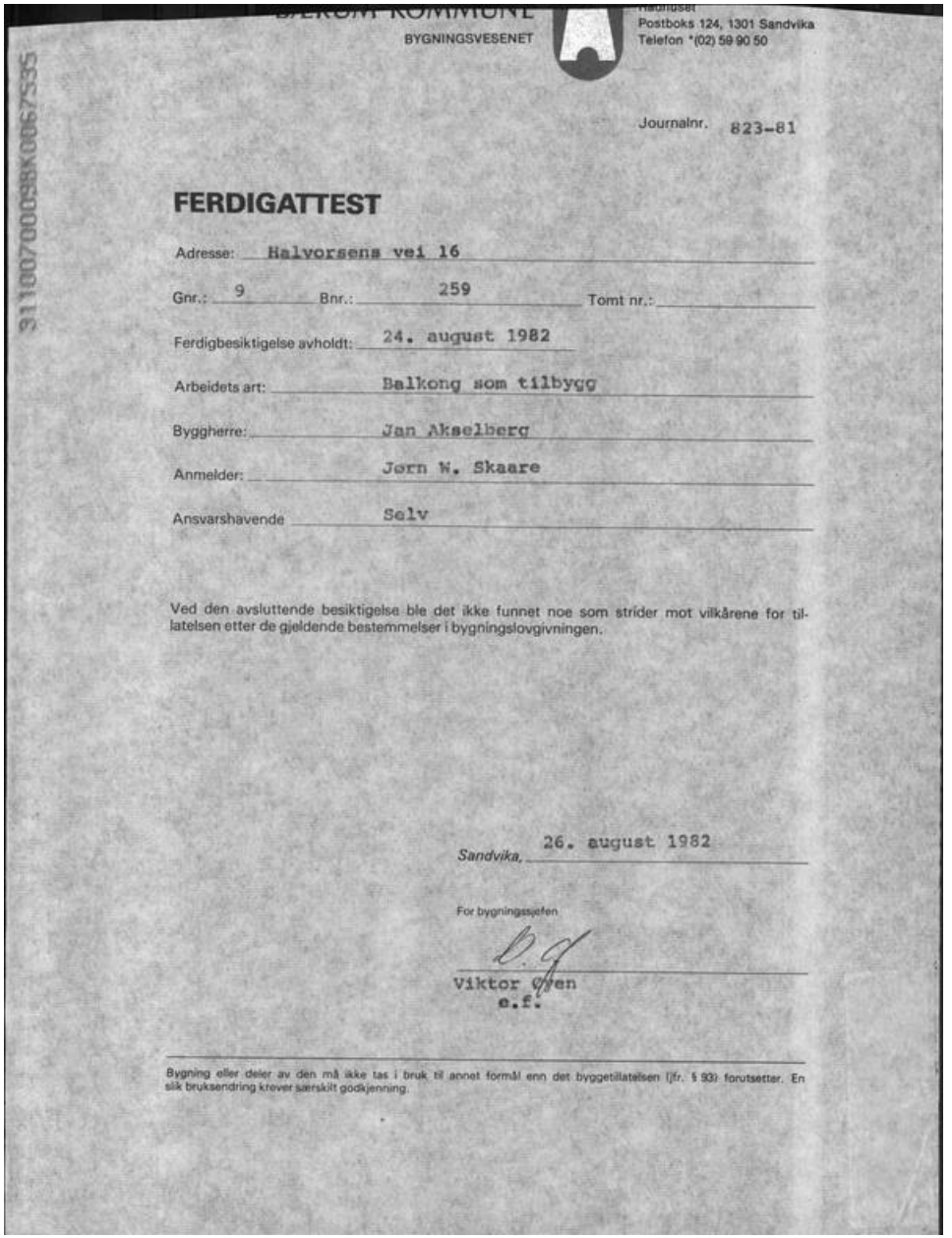
Gnr. 9, bnr. 68, tomt nr.5, Blommenholm.

På anmodning meddeles innflytningstillatelse i våningshus på ovennevnte tomt.

Ferdigattest kan ikke utstedes för eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

For bygningssjefen

Olav Fossen
e.f.



BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

3110070009SK0067535

Journalnr. 823-81

FERDIGATTEST

Adresse: Halvorsens vei 16

Gnr.: 9 Bnr.: 259 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. august 1982

Arbeidets art: Balkong som tilbygg

Byggherre: Jan Akselberg

Anmelder: Jørn W. Skaare

Ansvarshavende Selv

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

Sandvika, 26. august 1982

For bygningssjefen

Viktor Øyen
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Skorsteinsfolket AS

Postboks 74

1333 KOLSÅS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/23749 - 19/96189/BRIGRO	06.05.2019

Adresse - Tiltak:	Halvorsens vei 16 - 18 - 20 - rehabilitering av seks skorsteiner
Gnr/Bnr:	9/258
Tiltakshaver:	Engertunet Sameie
Ansvarlig søker:	Skorsteinsfolket AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Britt Wenche Groven
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Eivind Lyches vei 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Landsbyarkitektene As
Gamle Ringeriksvei 58
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	17/17131 - 18/119796/IJSO	29.05.2018

Adresse - Tiltak:	Halvorsens vei 16 - tilbygg og bruksendring
Gnr/Bnr:	9/258
Tiltakshaver:	Jens Høklie Arnoldsen
Ansvarlig søker:	Landsbyarkitektene As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med evt. senere tillegg.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Hanne Høybach
bygningssjef

Ingrid Jørgensen Sollai
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **09/4760**
J.post ID: 09/76983

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	04.09.2009	1933/09

Adresse - Tiltak: Halvorsens vei 16 - påbygg
Gnr/Bnr: 9/258
Tiltakshaver: Lise Berit Haavi
Ansvarlig søker: Landsbyarkitektene AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 99

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

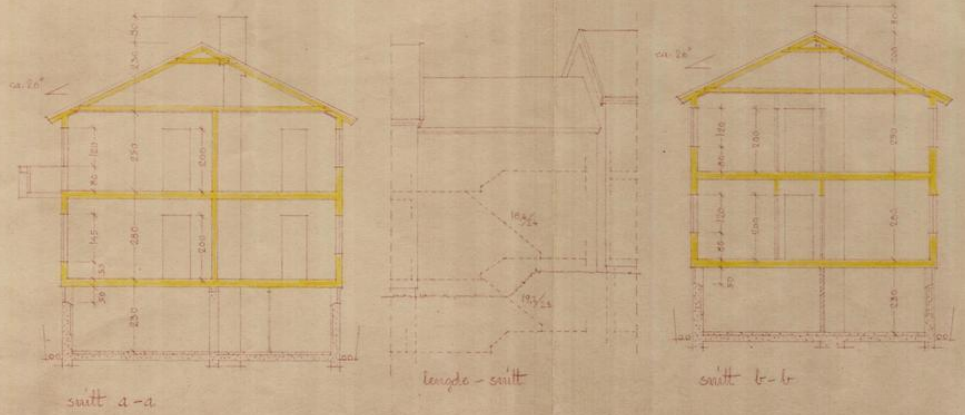
Ansvarlige kontrollerende foretak for utførelsen har gjennom følgende kontrollerklæringer bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt:

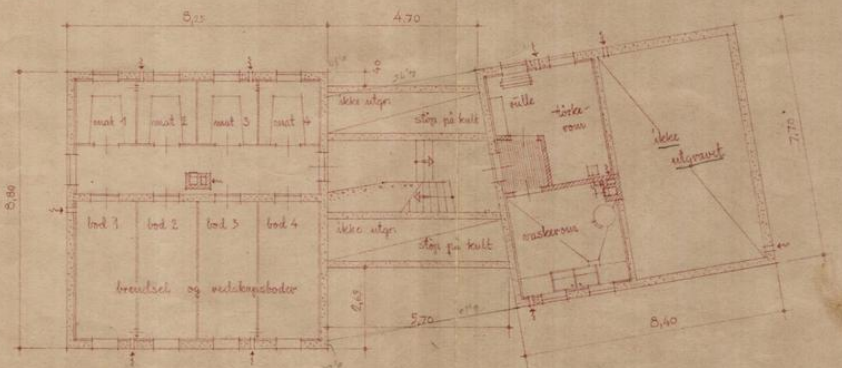
Dokument	Saksdokid:
Kontrollerklæring - tømrermester Torstein Lium	699087

