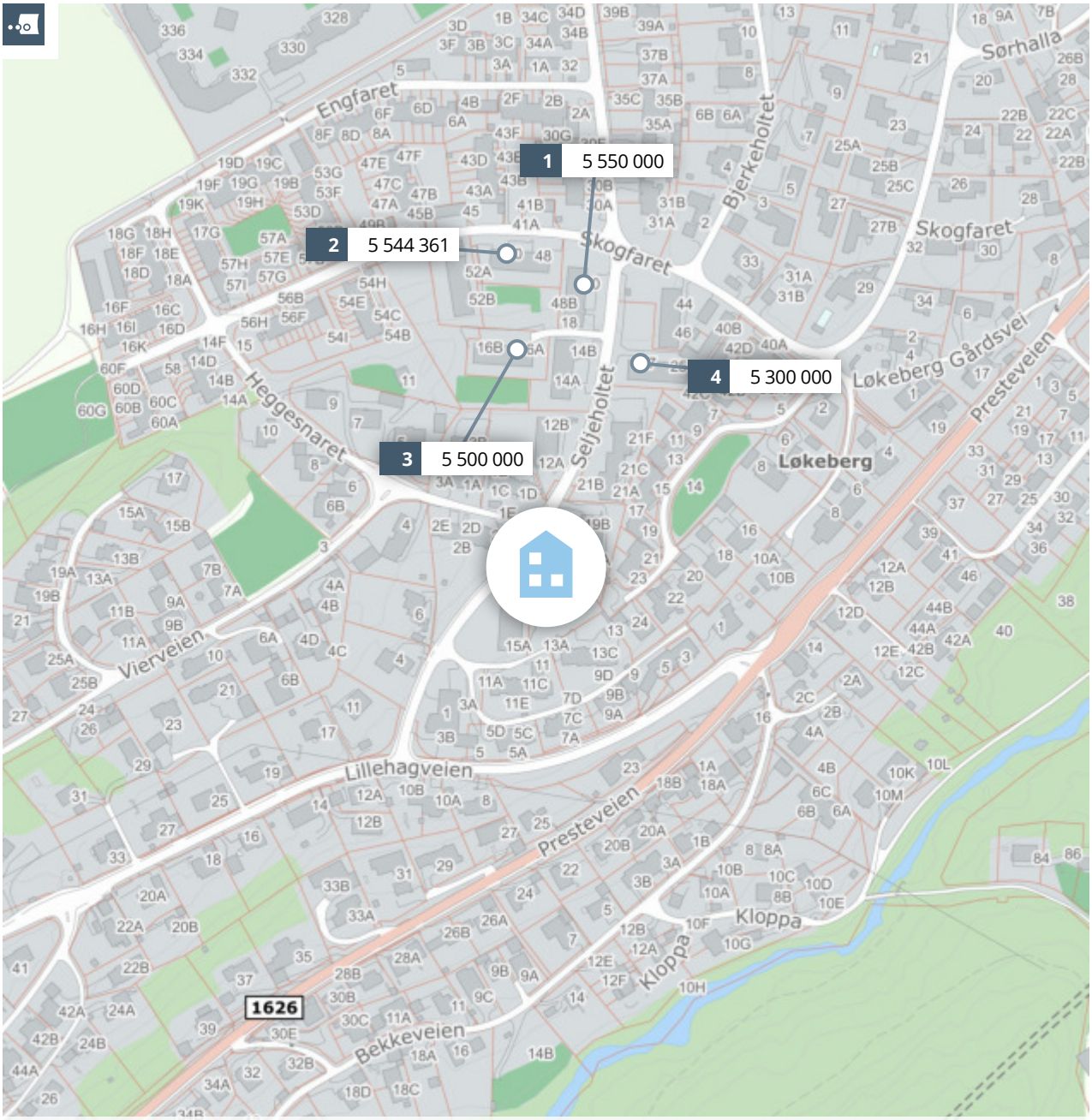
SELJEHOLTET 17B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

SELJEHOLTET 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 24.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Viktor Wiese.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Seljeholtet 17 B, 1344 HASLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 8 BNR 540 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS LØKEBERG-BLOMMENHOLM 17

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	65 072
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Seljeholtet 20 80 m² 1965 3. etg 3 sov	11.10.2024	5 500 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**69 375**
2 Skogfaret 50 81 m² 1963 2. etg 3 sov	19.08.2024	5 400 000	**5 400 000**	144 361	5 544 361	**68 449**
3 Seljeholtet 16 A 80 m² 1965 1. etg 3 sov	21.02.2025	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**68 750**
4 Seljeholtet 27 79 m² 1965 3. etg 2 sov	31.05.2023	5 350 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**67 089**

en lys, fin og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet i Seljeholtet 17 B.

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, noe som forsterkes av den flotte hjørnebeliggenheten. En solrik balkong gir en ekstra sone for avslapning og trivsel.

Beliggenheten og området er et hyggelig boligfelt ved Løkebergfeltet. Det kombinerer naturnærhet og gir deg umiddelbar tilgang til marka samtidig som du har kort vei til servicetilbud og kollektivtransport.

Høydepunkter:
•Hjørneleilighet med ekstra vindusflater
•Balkong med hyggelig utsyn
•Oppgradert gulv (2021) og nymalte vegger (2023)
•Romslig kjøkken med integrerte hvitevarer
•Felles treningsrom, vaskeri og sykkelbod
•Kjellerbod og loftsbod
•Parkeringsplass på sameiets tomt
•Kort vei til marka, servicetilbud og kollektivtransport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

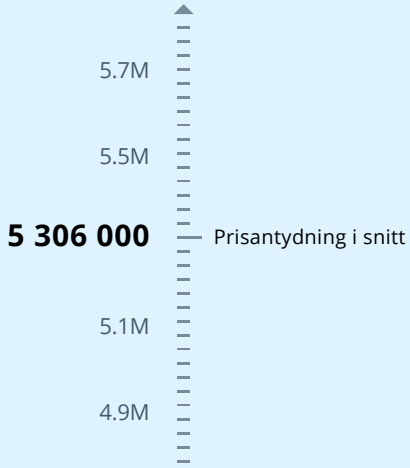
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2017		12.10.2017	-	738 000	-	738 000	2
08.08.2014	29.09.2014	19.11.2014	2 690 000	2 690 000	0	2 690 000	
27.12.2012	08.01.2013	21.03.2013	2 790 000	2 700 000	0	2 700 000	
09.11.2007	24.01.2008	15.05.2008	2 450 000	2 250 000	-	2 250 000	
16.03.2005	08.04.2005	08.07.2005	1 700 000	1 755 000	-	1 755 000	
21.03.2002	15.04.2002	12.07.2002	1 520 000	1 550 000	-	1 550 000	
06.12.1999		06.12.1999	-	1 350 000	-	1 350 000	

+1 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Intern omsetning sist.

Leiligheter til salgs i 1344 HASLUM nå

8
leiligheter til salgs

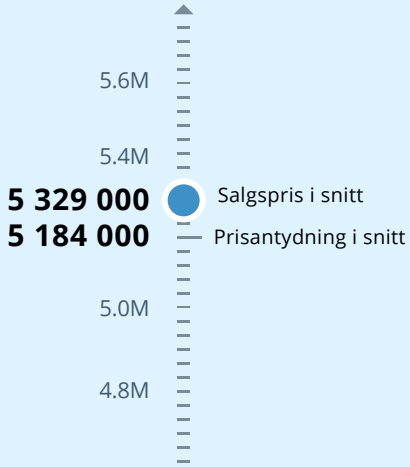


Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i 1344 HASLUM siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

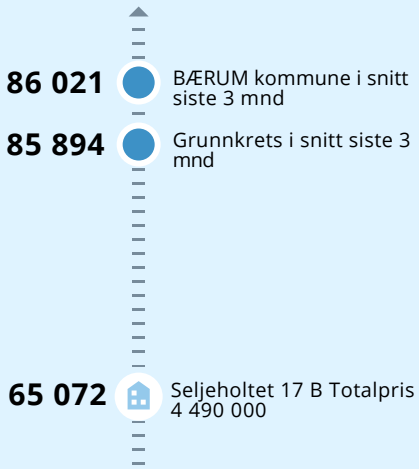


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Seljeholtet 17B
1344 Haslum

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 30/01/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:8, Bnr: 540
Hjemmelshaver:	Hamid Asgari
Seksjonsnummer:	10
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1954
Tomt:	2335 m²
Kommune:	3201 - Bærum kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hamid Asgari
Befaringsdato:	30.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Fellesområdene er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 2 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell/bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein. Vinduer med 2-lags glass fra 1985/86. Fasaden er i hovedsak pusset og malt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble oppgradert i 2021 og 2023 med hhv nytt laminatgulv og malte overflater. Overflatene i boligen fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. De innvendige dørene er originale fra byggeåret og har slitasje/elde.
Badet har ukjent årstall for oppgradering og har endel bemerkninger på utførelsen av flisene, samt skader som har oppstått.
Fordelerskapet er plassert på kjøkkenet og bør utbedres slik at det ikke er en risiko for at lekkasjevann renner ut på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Svellinger forekommer i skjøtene foran og bak kjøkkenvasken og det mangler en silikonfuge mellom benkeplaten og bakveggen på flere steder.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,45 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Varierende grad av eldre/originale og nyere radiatorer. Oppgradering til nye radiatorer vil forbedre effektiviteten.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert på befaringsdatoen.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Stoppekranen er montert i høyskapet på kjøkkenet, nærmest badet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.propcloud.no
www.baerum.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste/oversendte dokumentert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
1985/86: Vinduene og balkongdøren ble skiftet ut.
2014: El-tilsyn.
2014: Ny varmepumpe med bergvarme i sameiet.
2021: Nytt laminatgulv i hele leiligheten.
2023: Veggene ble malt opp.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
2. Etasje	69	0	0	2	69	0
Loft	0	7	0	0	0	0
SUM BYGNING	69	12	0	2	69	0
SUM BRA	81					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, gang, entré og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Loftbod: 16,6 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde(skråtak).
Kjellerbod: 4,6 kvm.
Balkong: 2,2 kvm.

