

Halvorsens vei 20



Velkommen til

Halvorsens vei 20



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

BLOMMENHOLM

Lys og komplett 3-roms selveier med hage, balkong og garasje – Gode solforhold - Nytt kjøkken 2025 - Barnevennlig

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	92 363,-
Omkostninger	149 900,-
Totalpris	6 092 263,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 945,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1956
Ansvarlig megler	Henrik Nielsen
Telefon	952 86 829
E-post	h.nielsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Halvorsens vei 20 – en gjennomgående og lys 3-roms i 2. etasje med stor balkong og garasje. Beliggenheten på Blommenholm kombinerer rolige omgivelser med kort vei til Sandvika, kollektivtransport, skole og fritidstilbud.

- Kort om boligen:
- Godt med lagringsplass på loft, innebod og i 2 kjellerboder
- Attraktivt og barnevennlig område nær skole, buss og tog
- Garasje med strøm, belysning og mulighet for elbillader
- Nymalt (2025) og nytt IKEA-kjøkken (2025)
- Nytt tak fra 2024
- Toppleilighet i firemannsbolig
- Stor balkong på ca. 18 kvm
- Egen hage med utepeis
- Lagt nytt gulv i 2024/25
- Peisovn i stue

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Innredet rom
BRA-e: 12 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.



Forklaring av bilde/rommet























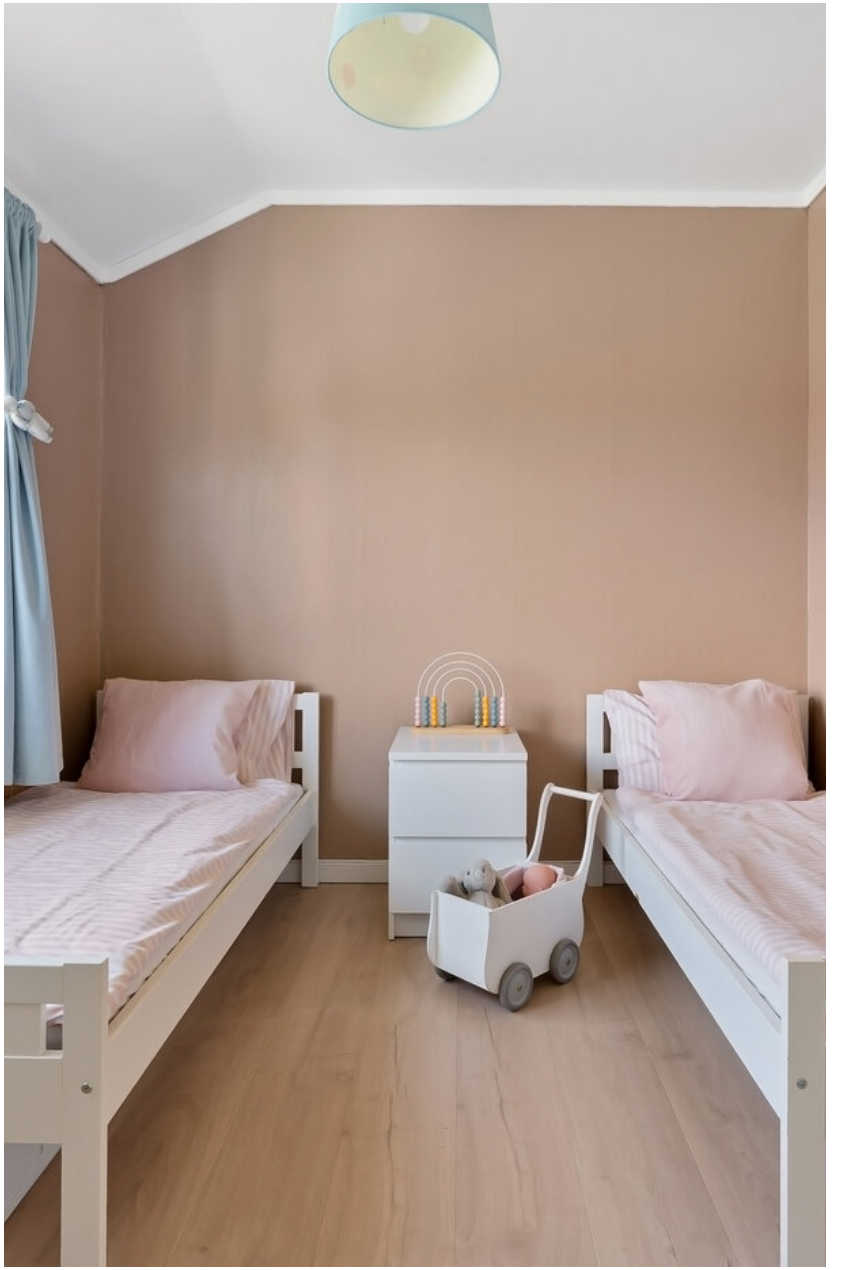












Informasjon

Halvorsens vei 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0052/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM
Gnr 9, bnr 258, snr 12 i Bærum kommune

Selgere
Joaquin Luis Poggi
Maria Victoria Crebay

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
92 363,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 942 363,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 092 263,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 104 963,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Innredet rom
BRA-e: 12 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong

Garasje
2. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Standard

Entré:
Praktisk entré/gang med plass til oppheng og oppbevaring. Fra gangen er det adkomst til flere av boligens rom.

Stue:
Lys og romslig stue med plass til sofagruppe og spisestue. Her er det installert peisovn som gir både varme og hyggelig stemning. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 18 m^2.