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

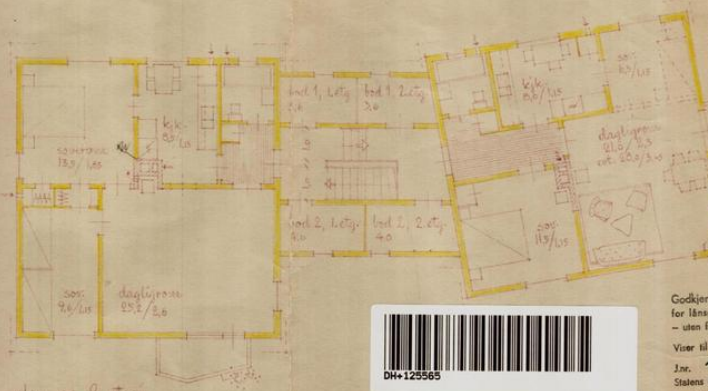
Aud Frøystein
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler

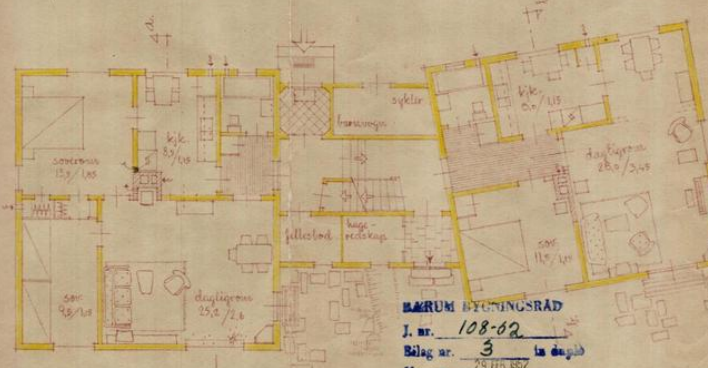




plan av kjeller



plan av 2. etasje



plan av 1. etasje

alternativ 2 etg. med 2 soverom

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken

Viser til brev av.....