Mulighet for reservert parkeringsplass og garasjeplass i regi av sameiet. Parkeringsplasser gis etter ansiennitet/liste.
Felles vaskeri i kjelleren.
Felles sykkelbod i kjelleren.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 8 mm internt.
- Kjøkken: 5 mm internt.
- Soverom v/stue: 5 mm internt.
- Soverom v/kjøkken: 10 mm internt.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600. Avvikene er punktvis målt internt i hvert rom. Avvik som er større enn oppgitt kan forekomme.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hamid Asgari.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

30/01/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og himling kledd med panel.
Overflatene fremstår som ufagmessig utført. Sprekker i flere flis ble observert, blant annet to flis i innvendige hjørne i dusjen. Sementfugene har varierende størrelse og sprekkdannelser, samt flassende fuger ble observert. Trappinger mellom flisene forekommer. Stedvis manglende silikonfuger. Misfarginger i dusjen og tegn til svertesopp.
Låskassen(låsfjær) til baderomsdøren er defekt og døren vil ikke smekke i lås.
Naturlig avtrekk uten påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist løse flis på gulvet, samt bom i flere flis. Stedvis manglende silikonfuge mellom vegg/gulv og sprekker i silikonfugene mellom vegg/gulv. Stedvis dype sementfuger og ufagmessig utførelse.
Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50, men stedvis lavere og tilnærmet flatt.
Hovedgulvet har i grove trekk et fall mot sluket midt på gulvet, men flate områder ble påvist.
Risiko for vannansamlinger.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk med tilhørende vannlås på gulvet. Hjelpesluk i dusjen.
Delvis synlig banemembran i hovedsluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og resterende membran kan ikke kontrolleres.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble utført og det ble ikke avdekket unormale verdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater, profilerte skapfronter og flislagt backsplash. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Opplegg for vaskemaskin.
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert ved videre bruk av kjøkkenet.

Merknader: Svelling i benkeplaten foran og bak kjøkkenvasken. Manglende fugemasse i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen. Skader på overflatene med hakk og merker, samt flassende maling/emalje på fronter.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Gulvet i boligen ble pusset opp i 2021 og veggene ble malt opp i 2023. Overflatene fremstår med generelt normal slitasje med hensyn til alderen. Innvendige dører er originale fra byggeåret.
Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller unormal bruksslitasje.

Merknader: Knirk i gulvet forekommer foran inngangsdøren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1985 og 86.
Kondens og flassende maling ble observert på innvendige karmer, da særlig på soverommene. Vinduet på soverommet ved stuen har slått seg og er hard å lukke.
Inngangsdør med B-30/35db brann- og lydklassifisering. Balkongdør med 2-lags glass fra 1985.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.
Et vindu på badet er blendet igjen, se utvendig fasade.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 92 cm høyt og har en tilstrekkelig utforming iht datidens krav. Balkongen består av en utkragende betongkonstruksjon og er tildekket med impregnerte terrassebord. Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen, men sprekkdannelser og flassende maling forekommer på rekkverket. Vedlikehold anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten baseres på rør-i-rør og det er montert et fordelerskap i et høyskap på kjøkkenet, nærmest badet. Stoppekranen er montert i samme høyskap og stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Det er montert et overløp i fordelerskapet og det er et synlig varerør på badet for synliggjøring av lekkasjevann.
Det bemerkes at fronten til fordelerskapet er provisorisk montert og det er en risiko for at lekkasjevann kan renne ut av fordelerskapet og ut på kjøkkenet.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Rørene har ukjent alder og det kan dermed være relevant med en rørfornying hvis rørene er originale fra byggeåret.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann og det er ukjent hvordan lekkasjevannet håndteres inne i veggen.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er plassert i hjørnet på kjøkkenet og er kun tilgjengelig via en liten åpning i skapstammen.
Informasjonslappen er ikke synlig og produksjonsåret og volum/kapasitet er dermed ikke mulig å lese av.
Strømtilkoblingen var ikke synlig. Tilkobling via fast kobling anbefales iht dagens krav for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Waterguard er montert på kjøkkenet, men ukjent om sløyfen går rundt berederen og at vannet til berederen stenges av ved en lekkasje.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

Det må forventes at varmtvannsberederen har passert forventet levetid og en utskiftning må påregnes. Etablering av en waterguard/aquastop anbefales i tilfelle det forekommer en større lekkasje.
Bedre adkomst til berederen må etableres slik at den kan etterses regelmessig.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1954

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på et naturlig avtrekk med et avtrekkspunkt på badet. Friskluftsventiler er montert i enkelte yttervegger og i vinduskarmene. Disse bør stå i en åpen stilling slik at avtrekket får tilstrekkelig med tilluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det ble fremvist en samsvarserklæring for arbeider utført i 2014 og i 2024, henviser til disse for utfyllende informasjon om utbedringer som ble utført.
Det ble utført et el-tilsyn i 2014 og dokumentasjon på at avvikene er utbedret ble fremvist, men ikke en bekreftelse fra Elvia at tilsynet er avsluttet.
Automatiske sikringer med 25 amp hovedkurs. Kursbetegnelsen foreligger i sikringsskapet og fremstår som oppdatert.
Halogenspotter er benyttet i leiligheten og det anbefales å skifte ut disse til LED.
Strømtilførselen til varmtvannsberederen er ikke synlig.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen og dagens bruk av rommene.
Det foreligger dokumenter/samsvarserklæringer for arbeider som er utført i senere tid, men ingen dokumentasjon på f eks bad og kjøkken.
El-tilsyn ble utført i 2014, men det mangler en bekreftelse for endt tilsyn. Dokumentasjon på at avvikene har blitt utbedret ble fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Badets veggflater er ufagmessig utført med trappinger mellom flis, sprekker i flere flis og fuger, samt flassende sementfuger. Stedvis manglende silikonfuger. Bom i flis ble påvist på flere områder. Tidligere eiers egenerklæringskjema opplyser at flisene ble lagt på egeninnsats.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Løs flis og bom i flis ble påvist. Sprekkdannelser i silikonfuger og manglende silikonfuger mellom vegg/gulv. Stedvis dype sementfuger. Ufagmessig utførelse av flisene. Fallforholdet i dusjen og foran toalettet er stedvis flatt og ujevnt. Risiko for vannansamlinger.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det må antas at membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales derfor at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse av membran, sluk etc foreligger ikke.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Svelling i benkeplaten foran og bak kjøkkenvasken. Manglende fugemasse i overgangen mellom benkeplaten og bakveggen. Skader på overflatene med hakk og merker, samt flassende maling/emalje på fronter. Generell bruksslitasje må forventes. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduene og balkongdøren har passert forventet levetid og det må påregnes en utskiftning basert på dette. Flassende maling på enkelte karmer, samt noen vinduer er harde å lukke. Justeringer og vedlikehold anbefales. Kondens vil oppstå pga høy luftfuktighet og vinduenes høye U-verdi. Nye 3-lags glass har lavere U-verdi og slipper ut mindre varme, som kan forhindre kondensering på innvendig flate.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Flassende maling og sprekkdannelser på rekkverket, særlig håndløperen, forekommer. Vedlikehold anbefales. Merk kommentar om rekkverkshøyde.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen på badet og det er ukjent hvordan lekkasjevannet fra den innebygde sisternen håndteres inne i veggen. Fronten til fordelerskapet er provisorisk montert og det er en risiko for at lekkasjevann vil renne ut på kjøkkenet. Anlegget er udokumentert.
6.3	Ventilasjon
	Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600 pga en redusert effektivitet. Montering av mekaniske vifter for å trekke ut luft anbefales, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250040

Selger 1 navn
Hamid Asgari

Gateadresse
Seljeholtet 17B

Poststed	Postnr
Haslum	1344

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250040

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: en lampe i gangen og en stikkontakt i stua ble montert.

Arbeid utført av: Guriby

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250040

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250040

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hamid Asgari	dcc487164f09cb3cf52303b 8ba14ecf357c45f68	21.01.2025 08:52:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250040

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
159-25-0040	Viktor Wiese	93 61 27 70	07.02.2025

Salg av eierseksjon i

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Seljeholtet 17B, 1344 Haslum
Hjemmelshaver(e): Hamid Asgari
Eiendom: Gnr. 8 Bnr. 540 Snr. 10 i Bærum kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmegler Viktor Wiese

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 8 Bnr. 540 Snr. 10 i Bærum kommune
Adresse: Seljeholtet 17B, 1344 Haslum
Onr. 159-25-0040

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: **Viktor.wiese@privatmegleren.no**

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Skatteetaten

Dato
21.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 8 Bnr 540 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 282 649
Som sekundærbolig:	kr 5 130 596

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET SELJEHOLTET 17

§1
Navn og formål

Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 09.12.1983.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 8 bnr.540, Seljeholtet 17 i Bærum med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
For vann- og avløpsledninger samt rør i forbindelse med sentralfyren, regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet for 1 år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret er underordnet sameiermøtet. 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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å inngå og følge opp kontrakter.

Styret kan treffe vedtak når alle tre medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret vedtak fattet av sameiermøtet og forplikter sameiet ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.04. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om 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 10 prosent av de årlige fellesutgifter.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredejedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det må være minst seks sameiere representert for at sameiermøtet skal være beslutningsdyktig.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap med årsoppgjør (§ 44)
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet behandles den konkrete saken i nytt møte innen 30 dager. Ved ny stemmelikhet må saken fremmes på nytt.

§ 12
Om sameiermøtet

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de sakene som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen sendes sameierne innen en uke, undertegnet av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Innsigelser til protokollen skal meddeles styret skriftlig innen 14 dager. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13
Revisjon og regnskap

Sameiets statsautoriserte eller registrerte revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret eventuelt å ansette forretningsfører, gi instruks, fastsette lønn og føre tilsyn med arbeidet. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 15
Misligholdt

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiet pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr Eierseksjonslovens § 25.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet 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 efterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottattt.

§ 16
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet kreve fravikelse av seksjonen efter Tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av Sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Sameiermøtet før byggemelding kan sendes.

§ 18

Endringer i vedtektene

Sameiets vedtekter og endringer i disse kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19
Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Vaskekjeller/tørkerom/loft skal benyttes etter retningslinjer fra styret. Retningslinjene skal være oppslått i
vaskeriet/tørkerom/loftet.
Garasjer skal kun benyttes til parkering av biler tilhørende sameierne. Fremleie er ikke tillatt. Så snart styret får beskjed om at en garasje vil bli ledig, skal sameierne skriftlig varsles, og gis en 30 dagers frist til å melde sin interesse for garasjen. Interesserte skal levere skriftlig søknad til styret. Garasjen skal tildeles den sameier som har lengst boaniennitet og har bil registert i sitt navn, og som ikke allerede disponerer en av sameiets garasjer.