Kjøkken:
Ny og delikat kjøkkeninnredning fra 2025 med profilerte fronter, laminat benkeplate og keramisk kum. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har belysning under overskap, ventilator med avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin. God plass til spisebord.

Bad:
Badet er oppgradert rundt 2000 og har fliser på gulv med varmekabler, samt flislagte vegger. Innredet med dusjløsning, badekar, servant med underskap og vegghengt toalett.

Soverom:
Leiligheten har to soverom med gode møbleringsmuligheter, samt et innredet rom som i dag benyttes som et ekstra soverom. Dette er ikke byggemeldt eller godkjent til bruk som varig opphold. Hovedsoverommet er av god størrelse, og har god plass til garderobe m.m.

Balkong og hage:
Stor solrik balkong på ca. 18 m^2 med god plass til utemøbler. Leiligheten har også en stor hage, som er perfekt for både store og små - sommer som vinter.

Boder og lagring:
To eksterne kjellerboder gir gode lagringsmuligheter.

Garasje:
Egen garasje i rekke fra 1996 med automatisk port, strøm og opplegg for elbillader.

Innvendige overflater
Gulv: Innvendige gulv er belagt med laminat.
Vegger: Malt trepanel og sparklet og malte plater.
Himling: Sparklet og malte plater og malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjerekke. Mulighet for el-bil lader.

Automatisk port. Strøm og belysning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Date: NOV 2024 Laundry room in bod Job description: electricity and water pipes,
also water alarm, in order to convert a normal bod into a laundry room. Company: DLC AS

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: Company: Tak systemer as Date: January 2024 Job description: (new roof)
Demontering: • Utsetting av container og godkjent stillas • Demontering av eksisterende tak med møne • Demontering av sløyfer
og lekter • Demontering av tak stiger • Demontering av alle luftehatter • Demontering av pipebeslag • Demontering av komplett takrenne system med forkantblikk og nedløp Montering: • Montering av ny diffusjonsåpen duk • Montering av sløyfer impr. 23 x
48 og trehvite lekter 36 x 48 • Montering av Skarpnes dobbel krummet betong stein med møne • Montering av nye luftehatter •
Montering av nye heltrukkent pipebeslag med topp og bue • Montering av nye tak stiger • Montering av nye vindskier med topp
beslag

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: in 2017, the company Ørnulf Wiig Installasjon AS was in charge of cheking the whole installation and
doing maintenance/improvements

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Bærum fire department carry out an inspection during 2025 were the apartment approved.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Myself I have done the following works at the property: - New underfloors/floors whole apartment (except
bathroom) - New painting (interior) - New veggpanel in the kitchen - New kitchen cabinets - New garden fence

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? RADON Forrige selger opplyste i egenerklæring at
radonmåling ble utført i 2010-2011 i første- og underetasje med lukket CR-39 sporfilm. Årsmiddel var henholdsvis 29 og 100 Bq
/m3 og det ble vurdert at det ikke var nødvendig med tiltak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: was always working as it should, only normal maintenance we have done.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: inspection in 2025 was approved normally, we only keep it clean, and burn only wood that we buy.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: new roof from January 2024 is working well.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: new floor from 2024/2025, no issues

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: The balcony needs to carry some repairs, previous owner make it new but there are some woods
that have water problems, seems to be a problem with the menbrane.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Previous owner sell to us the property with a taxman report, we also create a
new one in august 2025.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt
sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering,
grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks.
overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

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

Innvendige bygningsdeler:
- Krypeloft med adkomst via stige i himling.
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Balkonger, terrasser ol. – utbedring estimert til kr. 75 000 – 120 000,-
Beskrivelse: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 18 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Det er observert skjevheter i konstruksjonen og råtedannelser i nedre deler av rekkverket, membrantetting rundt rekkverksstolper fremstår ikke tilfredsstillende, råttent treverk må utskiftes og membrantetting bør utbedres. Kostnadsestimatet kan fravike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 2. etasje
Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre
soner som ikke er egnet for hullborring.

- Garasje
Beskrivelse: Garasje i rekke i enkel betongkonstruksjon. Automatisk port. Strøm og belysning er innlagt.
Opplegg for el-bil lader.
Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget: Oppvaskmaskin og ovn.
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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

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 følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Ved

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. 13 593 kWh. (Gjennomsnitt av forbruket i 2024 og 2023)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 945,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Kommunale avgifter
- Forsikring
- Vedlikehold
- Fiber
- Forretningsførsel

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Ved: 2 500kr

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 204 418,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 817 673,- 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

Tv og internett er inkludert i fellekostnadene. Viken Fiber/Altibox.

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
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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 92 363,-pr. 18.08.2025

Nordea
Restgjeld: 481.800
Nedbet.dato: 2031
Avdrag: 90 000 pr år

Fellesformue
Kr 39 124,- pr. 18.08.2025

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

IF
Polisenr. 673462813

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv plassering på Blommenholm – et veletablert, barnevennlig og ettertraktet boligområde i Bærum. Her bor du usjenert i grønne og idylliske omgivelser, samtidig med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Boligen sokner til Blommenholm barneskole (ca. 450 meter unna) og ligger også nær Ramstad ungdomsskole og Valler videregående. I området finnes flere barnehager, som Blommenholm barnehage, Ramstad barnehage og Høvik barnehage.

Nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for både barn og voksne: tennisbaner, fotballøkker, lekeplasser og akebakker. For friluftsentusiaster er Bærumsmarka og Krokskogen lett tilgjengelig med milevis av tur- og skiløyper, mens alpinanleggene i Kolsås og Kirkerud ligger en kort kjøretur unna. Langs sjøen finner du Høvikodden, Veritasparken, Kadettangen og Kalvøya, med badestrender, kyststi, båthavner og rekreasjonsområder. Golfspillere har Ballerud, Grini og Haga golfbaner like i nærheten. Henie Onstad kunstsenter byr på både kultur og restaurantopplevelser.