J.nr. 430

Statens distriktsarkitekt for Bærum

Sandvika 3/3 1952

BÆRUM BYGNINGSRÅD

J. nr. 108-62

Bilag nr. 3 in duplo

Mottatt 29 FEB. 1952

Ej nr. 613

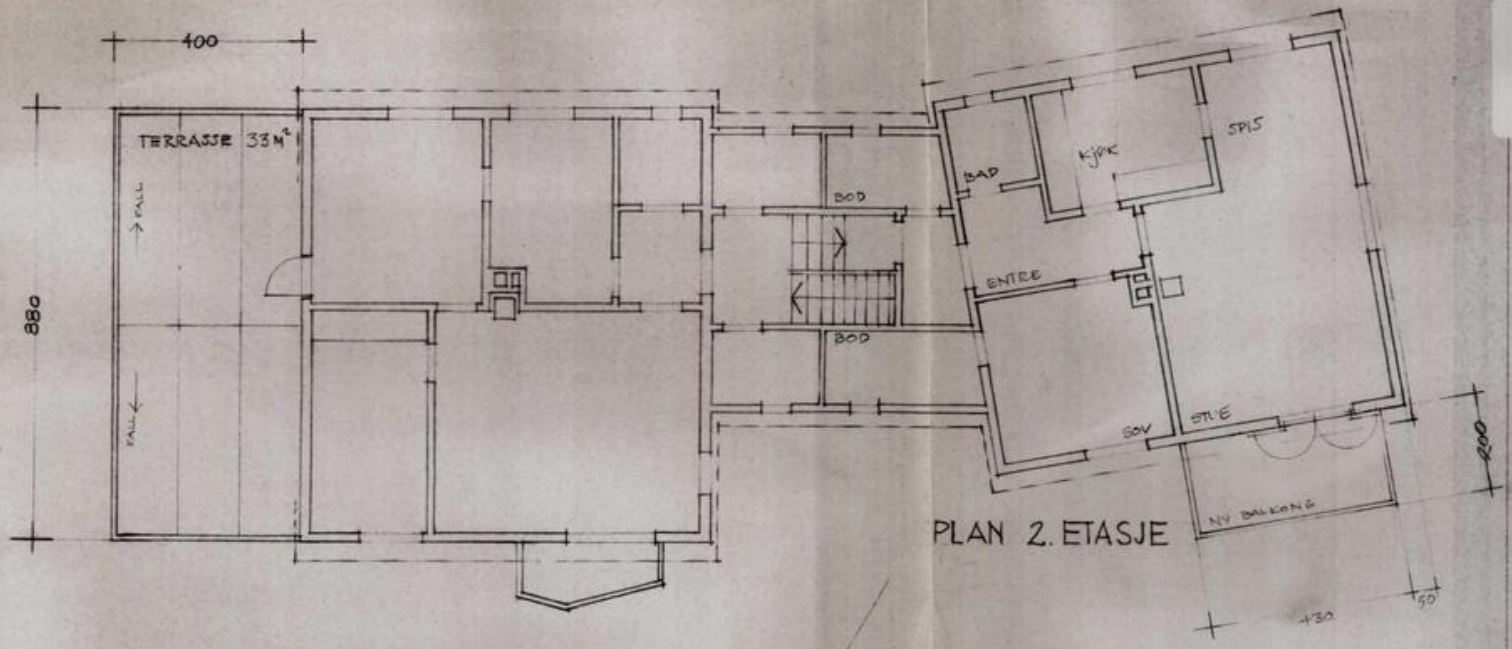
19 53/54

PLANER

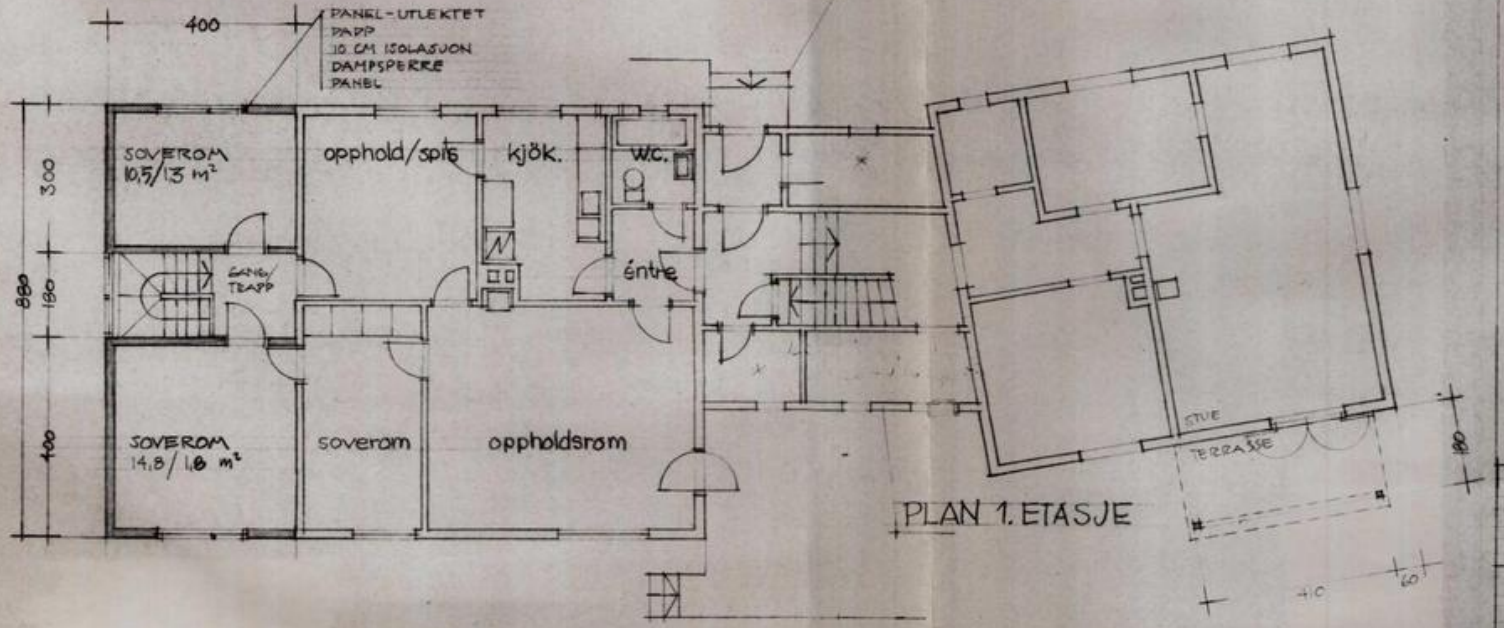
NORMANN MUGAAS ARKITEKTER M.N.A.L. MUNKEDAMSVEIEN 65 B TLF. 61.62.45

BLOMMENHOLM BOKEFISLAG A/L
4-MANNSBOLIG PÅ DEL AV
BLOMMENHOLM GÅRD, GNR. 9, BNR. 68
BLOMMENHOLM

1:100



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

DH+76830

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J nr. 823 — 81
Bilag nr. 3 in duplo
Mottatt 27 AUG 1981