§ 21
Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Haslum, den 25.11.98

Referat fra årsmøte 10. april kl. 18.00 i «hobby-rommet»

Agenda:

Sak 1:

Valg av nytt styre 2024/2025 – styreleder og 2 styremedlemmer:

Styreformann: Marianne Schluter

Styremedlem: Jo Rønnevig

Styremedlem: Kate Havnevik

Regnskap: Hamid

Marianne skal få tilgang til banken. Ansvarlig: Jo

Sak 2:

Regnskap 2023. Godkjent.

Enikø tok med alle billagene for regnskapet for 2023. Hun ønsket å gå gjennom billagene.

Sak 3:

Jo Rønnevig foreslo at avløpsrøret som går fra 2. etasje til kjeller, gjennom hans leilighet, byttes når hans bad skulle pusses opp. Kostnadsestimatet var på kr.35.000,- da dette ble foreslått. Dette ble ikke vedtatt på sameiet møte. Da han begynte å pusse opp, ble det oppdaget små lekkasjer på røret, slik at det ble nødvendig å bytte røret. Styret fikk et nytt estimat fra rørleggeren som pusset badet for Rønnevig. Endelig estimat ble kr.25.700,- som var en forsvarlig pris på nødvendig vedlikehold som var allerede betalt til rørlegger. Det samme blir gjeldende når andre skal pusse bad i første etasje.

Kommentar: Sameiet har ansvaret for utskifting av sluk og soil. §32 sier: Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Dette påhviler sameiet.

Etter avtale med Jo og Hamid, skal Jo selv ta kostnaden på vannrør. Denne saken er ferdig diskutert.

Sak 4:

Felling av trær, se vedlegg. (Rapport på diverse trær, Seljeholtet 13-15-17, Haslum.pdf)

Konklusjon: Befaring i helgen 13.-14. april. Marianne var tilstede.

Sak 5:

Dugnad våren: **16. april - kl. 17-20**

Støvsuge kjeller

Støvsuge loft

Spyle asfalt forside inngangene

Klippe busker

Spyle søppelkassene

Rake singel/sten gårdsplass

Tillegg: Fikse sten-mur ved søppelkassene

Sak 6:

Parkeringsskilt – oppdatering/endring utføres. Styret har vedtatt at eier av leilighet, vil få navnet sitt på skiltet.

Parkering i gården/ved gjerde: Marianne Schluter

Første parkering v. side: Randi Gofjell

Andre parkering v. side: Kate Havnevik

Tredje parkering: Enikø Balazs

Fjerde parkering: Elisabeth Huitfeldt

Femte parkering: Hamid Asgari

Sjette parkering: Gjesteparkering

Åttende parkering: Gjesteparkering

Sak 7:

Vedlikehold:

Takrenner

Sak 8:

Eventuelt:

Dugnad 16. april 2024

Sommer-fest 14. juni 2024 kl. 18.00. **Endret til torsdag 13. juni, kl. 18.00**

Dugnad 18. september 2024

Loftsbod/kjellerbod – hvem eier hvilken bod? **Alle skriver navn på loftsboden sin.**

Vaskeliste 2024

Sak 9:

Årshjul

Fyrrom

Vedtekter

Sak 10:

Eventuelt: Sameiet vil gå underskudd i 2024, pga. strømutgifter. Hvordan vi skal løse dette, blir tatt opp på et eget sameie-møte.

FERDIGATTEST 525-50, KE/RA.

Bærum kommune

Murmester Erling Daasnes, Stærende leieboerselskap,

c/o Daasnes, Bankpl. 1, Oslo.

8 171, tomt nr. 7

Løkæberg

10/10-52

4/12-53.

FERDIGATTEST

525-50. KB/RA.

Bærum kommune

Murmester Erling Stub Orve, Stærnende leiehoersolskap,

c/o Daasnes, Bank pl. 1, Oslo.

8 171, tomt 8.

Løkeberg

10/10-52

4/12-53.

NB
9

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

Megleropplysninger

Gnr:	**8**	Bnr:	**540**	Fnr:		Snr:	**10**
Adresse:	**Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM**						

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**					
50/528	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
50/525	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
54/703	Oljefyringsanlegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	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:

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.

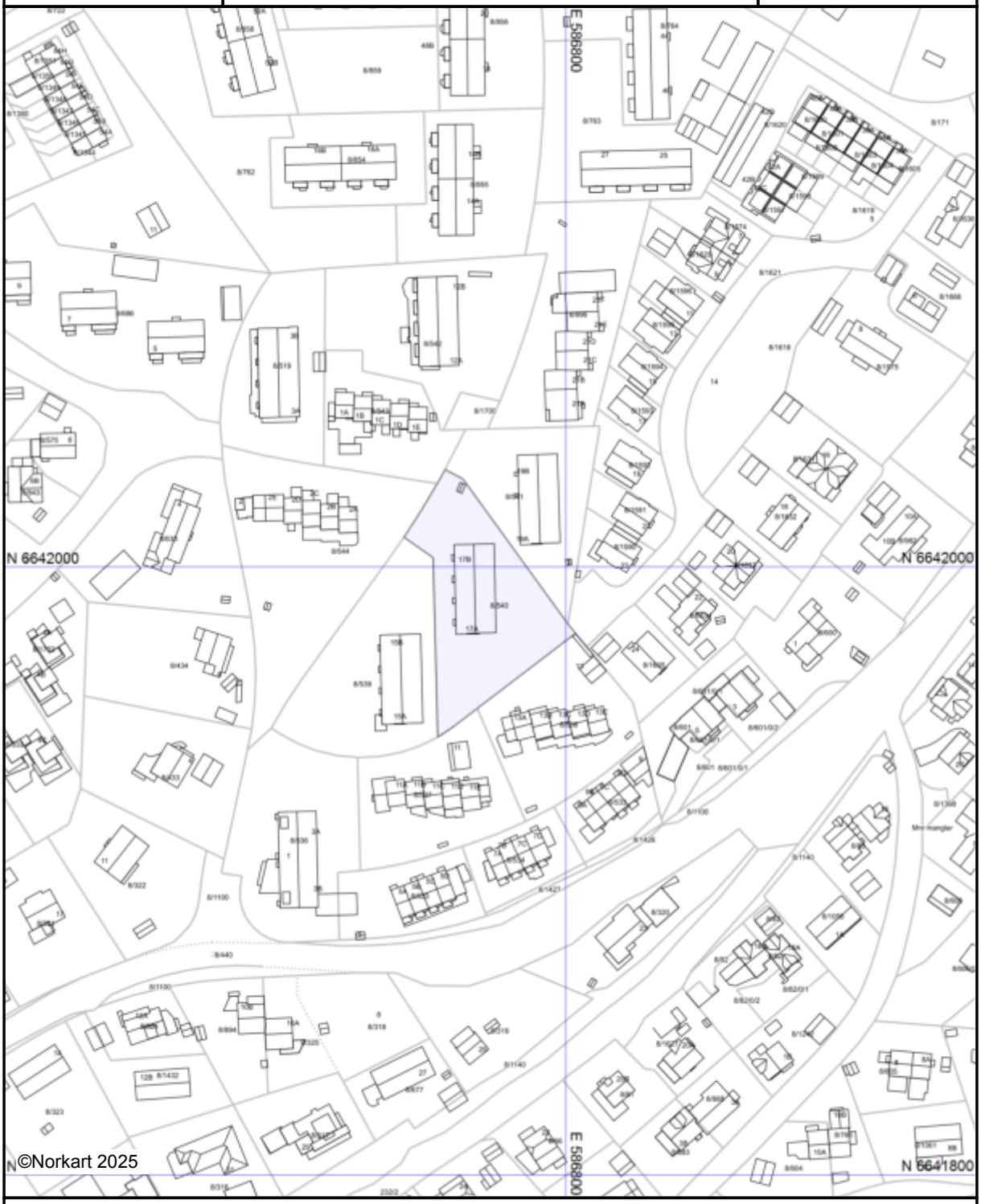
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/540/0/10
Adresse: Seljeholtet 17B
Utskriftsdato: 24.01.2025
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

Kommuneplankart

Eiendom: 8/540/0/10
Adresse: Seljeholtet 17B
Utskriftsdato: 24.01.2025
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 540, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Seljeholtet 17 B, gatenr 1558	**Grunnkrets:**	1117	Løkeberg-Blommenholm 17
(fra bruksenhet)	1344 Haslum	**Valgkrets:**	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1 200/10 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 334,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/540/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/2	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/3	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/4	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/5	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/6	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/7	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/8	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/9	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/540	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/540/0/1	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/2	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/3	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/4	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/5	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/6	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/7	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/8	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/9	0,0
			Mottaker	3201/8/540/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seljeholtet 17 B	H0202	Bolig	65,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 102,0	Igangset.till.:	10.10.1952
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	1 102,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1954
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	6693989			Antall etasjer:	4