Det er gangavstand til nærbutikker og kort vei til dagligvare som Meny og Kiwi. Sandvika sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, Sandvika Storsenter, restauranter, kino, kulturhus, bibliotek og treningssentre. Bekkestua sentrum er også lett tilgjengelig, og med kort adkomst til E18 er veien til Fornebu, CC Vest og Oslo sentrum svært enkel.

Området har meget gode kollektivtilbud. Det er gangavstand til både Blommenholm og Sandvika togstasjoner, med hyppige avganger mot Oslo, Asker, Drammen og Gardermoen. Flere bussforbindelser finnes også i nærområdet, og Sandvika fungerer som et av Bærums største kollektivknutepunkt.

Her bor du landlig og fredelig, men med alt av fasiliteter, servicetilbud og rekreasjonsmuligheter rett i nærheten – et perfekt sted for både familier og pendlere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.10.1972. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Tekpappen (det øverste lag) må føres helt opp under vannes mot hovedhuset. Jfr. bygningslovens § 45;14.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er
godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i
dag. Avvik fra godkjente plantegninger: - Del av dagens "bad" og "innredet rom" er opprinnelig byggesøkt som "bod" og er innlemmet i boligen i ettertid.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for felles garasje for Halvorsens vei 16, 18 og 20.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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 364 m
Formål Kjørevei
Feltnavn V6
Delareal 4 400 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B19

Delareal 99 m
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA5

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

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:

3201/9/258/12:
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

14.08.2025 - Dokumentnr: 945340 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.12.1983 - Dokumentnr: 31135 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/964
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 012 SEKSJONER

11.02.2009 - Dokumentnr: 99765 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 12
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.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 410,- 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 22. september 2025

Ansvarlig megler

Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Halvorsens vei 20

Halvorsens vei 20

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	20 min 1.6 km
Høvik skole (1-7 kl.)	476 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Gjettum skole (8-10 kl.)	329 elever, 24 klasser	23 min 1.8 km
Norges Realfagsungdomsskole Sa...	192 elever, 13 klasser	23 min 1.9 km
Valler videregående skole	486 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Sandvika videregående skole	460 elever	22 min 1.9 km

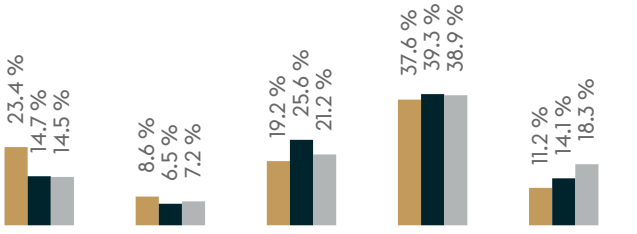
Offentlig transport

Engervannet	Linje 230	1 min 0.1 km
Blommenholm stasjon	Linje L1	10 min 0.8 km
Haslum	Linje 1, 2, 3, 5	5 min 2.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Lillehagen barnehage (1-5 år)	92 barn	12 min 0.9 km
Damstua barnehage (1-4 år)	15 barn	11 min 1 km
Blommenholm barnehage (1-5 år)	21 barn	11 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 97/100

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	15 min
FitnessRoom Sandvika	19 min
Mudo Sandvika	20 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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HALVORSENS VEI 20, , 1365 BLOMMENHOLM

Gnr: 9 Bnr: 258 Seksjon: 12
3201 Bærum kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/08/2025
Utskriftsdato:	14/08/2025
Oppdragsnummer:	98017
Referansenr:	11288

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en garasje i felles garasjerekke. Opplegg for el-bil lader. Automatisk port. Strøm og belysning.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

– Malt alle innvendige overflater.
– Ny ikea kjøkkeninnredning.
– Etablert opplegg for vaskemaskin med automatisk vannstopper i kjellerbod.

2024/2025: Nye laminat gulvoverflater.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1956, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Tilstandsgrad 3:

- Balkonger, terrasser ol. – *utbedring estimert til kr. 75 000 – 120 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 75 000 – 120 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Joaquin Luis Poggi
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Joaquin Luis Poggi , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 9 Bnr: 258 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4863.2 m²
Eierbrøk seksjon:	65 / 992
Hjemmelshaver:	Maria Victoria Crebay & Joaquin Luis Poggi
Adresse:	Halvorsens vei 20, , 1365 BLOMMENHOLM

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	03/03/1952		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1956

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	67	67	0
Sum bolig:	67	67	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Innredet rom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	12	0	0
2. etasje	67	0	0	18
Sum bolig:	67	12	0	18
Sum BRA:	79			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom, Innredet rom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av bad og innredet rom er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 73 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1996

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	16	0	16
Sum bolig:	16	0	16

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

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

Innvendige bygningsdeler:
- Krypeloft med adkomst via stige i himling.
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde boligen slik planløsningen er i dag.

Avvik fra godkjente plantegninger:
- Del av dagens "bad" og "innredet rom" er opprinnelig byggesøkt som "bod" og er innlemmet i boligen i ettertid.

Brannskille

Beskrivelse: Det er observert trepanel mot fellesarealet, dette kan indikere at brannskillet ikke er tilstrekkelig utført. Det er ingen synlige brannskillende konstruksjon mot fellesarealet i loftet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001,

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i hovedsoverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 18 m². Rekkverkshøyden er målt til 96 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er observert skjevheter i konstruksjonen og råtedannelser i nedre deler av rekkverket, membrantetting rundt rekkverksstolper fremstår ikke tilfredsstillende, råttent treverk må utskiftes og membrantetting bør utbedres.