AKSELBERG - NY BALKONG
HALVORSENSVEI 16
GNR 9 BNR 259

PLANER 1:100
30.6.81

J. SKAARE ARKITEKT 540221

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/38323/100
Uthentet 2025-05-08 10:49

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM HERREDSRETT
23 DES 1997
DAGBOKNR: 38323

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr 9 bnr 219, gnr 9 bnr 258 og gnr 9 bnr 256 (hovedbølet) i Bærum erklærer som bindende for seg og senere eiere at gnr 9 bnr 819 (parsellen) har varig bruksrett til kjøre- og gangvei over våre eiendommer i samsvar med kommunens tekniske norm for atkomstveier, og med mål og beliggenhet som vist på situasjonskart datert 3.6.97, merket Jnr 96-336 bilag 1, oppbevart i planseksjonens arkiv, herunder rett til å bedre frisikten for avkjørselen etter de regler som til enhver tid gjelder.

Likeledes har gnr 9 bnr 256 (hovedbølet) varig rett til kjøre- og gangvei over gnr 9 bnr 219 og gnr 9 bnr 258 på forannevnte vei.

Videre erklæres at gnr 9 bnr 819 (parsellen) har varig rett til å anlegge og å ha sine private vann- og avløpsledninger liggende over gnr 9 bnr 256 (hovedbølet), samt rett til reparasjon og omlegging av ledningene.

Denne erklæring blir å tinglyse på eiendommene, og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum kommune.

Denne avtale er bindende når den er undertegnet av alle 3 parter.

Doknr: 38323 Tinglyst: 23.12.1997 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bærum, 10/12-97

Gnr 9 bnr 219
(A/S Halvorsens vei 12)
A/S Halvorsens Vei 12
V/ A.M. LERSTØL

Gnr 9 bnr 258
(Engertunet sameie)
V/ LARS R. KRISTIANSEN
FORMANN

Gnr 9 bnr 256
(Hovedbølet)
STALE ELSTAD
for SIGDAL EIENDOM A/S
I.H.T. FIRMAATTEST.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/32116/100
Uthentet 2025-05-08 10:47

ERKLÆRING

TINGLYST
ASKER OG BÆRUM TINGRETT
23 NOV 1995
DAGBOKNR: 32116

vedrørende

veirett over gnr 9, bnr 327 i Bærum

I forbindelse med bygging av et garasjeanlegg på Engertunets boligsameiets eiendom gnr 9, bnr 258 (seksjon 1-12), samt utskillelse av en tomt i nevntes eiendoms vestlige grense, har man blitt enige om at

gnr 9, bnr 258 seksjon 1-12, og senere utskilt tomt fra nevnte eiendom, skal ha en evigvarende adkomstrett ut til Halvorsensvei over gnr 9, bnr 327 iht vedlagte undertegnede kartskisse.

Veien er i dag delvis opparbeidet. Gnr 9, bnr 258 seksjon 1-12 og senere utskilt tomt dekker alle kostnader i forbindelse med opparbeidelsen av veien, og alle vedlikeholdskostnader for veien, for den delen som benyttes felles.

Erklæringen skal tinglyses på gnr 9, bnr 327 i Bærum.