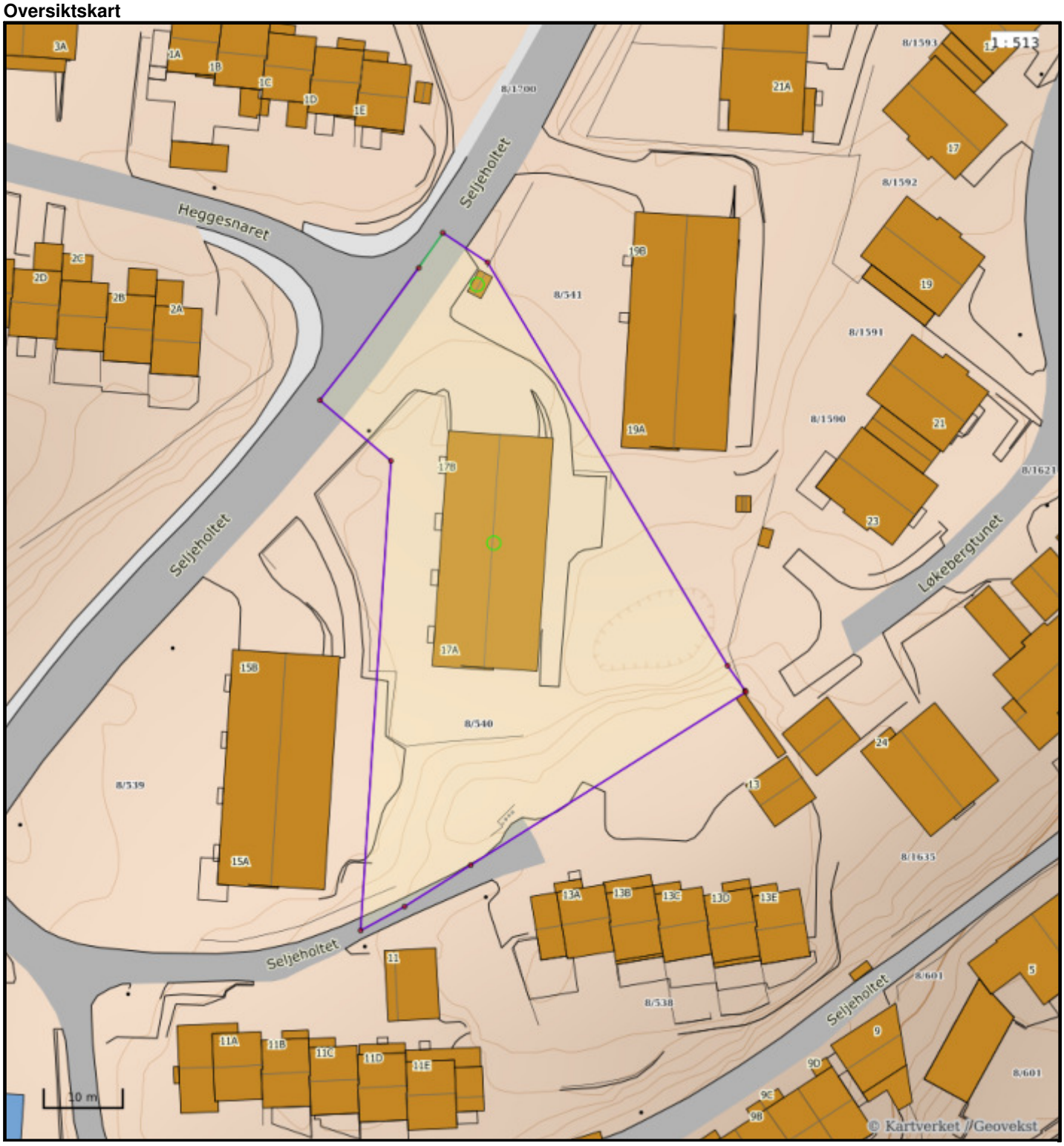
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			316,0		316,0				
H01	4		325,0		325,0				
H02	6		328,0		328,0				
H03			133,0		133,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

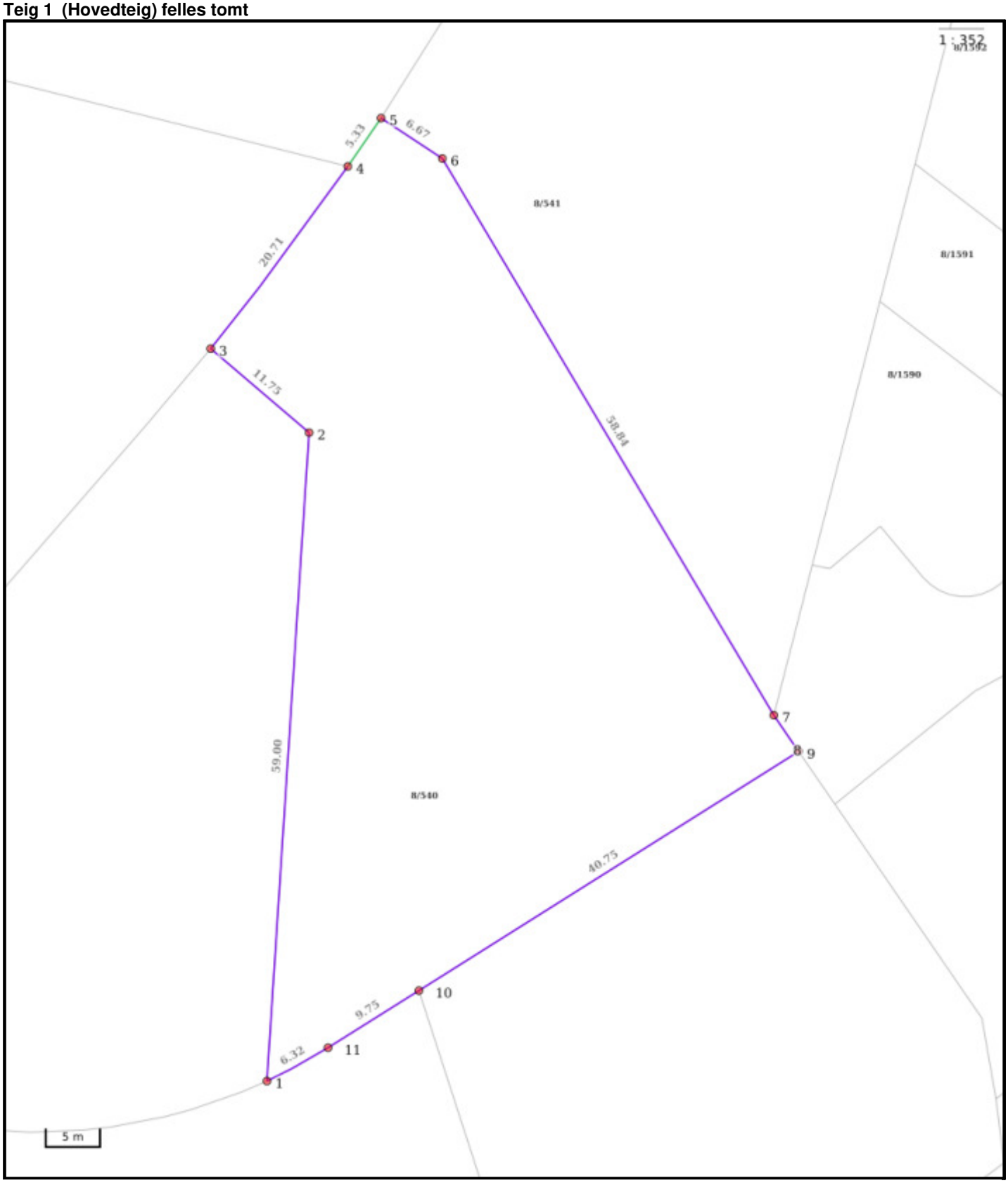
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for largeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 334,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 944,06	586 757,77	59,00m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 003,04	586 756,25	11,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 009,83	586 746,66	20,71m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	-280,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 027,43	586 757,57	5,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 032,08	586 760,17	6,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 028,93	586 766,05	58,84m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 641 981,30	586 800,60	3,81m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 641 978,36	586 803,03	0,18m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 641 978,23	586 803,15	40,75m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 641 953,49	586 770,77	9,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 641 947,57	586 763,02	6,32m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	50,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/540		
Utskriftsdato	24.01.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3201-8/540/0/10, Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	13.01.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	13.01.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.23 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.5 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.01.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	60 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.04 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	13.01.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	13.01.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

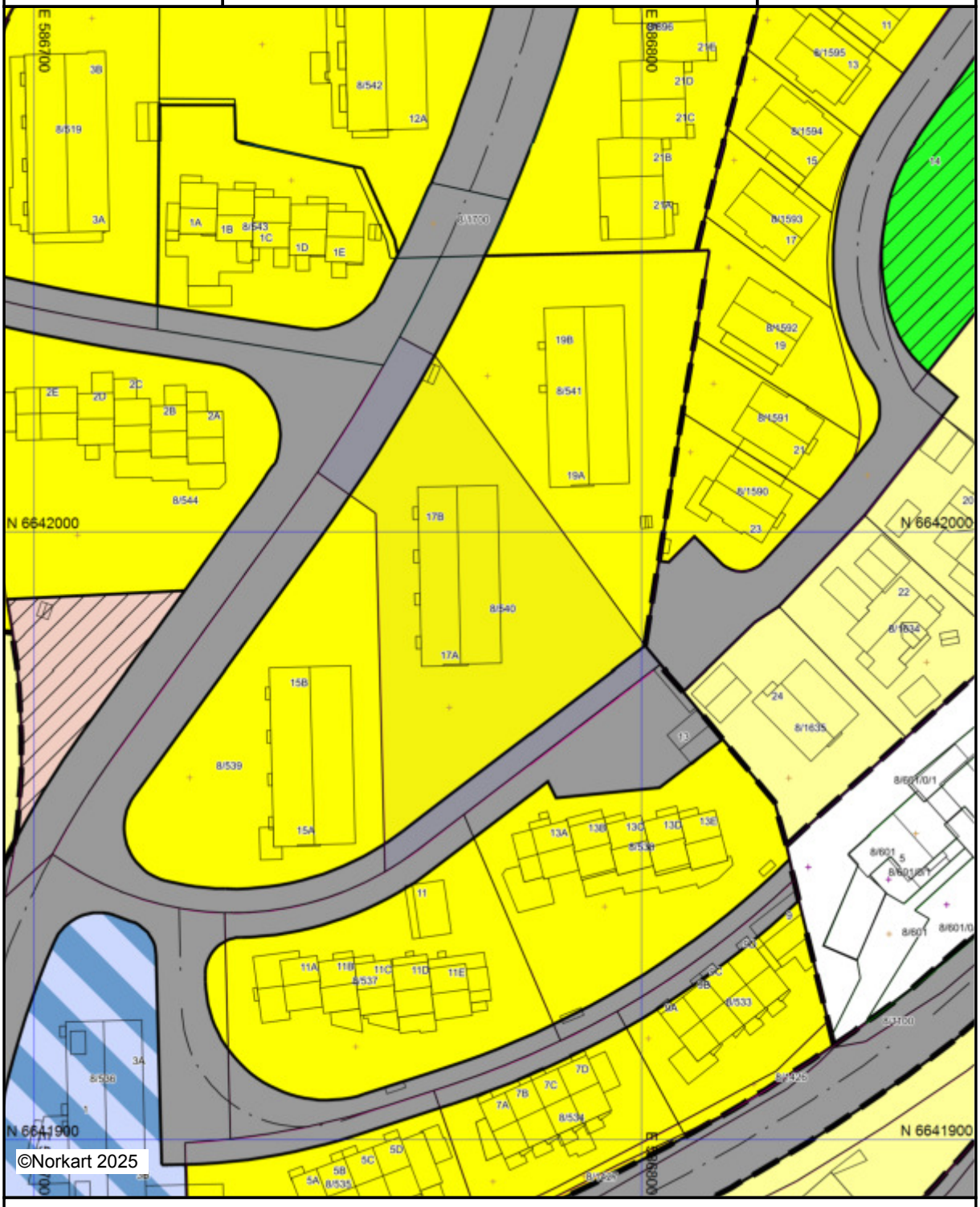
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/540/0/10
Adresse: Seljeholtet 17B
Dato: 24.01.2025
Målestokk: 1:1000