Kostnadsestimatet kan fravike fra et reelt fastpristilbud fra håndverker. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 75 000-120 000,-

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i hovedsoverom.
Pipe er helbeslått over yttertak.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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.

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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 194 liter, produsert i 1999, montert i loft.
Avløp fra sikkerhetsventilen er registrert, trolig ført med drensrør med utløp til badet.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsbereder er montert i kaldtloft som utgjør risiko for kondens og frysing av vannrør ved kuldeperioder. Berederen er plassert i tørt rom uten automatisk vannstopper, risiko for følgeskader ved en ev. lekkasje.

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor sammen med nevnte observasjoner gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i rør i rør med skjulte fordelerstokker.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i en kjellerbod.
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.
Elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.
Friskluftsventil på yttervegg i bad, innredet rom, hovedsoverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, forrige eier.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Kjøkkenplater på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: Det er noe ufagmessig legging av laminatskjøter i kjøkken. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malt trepanel.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2000.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil- og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje i rekke i enkel betongkonstruksjon. Automatisk port. Strøm og belysning er innlagt. Opplegg for el-bil lader.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Poggi, Joaquin Luis	9578-5999-4-4124580	2025-08-15 13:15:45
Crebay, Maria Victoria	9578-5999-4-4135164	2025-08-15 14:05:22

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
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
45-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Joaquin Luis Poggi, Maria Victoria Crebay

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2022

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: 27877296 / 8
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Date: NOV 2024 Laundry room in bod Job description: electricity and water pipes, also water alarm, in order to convert a normal bod into a laundry room. Company: DLC AS

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

Eventuell kommentar: I dont know about it

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: Company: Tak systemer as Date: January 2024 Job description: (new roof) Demontering: • Utsetting av container og godkjent stillas • Demontering av eksisterende tak med møne • Demontering av sløyfer og lekter • Demontering av tak stiger • Demontering av alle luftehatter • Demontering av pipebeslag • Demontering av komplett takrenne system med forkantblikk og nedløp Montering: • Montering av ny diffusjonsåpen duk • Montering av sløyfer impr. 23 x 48 og trehvite lekter 36 x 48 • Montering av Skarpnes dobbel krummet betong stein med møne • Montering av nye luftehatter • Montering av nye heltrukkent pipebeslag med topp og bue • Montering av nye tak stiger • Montering av nye vindskier med topp beslag

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: in 2017, the company Ørnulf Wiig Installasjon AS was in charge of cheking the whole installation and doing maintenance/improvements

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.?

Nei

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: Bærum fire department carry out an inspection during 2025 were the apartment approved.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Myself I have done the following works at the property: - New underfloors/floors whole apartment (except bathroom) - New painting (interior) - New veggpanel in the kitchen - New kitchen cabinets - New garden fence

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? RADON Forrige selger opplyste i egenerklæring at radonmåling ble utført i 2010-2011 i første- og underetasje med lukket CR-39 sporfilm. Årsmiddel var henholdsvis 29 og 100 Bq /m3 og det ble vurdert at det ikke var nødvendig med tiltak.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: was always working as it should, only normal maintenance we have done.

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

Nei

Eventuell kommentar: inspection in 2025 was approved normally, we only keep it clean, and burn only wood that we buy.

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

Nei

Eventuell kommentar: no issues

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

Nei

Eventuell kommentar: new roof from January 2024 is working well.

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

Nei

Eventuell kommentar: no issues

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

Nei

Eventuell kommentar: new floor from 2024/2025, no issues

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

Eventuell kommentar: no issues

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

Eventuell kommentar: no issues

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

Eventuell kommentar: no issues

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

Eventuell kommentar: no issues

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: The balcony needs to carry some repairs, previous owner make it new but there are some woods that have water problems, seems to be a problem with the menbrane.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Previous owner sell to us the property with a taxman report, we also create a new one in august 2025.

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

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: 45-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Crebay, Maria Victoria	2025-08-15	Poggi, Joaquin Luis	2025-08-15

Identifikasjon: bankID Crebay, Maria Victoria

Identifikasjon: bankID Poggi, Joaquin Luis

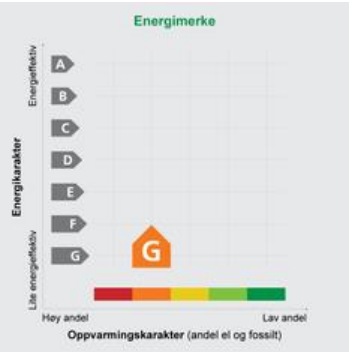
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Halvorsens vei
Postnr	1365
Sted	Blommenholm
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	258
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	20
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1317735
Dato	28.09.2021



Innmeldt av	Al-Halim Saoodi

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Utskifting av ytterdør**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Utskifting av vindu**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Halvorsens vei	Gnr: 9
Postnr/Sted: 1365 Blommenholm	Bnr: 258
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 12
Bolignr:	Festenr:
Dato: 28.09.2021 15:54:51	Bygnnr: 20
Energimerkenummer: A2021-1317735	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Al-Halim Saoodi	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

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.