Bærum, __. mai 1995

For gnr 9, bnr 327

Bærum kommune

For gnr 9, bnr 258 seksjon 1-12

Engertunet boligsameie

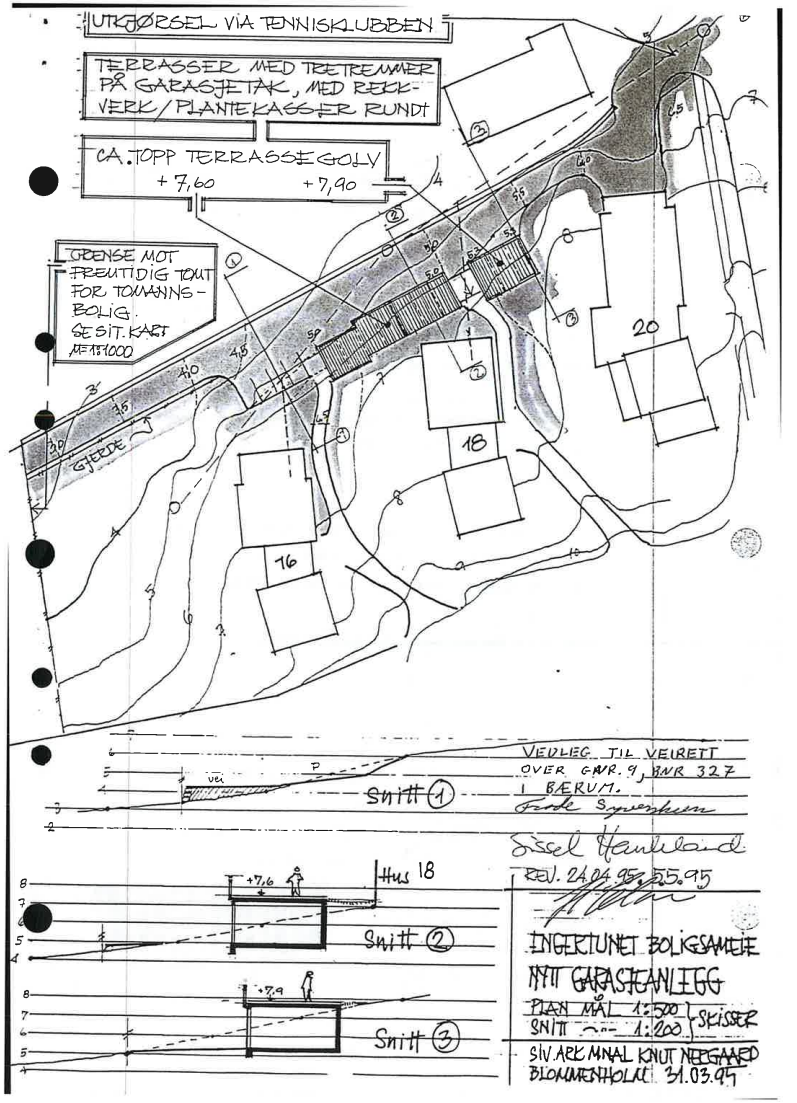
Sissel Haukeland

Blommenholm og Sandvika tennisklubb

Doknr: 32116 Tinglyst: 23.11.1995 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

t:\YVA\1995\r1251356.doc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/32116/100
Uthentet 2025-05-08 10:47



Skatteetaten

Dato
01.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 9 Bnr 258 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Halvorsens vei 16, 1365 BLOMMENHOLM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 151 050
Som sekundærbolig:	kr 4 604 198

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Halvorsens vei 16

Nabolaget Engerjordet - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Løkeberg skole (1-7 kl.) 502 elever, 23 klasser	21 min 1.7 km
Høvik skole (1-7 kl.) 476 elever, 22 klasser	23 min 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	24 min 1.9 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa... 192 elever, 13 klasser	4 min 1.9 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	23 min 1.9 km
Sandvika videregående skole 460 elever	4 min 2.2 km

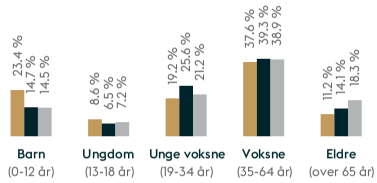
Offentlig transport

Engervannet Linje 230	2 min 0.2 km
Blommenholm stasjon Linje L1	10 min 0.9 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.7 km
Oslo Gardermoen	48 min

Barnehager

Damstua barnehage (1-4 år) 15 barn	11 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 1 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	13 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engerjordet	501	182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 96/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 93/100

Naboskapet
Godt vennskap 88/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Blommenholm skole	3 min
Solberg ballplass	17 min
FitnessRoom Sandvika	20 min
Mudo Sandvika	21 min

«Polig, trivsel og gode naboer!»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0234/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Halvorsens vei 16 1365 BLOMMENHOLM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 258, snr 2 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no