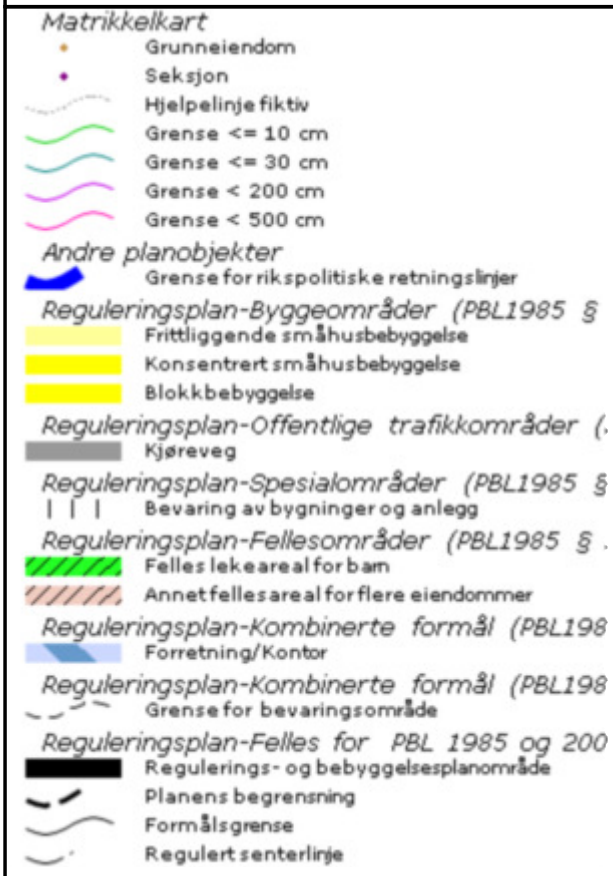
N

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



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

Utskriftsdato: 24.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM								

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** 2 335 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1950146 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1950146)
Navn	LØKEBERG
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.09.1951	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8667/1950146.pdf	
Delarealer	**Delareal**	393 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 942 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1950146

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.09.1951 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LØKEBERG

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal innres til beboelse med de nødvendige fellesanlegg. I bebyggelsen på parsell 3 kan således innres butikker.

3.
Våningshusenes bebygde areal skal ikke overstige det som er vist på planen. De kan oppføres i inntil 2 fulle etasjer. Det samme gjelder for parsell nr.3.

4.
Bebyggelsen kan, innenfor rammen av bygningslovens § 114, oppføres av tre.

5.
Gesimshøyden må ikke overstige 4 meter for 1-etasjes bebyggelse, 7 meter for 2-etasjes, mønehøyden henholdsvis 6 og 9 meter. Husene skal gruppevis forsynes med ensartet takvinkel.

6.
For den regulerte rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerde innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

7.
Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter, hvor særlige grunner taler for det, kan innvilges av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

8.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller vedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

VAledninger

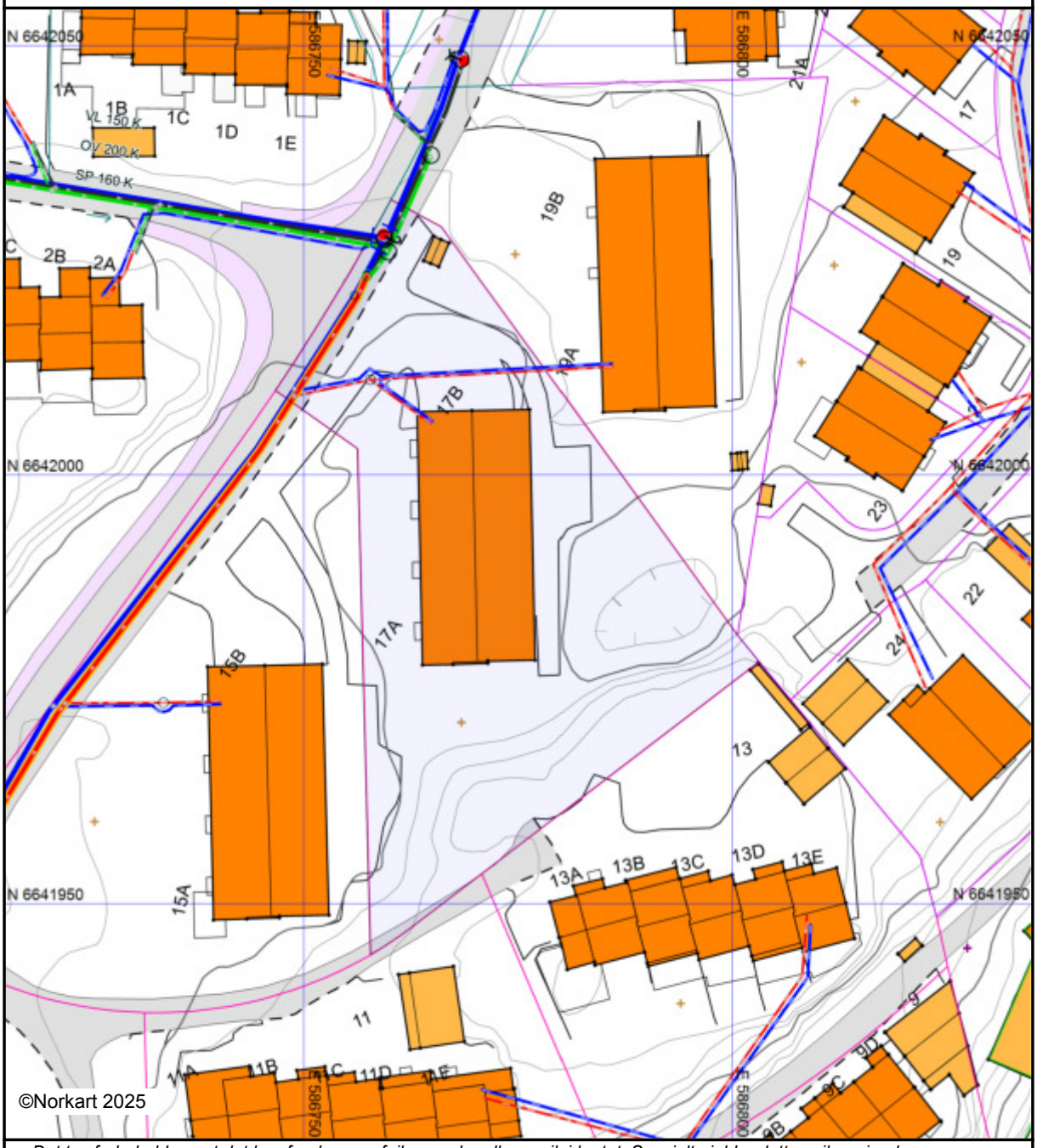
Eiendom: 8/540/0/10
Adresse: Seljeholtet 17B
Dato: 24.01.2025
Målestokk: 1:750

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



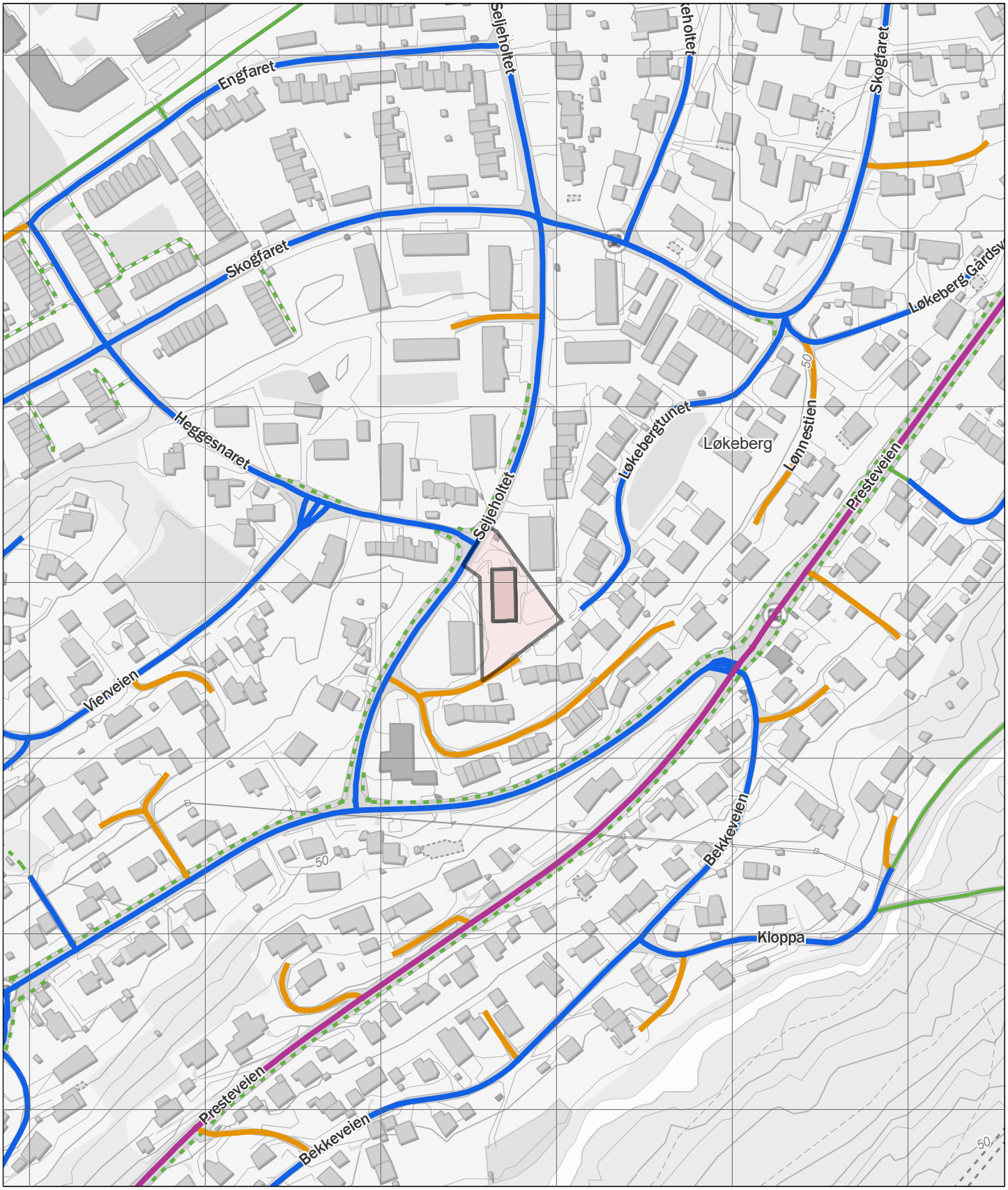
©Norkart 2025

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/540/0/10
Adresse: Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24/01/2025