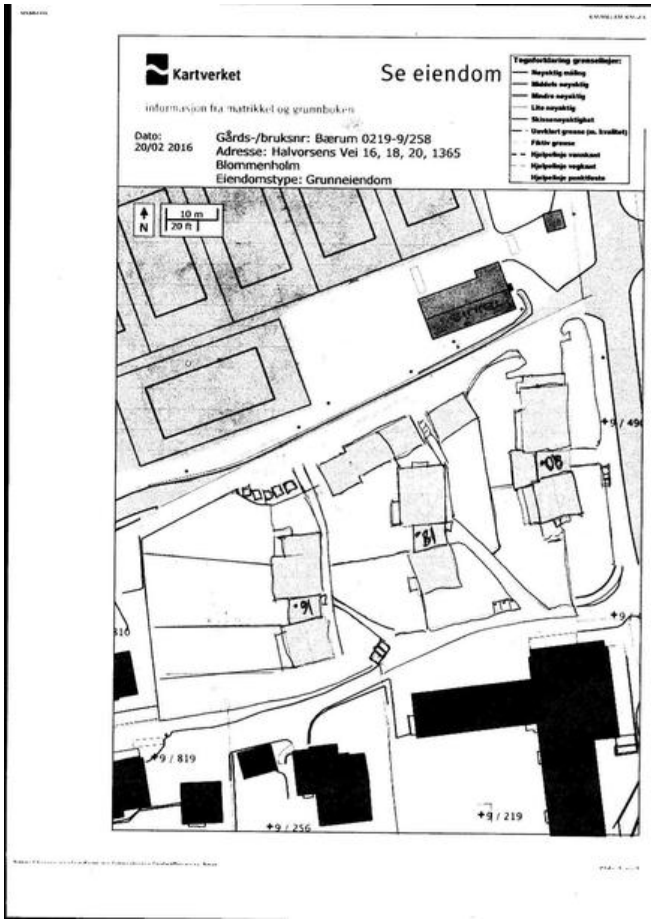
Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

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 .

Protokoll fra årsmøte i Entgertunet Sameie
Dato/sted: 12. juni – Blommenholm Tennisklubb

Tilstede:

- Solveig Emilsen
- Espen Hermansen
- Morten Westby
- Frode Syverstuen
- Kristin Wold Jensen
- Remi Grine
- Erik Sandsdalen

Kommentarer til dagsorden:
Ingen kommentarer.

Espen Hermansen ble valgt som referent. Protokollen skal signeres av Solveig Emilsen og Kristin Wold Jensen.

Styrets beretning:

Sak om fellesareal ved nr. 20 har tatt mye av styrets tid. Av utført vedlikehold nevnes spesielt:

- **Sandvika Elektro** har inspisert det elektriske anlegget på bakgrunn av spørsmål rundt strømforbruk. Det ble ikke avdekket feil.
- **Rørlegger Stein Gulset AS** har inspisert vanninfrastruktur. Deretter ble det byttet stoppekraner i alle husene. Vanntrykket ble samtidig justert ned til 4,5 bar.

NB: Det er viktig at både beboere og styret informeres dersom trykket ønskes justert, da for høyt trykk kan skade utstyr i leilighetene. Det anbefales at alle gjør seg kjent med hvor stoppekranene i hus og leilighet befinner seg. Styret vil merke opp disse og sende ut informasjon etter sommeren.

Det vil innføres en periodisk rutine for bytte av filter til stoppekranene.

Styret har gjennomgått forsikringsordningen med tanke på mulig kostnadsreduksjon. Det byttes til IF i løpet av høsten 2025. Ved overgang vil det bli gitt nærmere informasjon og detaljer om ny forsikringspolise.

Regnskap 2024 og budsjett 2025:

Erik gjennomgikk budsjettet. Noen punkter ble fremhevet:

- Det er usikkerhet rundt avtalen med Bane NOR om snømåking. I dag viderefaktureres snømåking til Bane NOR, men det er avdekket at det ikke foreligger en formell avtale. Dette kan innebære at sameiet selv må dekke hele eller deler av kostnaden fremover.
- Det ble i tidligere møte stilt spørsmål ved strømforbruk. Sameiet mottar inntekter Elaway i tillegg til inntekt vist i budsjettet. Når disse inntektene tas med, ser regnskapet riktig ut. Styret vil sikre bedre oversikt over avtalen og synliggjøre inntektene tydeligere.
- Det er funnet en bankkonto tilhørende sameiet med kr 21.000,-. Beløpet overføres til egenkapitalen.
- Sameiet har positiv balanse og penger på bok. Det ble likevel spilt inn at en justering av felleskostnadene i tråd med konsumprisindeksen bør vurderes. Dette er noe styret vil se på.

Styret informerer:

Utvendig oppmåling er utført av Morten Westby og Frode Syverstuen. Styret vil forsikre seg om at alle nødvendige dokumenter er i orden ved bytte av forsikringsselskap.

Dugnad:

Vi ønsker å gjennomføre dugnad igjen i 2025, med planlagt tidspunkt sent i august eller tidlig i september – avhengig av været. Aktuelle oppgaver:

- Leie lift for å male vindskier og felle noen trær. Trærne ved garasjen må tas nå. Vi vurderer også trærne ved nr. 12. Felling må skje kontrollert for å unngå problemer med overvann.
- Kjøp av utstyr til isolering av vannrør samt merking av stoppekraner i kjellerne i hvert hus.
- Spyle og rense alle søppelkasser.
- Sikre tak over garasjene på en bedre måte.
- Vask av ytterdører og ganger i nr. 16, 18 og 20.
- Maling av grunnmur – krever forarbeid og riktig malingstype.
- Fjerne eventuelt søppel på fellesareal.

Større vedlikehold fremover:

- Nye søppelstativ for nr. 16 og 18
- Strømping av soilrør
- Maling av husene

Det ble fremmet ønske om en vedlikeholdsplan. Styret vil se nærmere på dette, samt tydeliggjøre hva som er den enkelte beboers ansvar og hva som omfattes av sameiets ansvar.

Annet:

- Ønsker du å se din prosentvise andel av fellesgjelden, kan du sende e-post til Erik Sandsdalen (erik@ecanh.no)
- Farlig kum i gangstien opp til nr. 18 må utbedres.

Kristin Wold Jenssen

Solveig Emilsen

300608000098K0264205

3. oktober 1972.

202-71. HH/IF.

Herrene Ole Kr. Nes og Oddvar Syverstuen
Halvorsens vei 20
1310 BLOMMENHOLM

Tømmerm. John Folland
Baunevn. 15
1322 HØVIK

Gnr. 9, bnr. 258 av Blommenholm.

En viser til vårt brev av 15. juni d.å. og til telefonsamtale med Syverstuen for en stund siden vedr. brukstillatelse for tilbygg til våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet har forespurt veivesenet i brev den 19. september d.å. om avkjørsel med snuplass kan godkjennes og om depositum kan frigis. Veivesenet svarer i brev mit den 27. september d.å.:

"Avkjørsel med snuplass på egen grunn er opparbeidet og en vil ikke motsette seg at det innbetalte depositum på kr. 1,500,- frigis".

I henhold til ovennevnte meddeles midlertidig brukstillatelse på betingelse av at anmerkningene i vårt brev av 15. juni d.å. blir etterkommet og melding gitt bygningsvesenet innen 6. november d.å..

Det deponerte beløp på kr. 1.500,- fra Oddvar Syverstuen kan frigis av kommunekassereren i Bærum. Jfr. Inntektsmelding datert 10. september 1971 konto nr. 5.207.330.

For bygningssjefen

Th. Stokke
e.f.

Henrik Henriksen

Gjenpart:
Kommunekassereren i Bærum.
Kommunerevisjonen, her.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Att Arkitektur As
Postboks 111 Røa
0701 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	23/27131 - 24/246737/JKN	11.12.2024

Adresse - Tiltak:	Halvorsens vei 20 - påbygg og utvidelse av terrasse
Gnr/Bnr:	9/258
Tiltakshaver:	Frode Syverstuen
Ansvarlig søker:	Att Arkitektur 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 versjon 4, j.post ID 24/244865, bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Jasmin Knoph
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold Haukelands
plass 10

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

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

1210070008BK0681387

Journalnr. 80-80

FERDIGATTEST

Adresse: Halvorsens vei 20

Gnr.: 9 Bnr.: 258 Tomt nr.:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 9. desember 1980

Arbeidets art: Tilbygg til firemannsbolig

Byggherre: Ole Kr. Ree

Anmelder: Jørn W. Skaare

Ansvarshavende Tømmerm. Torgeir Thomassen (grunnmur)
Tømmerm. Knut Revik (over grunnmur)

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

Sandvika, 30.12.1980

For bygningssjefen

Ole Leikaas
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

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:	**12**
Adresse:	**Halvorsens vei 20, 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
71/202	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
77/385	Utvidelse av terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
80/80	Tilbygg	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
91/1310	Påbygg av balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
01/2230	Tilbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
04/3786	Heving og utvidelse av terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
18/23749	Rehabilitering av 6 skorsteiner	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
23/16408	Påbygg og utvidelse av terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
23/27131	Påbygg og utvidelse av terrasse	☒	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:

Skatteetaten

Dato
14.08.2025

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 12

Eiendommens adresse:

Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 204 418
Som sekundærbolig:	kr 4 817 673

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 13.08.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse:	Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

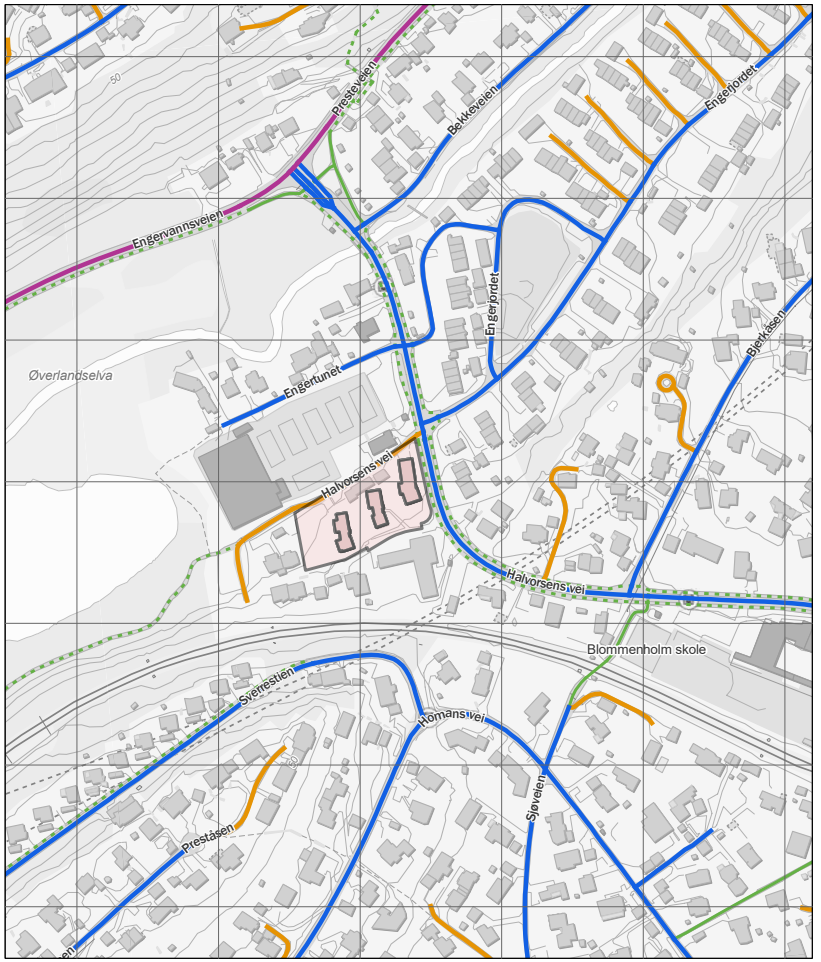
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/258/0/12
Adresse: Halvorsens vei 20, 1365 BLOMMENHOLM

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/08/2025



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

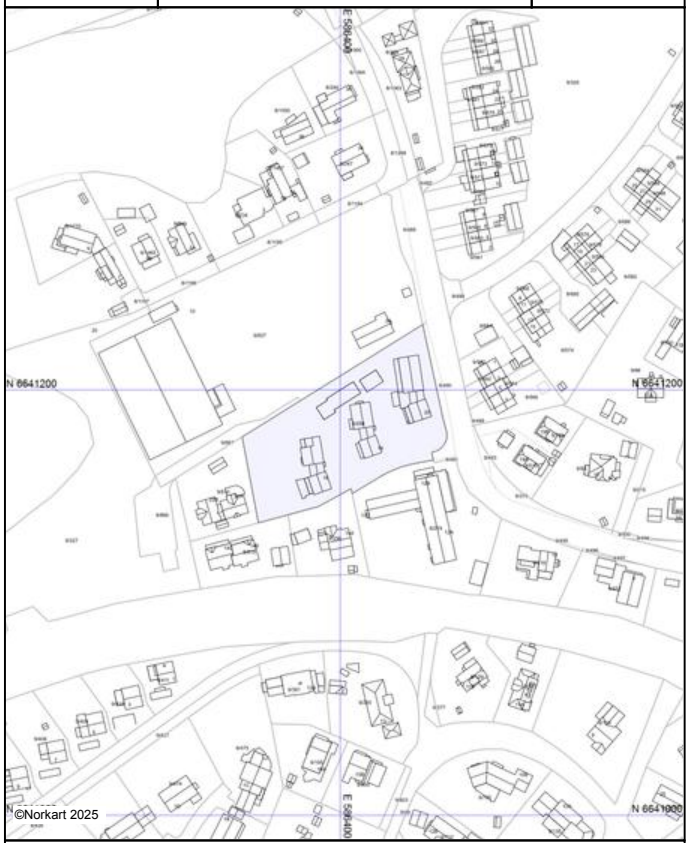
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/258/0/12
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 12.08.2025
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

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/258/0/12
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 12.08.2025
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

Kommuneplankart

Eiendom: 9/258/0/12
Adresse: Halvorsens vei 20
Utskriftsdato: 12.08.2025
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

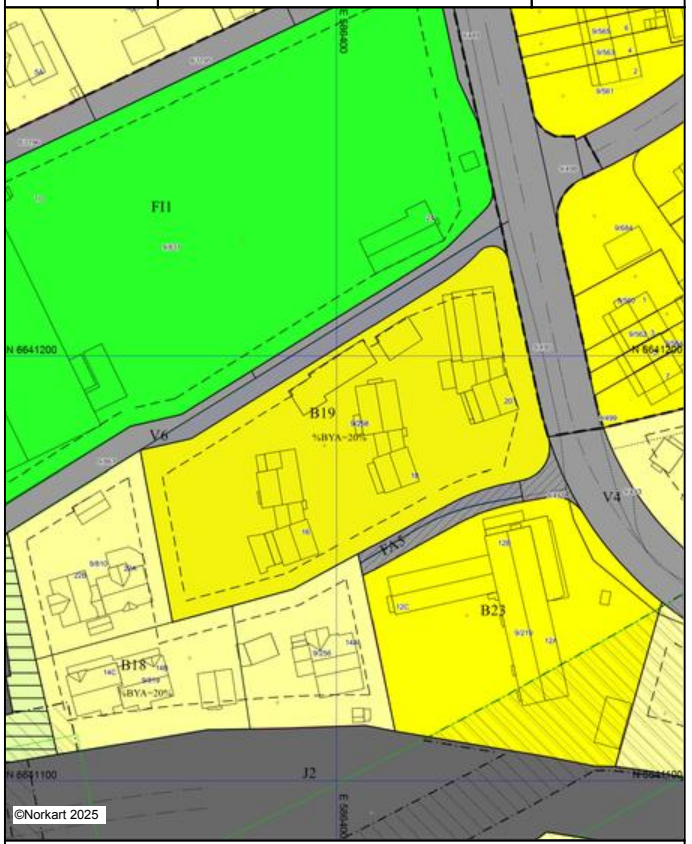
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/258/0/12
Adresse: Halvorsens vei 20
Dato: 12.08.2025
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

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.

<u>Luftoverført støy</u>
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.

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Halvorsens vei 20, 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 på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr
3C - Blokk og fellesløsninger - std hentefrekvens	25%	12 stk	4038.96	1/1	0 %	48 467,55 kr
Vann etter areal	15%	1537 m2	41.64	1/1	0 %	64 002,99 kr
Avløp etter areal	15%	1537 m2	48.67	1/1	0 %	74 802,72 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	6 stk	129.00	1/1	0 %	774,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	9 stk	263.00	1/1	0 %	2 367,00 kr
					Sum	**190 414,26 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

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.**	12
Adresse	Halvorsens vei 20, 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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 12.08.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Halvorsens vei 20, 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** 364 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** V6
	Delareal 4 400 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B19
	Delareal 99 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** FA5

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

Utskriftsdato: 12.08.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

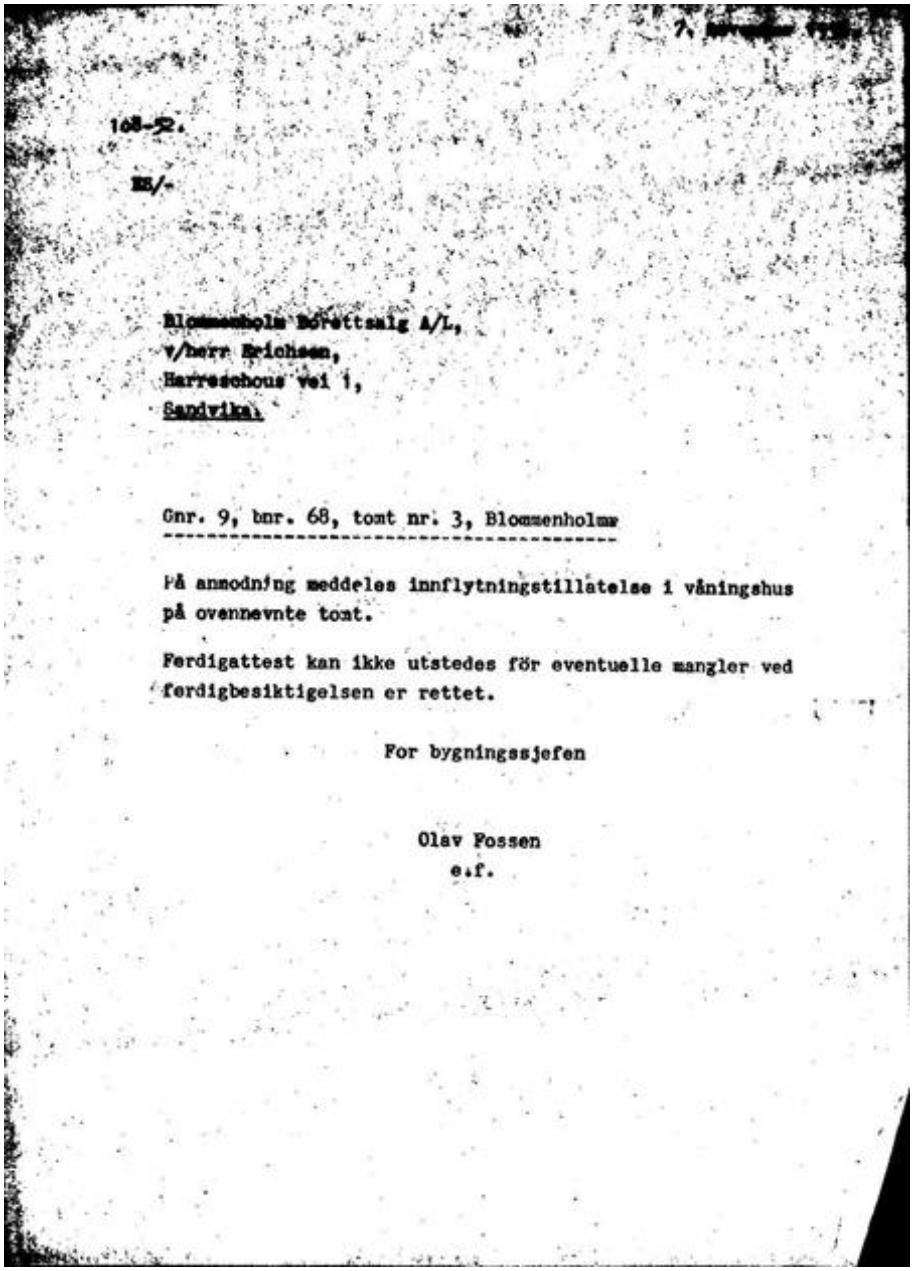
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	258	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Halvorsens vei 20, 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.



108-52.

EE/-

Blommenholm Borettslag A/L,
v/herr Erichsen,
Harreshous 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.

3103080008EK0407289

BÆRUM KOMMUNE
AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONEN

RUNE ARNESEN
INDUSTRIVEIEN 20

1337 SANDVIKA

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1995-1673, BILAG 25

GNR 9, BNR 258

TILTAKSADRESSE: HALVORSENS VEI 16, 18, 20

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT:

ARBEIDETS ART: FELLES GARASJE

TILTAKSHAVER: ENGERTUNET BOLIGSAMEIE, V/FRODE SYVERSTUEN

ANSVARLIG SØKER: ARK. KNUT NERGAARD

ANSVARLIG UTFØRENDE: RUNE ARNESEN

Planseksjonen har ikke vært på avsluttende befaring.

Ferdigattest gis på bakgrunn av innsendt bekreftelse fra ansvarshavende bilag 23, i saken.

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

Sandvika den 17.07.2000
For sjef planseksjonen

Jan-Petter Andresen
Saksbehandler

Gjenpart:
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen
Kommunalteknisk seksjon (VAR)

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf : 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr : NO 935 478 715

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

[!*!**department.aboutDepartment**!*!]

nordvikbolig.no/sandvika

[!*!department.phone**!*!]**

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 45-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Halvorsens vei 20 1365 BLOMMENHOLM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 258, snr 12 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