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

Utskriftsdato: 24.01.2025

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	540	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Seljeholtet 17B, 1344 HASLUM								

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Seljeholtet 17B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3656932/25564837
Bestilling: C3 2025-01-20 (4) 57

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25700	100	21.12.1979	PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	8	540	0	10

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT
21.DES79 25700
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

SKJØTE

Lokkeheimen boligbyggelag A/S skjøter herved en ideell 12 / 100 part av gnr 8 bnr. 540 Seljeholtet nr. 17 i Bærum, – kalt sameiepart nr. 1 – til

Leif Birger Larssen _____ 111114[redacted]
person nr.

for en kjøpesum stor

kr. 43.000,-

hvilke kroner førti tre tusen 00/100---------- er oppgjort på nærmere avtalt måte.

For gebyrberegningen settes verdien av eierparten til kr. 80.000,-

Fra sameie-vedtektenes § 6 påheftes:

Sameiet har pant for kr. 10.000.- i den enkelte sameiers part til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter kr. 150.000.-.

Styret i sameiet har fullmakt til og plikter på vegne av de øvrige sameiere å vike prioritet med nevnte panterett til etter 80 % av senere lånetakst. Dette for at sameieren fritt kan pantsette sin eierpart innen 80%-sammen. Styret pålegges plikten til å attestere på pantobligasjonen at forannevnte pante-ramme er overholdt. - Panteretten er uten opptrinsrett.

Selgeren bærer omkostningene ved skjøtingen.

B æ r u m , den 18/12 1979.

LØKKEHEIMEN BOLIGBYGGELAG A/S

(Otto Winther)
formann
person nr. 10652[redacted]

(Halvard Halvorsen)
person nr. 250350[redacted]

Jeg bekrefter herved at dette dokument er underskrevet i mitt nærvær av Otto Winther og Halvard Halvorsen og at underskriverne er over 20 år.

(Jørgen Stray)
Statsautorisert eiendomsmegler
person nr. 270122[redacted]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Seljeholtet 17B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3656931/25564832
Bestilling: C3 2025-01-20 (4) 58

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4375	100	19.6.1953	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	8	519	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/4375/100
Uthentet 2025-01-20 09:59

Dagbokført som nr. 4375 Kjøpekontrakt av 2/8 1950 stemplet for kr. 1420. ~~forevist~~ 13
den 19/3 1953 Merkene kassert 2/9 1953 av Asker og Bærum Sorenskriverembete.
Stempelmerker kr. 600.-
påsatt originaldokumentet og kassert
den 19/6 1953
av Lensmannen

For byskriveren i vestre distrikt.

SKJØTE

Undertegnede, Alf Monrad Pettersen, skjøter og overdrar herved til Løkkeheimen boligbyggelag A/S følgende byggetomter i Bærum herred ifølge kjøpekontrakter av 2.8. 1950 og 11.1. 1951.

Tomt nr.	gnr.	bnr.	skyld	kjøpesum
1	8	533	3 øre	kr. 6.180,-
1B	8	534	2 "	" 6.975,-
2	8	535	3 "	" 8.917,50
3	8	536	6 "	" 31.788,-
4	8	537	4 "	" 14.322,-
5	8	538	4 "	" 14. 849,-
7	8	539	6 "	" 16.220,25
8	8	540	6 "	" 16.359,-
9	8	541	5 "	" 12.941,25
17	8	542	6 "	" 19.780,20
17B	8	543	4 "	" 11.329,40
18	8	519	4 "	" 13.515,-
19	8	544	7 "	" 24.523,60
				Tils. kr. 197.700,20.

Tomtene er taksert av Prisnemda i Bærum ved takster av 5.3. og 20.4. 1953.

Tomtene overdras fri for pengeheftelser med opparbeidet veg, vann og kloakk. Av salgsvilkårene inntatt i kjøpekontraktene nevnes:

1. Tomtene skal bebygges overensstemmende med stadfestet reguleringsplan.

2. Tomtene kan kun bebygges med boligbygg i den høy-

de som Bærum bygningsvesen tillater og kan ikke nyttes eller leies bort til noen som ved røk, stank, støy eller lignende virksomhet sjenerer naboene.

3. Tomtene kan ikke nyttes til handel, restaurant eller kafe. Unntatt fra denne bestemmelse er tomt nr. 3 gnr. 8 bnr. 536 hvor det kan oppføres bygg med butikker i lste etasje og lege- og tannlegekontor i 2nen etasje.

4. Kjøperen oppsetter straks flettverksgjerde i samme høyde som før mellom det frasolgte tomteareal og hovedbølet.

5. Selgeren har rett til det tømmer som skal hugges på veg og tomtegrunnene. Kjøperen har dog rett til endel ma terialer til forstøtninger m.v.

6. Salget medfører ingen innskrenkning i selgerens utnytting av den gjenværende del av eiendommen Løkeberg gård, gnr, 8 bnr. 171 i Bærum.

7. Selgeren, Alf Monrad Pettersen skal ansettes som bestyrer av de på tomtene oppførte bygg på vanlige betingelser. Det er ikke adgang til å si ham opp som bestyrer med mindre han ikke utfører sitt arbeid tilfredsstillende.

8. Alle omkostninger ved salget og skjøt-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/4375/100
Uthentet 2025-01-20 09:59

II

ingen bæres av kjøperen.

Oslo, den 5. juni 1953.

Det bekreftes herved at Alf Monrad Pettersen egenhendig ha r underskrevet skjøtet i mitt nærvær, og at han er over 21 år.

Oslo, den 5. juni 1953.

o.s. sakf.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Seljeholtet 17B (Viktor Wiese)
Vår referanse: 3656933/25564842
Bestilling: C3 2025-01-20 (4) 59

Dato
20.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30808	100	9.12.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	8	540	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
09 05 83 30808
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 8	Bnr. 540	Fnr. "Seljeholtet 17"	Kommune i Bærum
2. Eier	Navn: 10 sameiere (Se navn og person-nr. på vedlagte fullmakter)			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Kfr. vedlagte bekreftelse fra Bærum kommune, dat. 26/5 1983, vedlegg nr. 7. eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: nr.1 – 6 Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr 3034 Forlag Sem & Stenersen A/S Oslo 4-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1075/10000	21		
2	B	1340/10000	22		
3	B	1075/10000	23		
4	B	1340/10000	24		
5	B	895/10000	24		
6	B	490/10000	26		
7	B	1200/10000	27		
8	B	895/10000	28		
9	B	490 /10000	29		
10	B	1200/10000	30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		10000/10000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Det tidligere tgl. panteforbehold for Sameiet, er gjentatt i vedtektenes § 2, pkt. 2, annet ledd slik: "Sameiet har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter kr. 150.000.
Styret i Sameiet har fullmakt til og plikter på vegne av de øvrige sameiere å vike prioritet med nevnte panterett til etter 80 % av senere lånetakst.
Styret pålegges plikten til å attestere på obligasjonen at forannevnte pante-ramme er overholdt.
Panteretten er uten opptrinsrett.

Dato
7/12 1983.

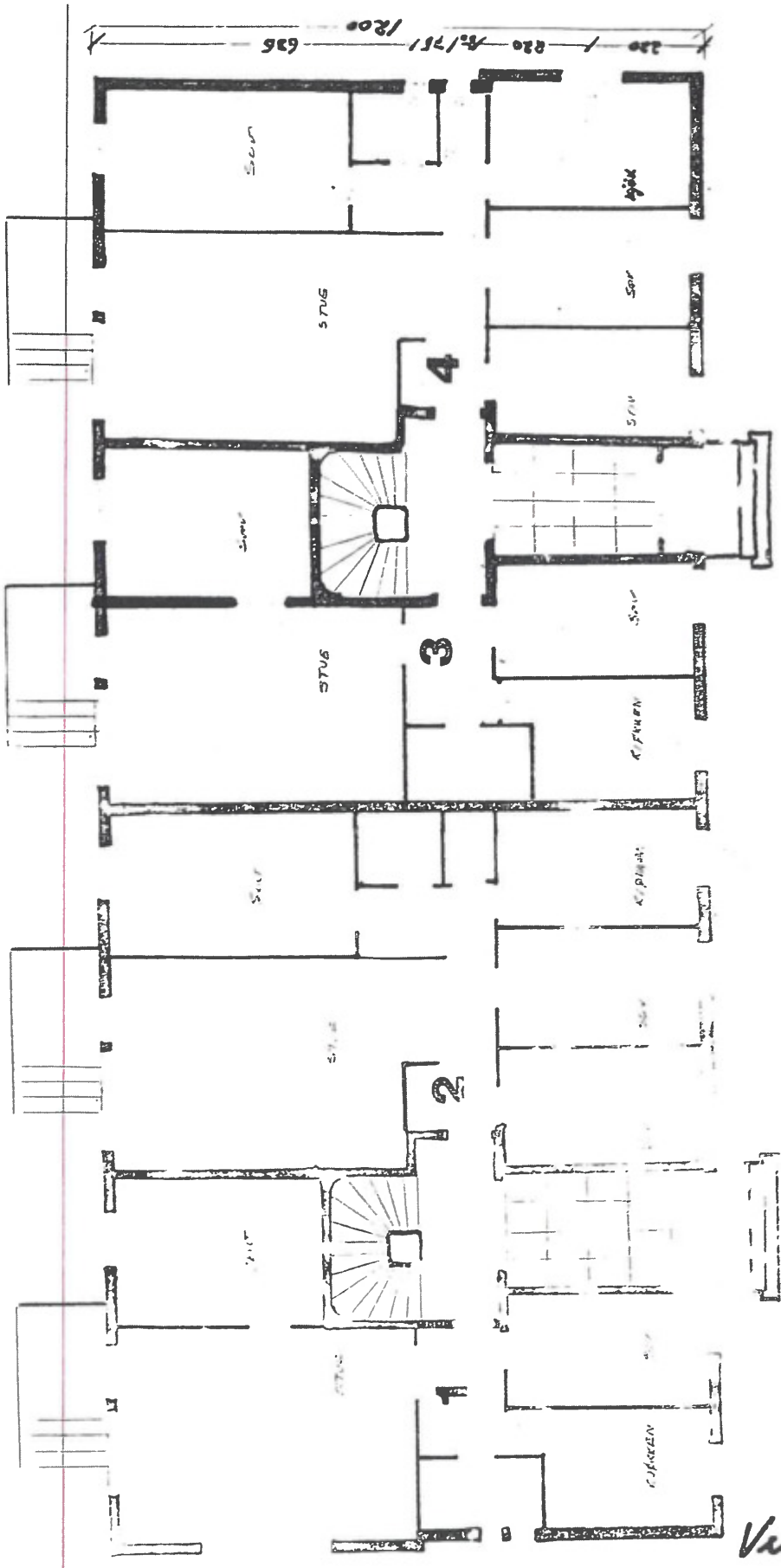
Sted
Bærum/Kr.sand

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
For sameierne iflg. fullmakter under bilag 8 o.v.s.v

(Jørgen Stray)
statsaut. eiendomsmegler
270122.42722

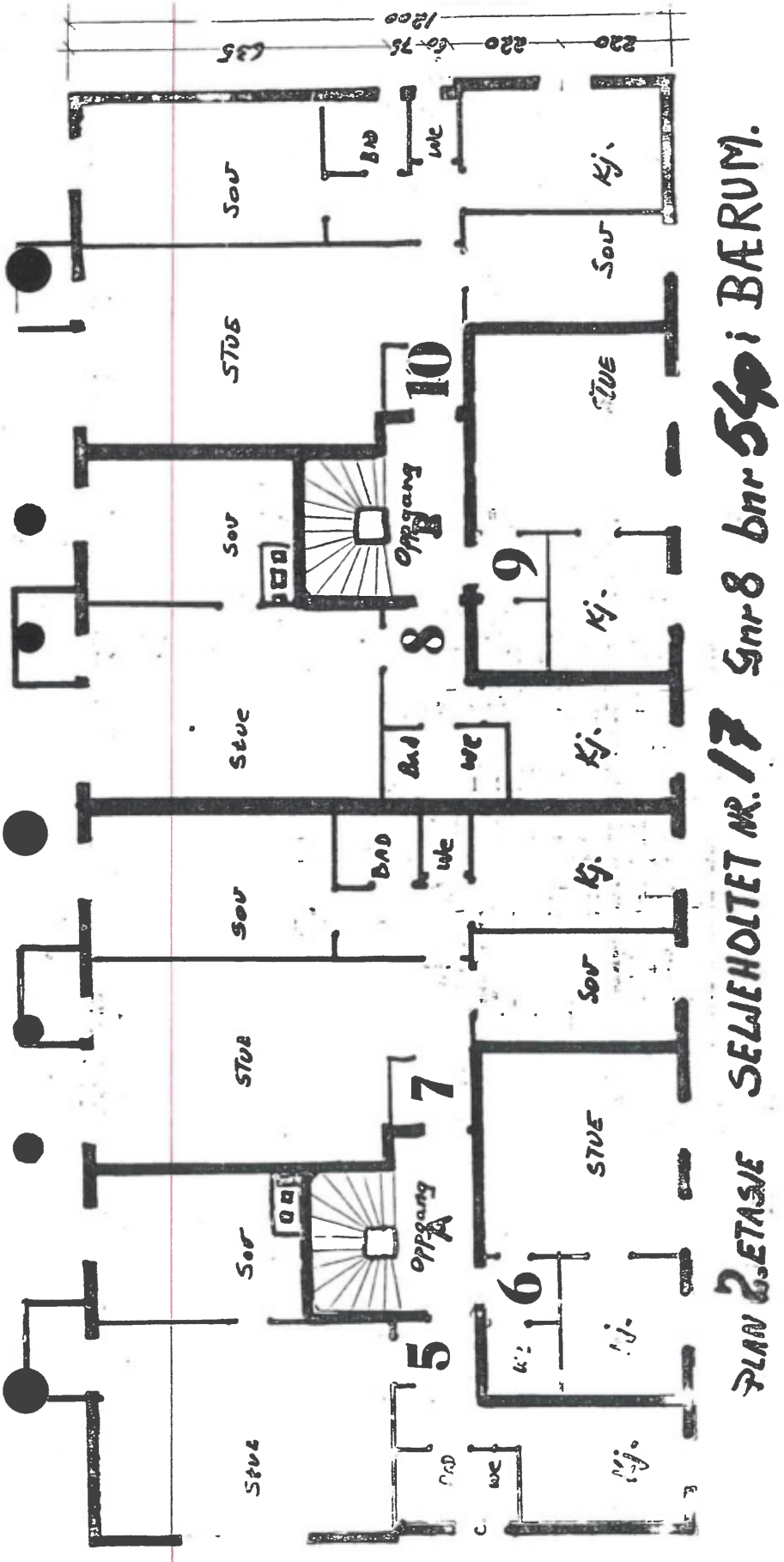
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
JØRGEN STRAY'S EIENDOMSMEGLERFORRETNING A/S,	Festningsgt. 8 4600 Kristiansand.	042.29140



PLANAV 4 ETASJE

Vedlegg 1

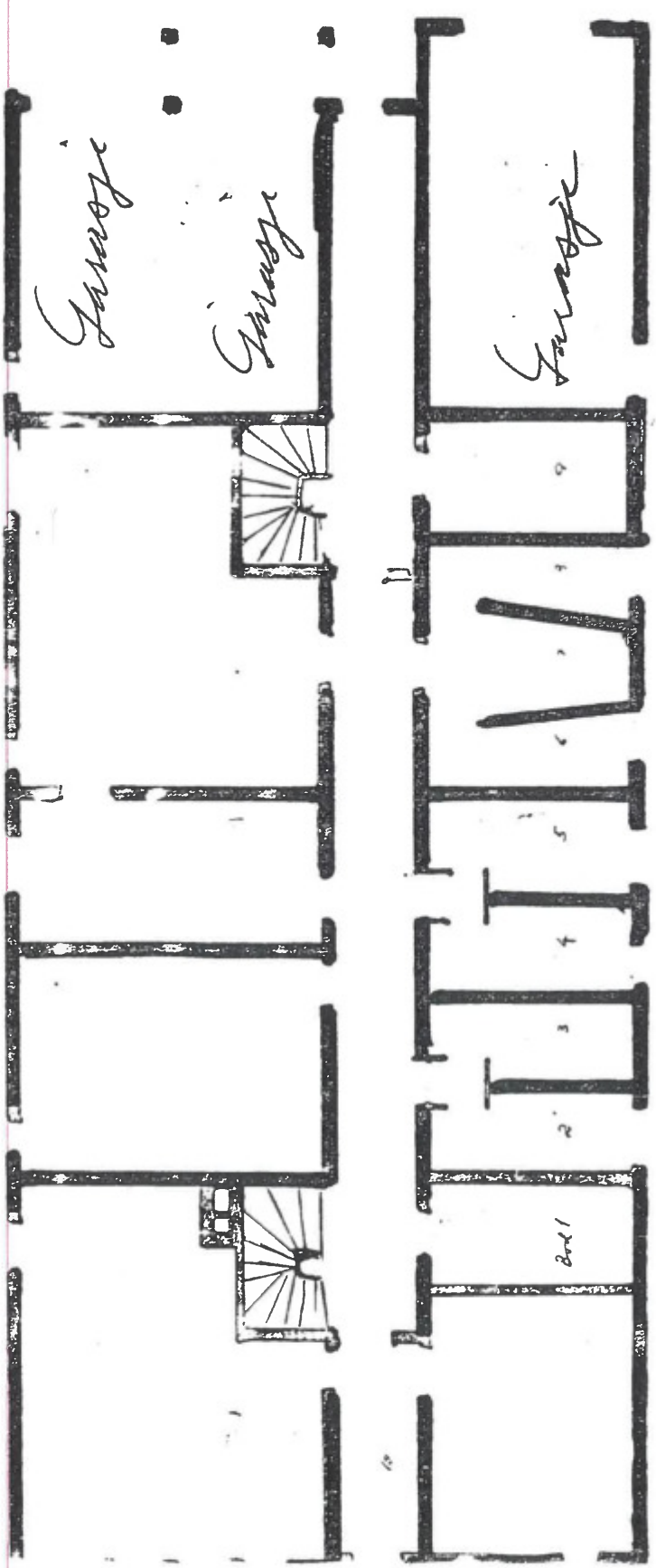

PLAN 2.ETASJE SELJEHOLTET NR. 17 Gnr 8 bnr 540 i BÆRUM.
Vedlegg 2.
Sov
Bad
WC
Kj.
Stue
Oppgang
A
5
6
7
8
9
10

Etasjeplan for 3 etg.

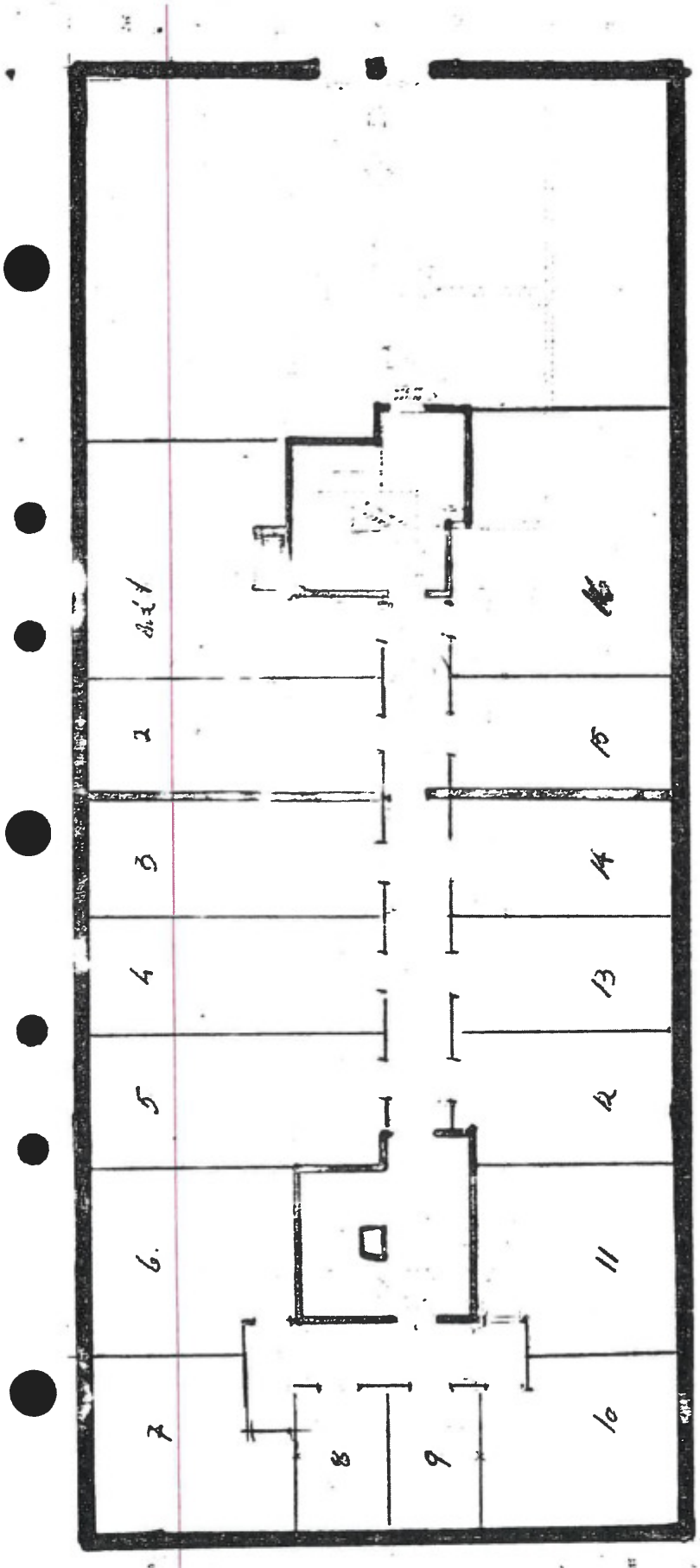
utgår for denne

2. etasje blokk.

Vedlegg 3


Gnr 8 bnr. 540 Seljeveien 17 i Bærum
11 8 " 539 " 15
" 8 " 541 " 19
Kjellerplan
Vedlegg 4.

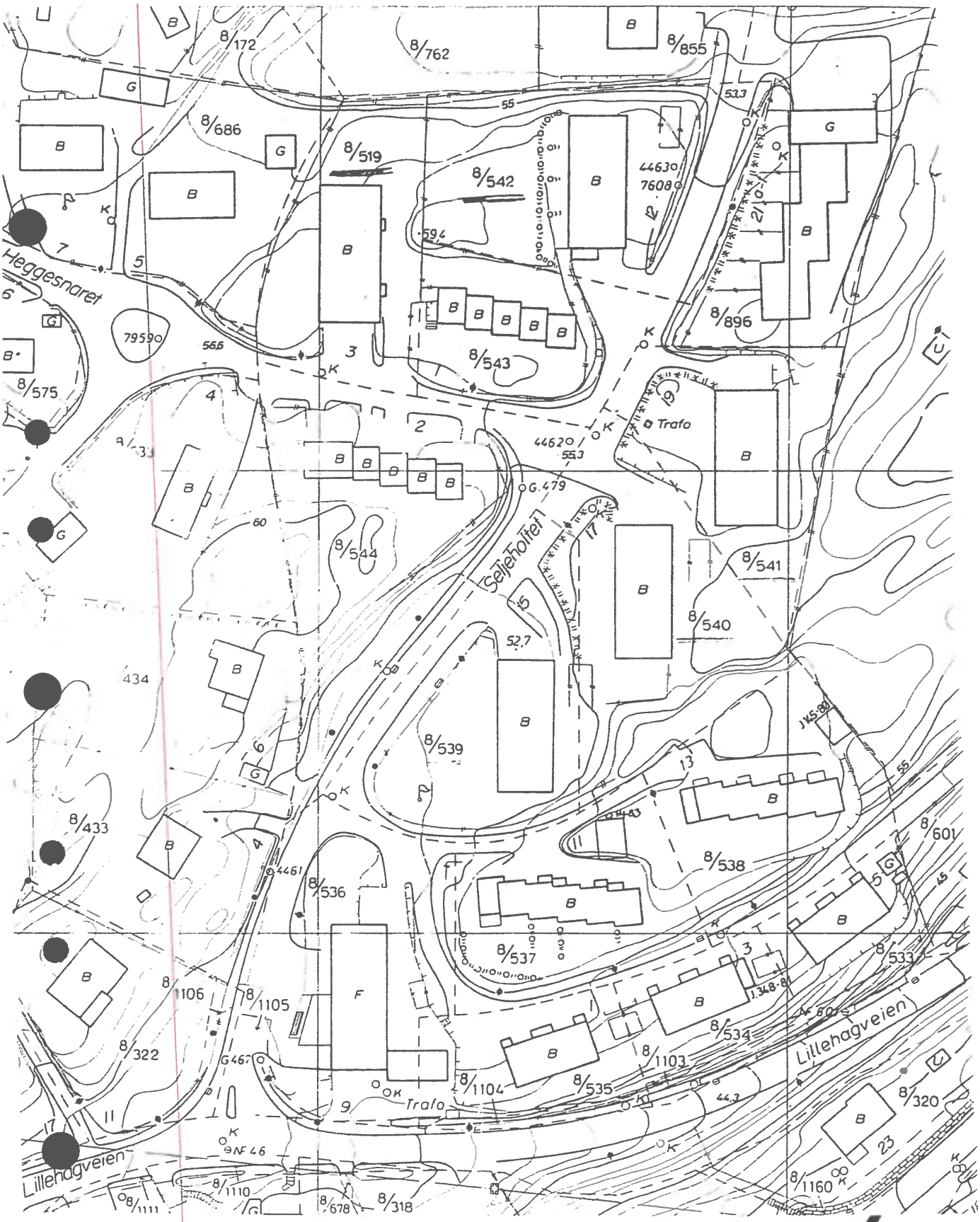
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/30808/100
Uthentet 2025-01-20 10:00



Kartskisse

Gnr 8 bnr 540 Selje Alléet 17 i Bærum

Vedlegg 5.


8/172
8/762
8/855
8/686
8/519
8/542
8/896
8/543
8/575
8/544
8/541
8/540
8/539
8/433
8/538
8/536
8/537
8/601
8/533
8/534
8/1106
8/1105
8/322
8/1104
8/1103
8/535
8/320
8/1160
8/1110
8/1111
8/678
8/318
Heggesnaret
Seljeholtet
Lillehagveien
Trafo
Trafo

Vedlegg 6.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/30808/100
Uthentet 2025-01-20 10:00

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN FOR SOSIALE SAKER
SKOLE OG HELSEVERN

Rådhuset
Postboks 74, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Jørgen Stray's eiendoms-
meglerforretning A/S
Festningsgt. 8
4600 KRISTIANSAND

DERES REF.
VÅR REF. 376.12 PB/bf

SANDVIKA, 26. mai 1983

Ad. seksjonering

Deres brev av 4. mai d.å. til reguleringssjefen i Bærum er oversendt mitt kontor til besvarelse.

Det foreligger ikke byfornyelsesvedtak som hindrer at seksjonering straks gjennomføres for nedenfornevnte eiendommer:

Gnr. 8 bnr. 519 Heggesnaret 3 i Bærum
Gnr. 8 bnr. 539 Seljeholtet 15 i Bærum
Gnr. 8 bnr. 540 Seljeholtet 17 i Bærum
Gnr. 8 bnr. 541 Seljeholtet 19 i Bærum
Gnr. 8 bnr. 542 Seljeholtet 12 i Bærum

Det er derfor ikke nødvendig med samtykke fra kommunen for nevnte eiendommer.

For ordens skyld peker jeg på at det ved eventuell fysisk oppdeling er nødvendig å innhente godkjenning fra bygningsvesenet/bygningsrådet etter bygningsloven.

For sosialrådmannen

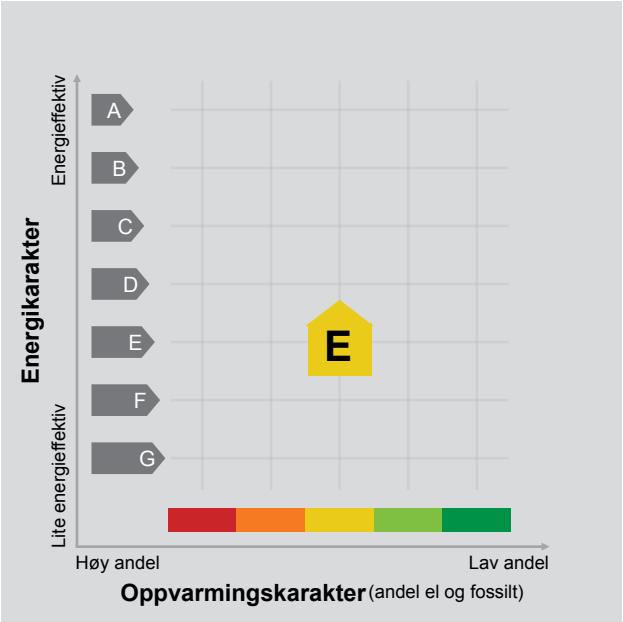
Egil Folke Moe

Vedlegg 7.

POST ADRESSERES TIL ETATEN – IKKE TIL ENKELTPERSONER

ENERGIATTEST

Adresse	Seljeholtet 17B
Postnummer	1344
Sted	HASLUM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	540
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6693989
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-83321
Dato	21.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Seljeholtet 17B
Gnr. 8 Bnr. 540 Snr. 10 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0040

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Viktor Wiese

Telefon / Mobil: / 93 61 27 70

E-post: Viktor.wiese@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater