PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LILLEHAGVEIEN 130

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

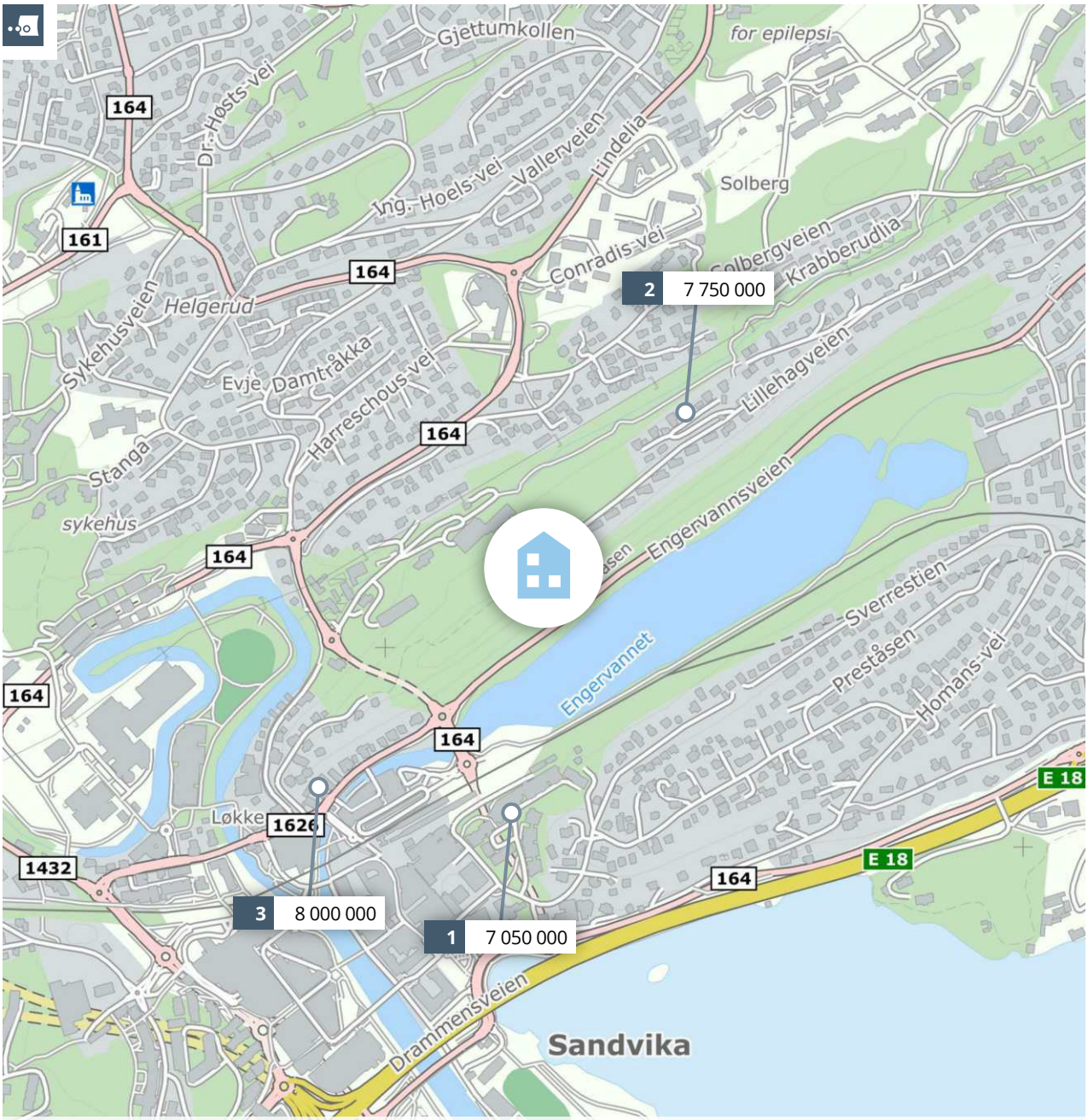
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LILLEHAGVEIEN 130

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 22.04.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 8 BNR 690 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Løkeberg-Blommenholm 01

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	74 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	25 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

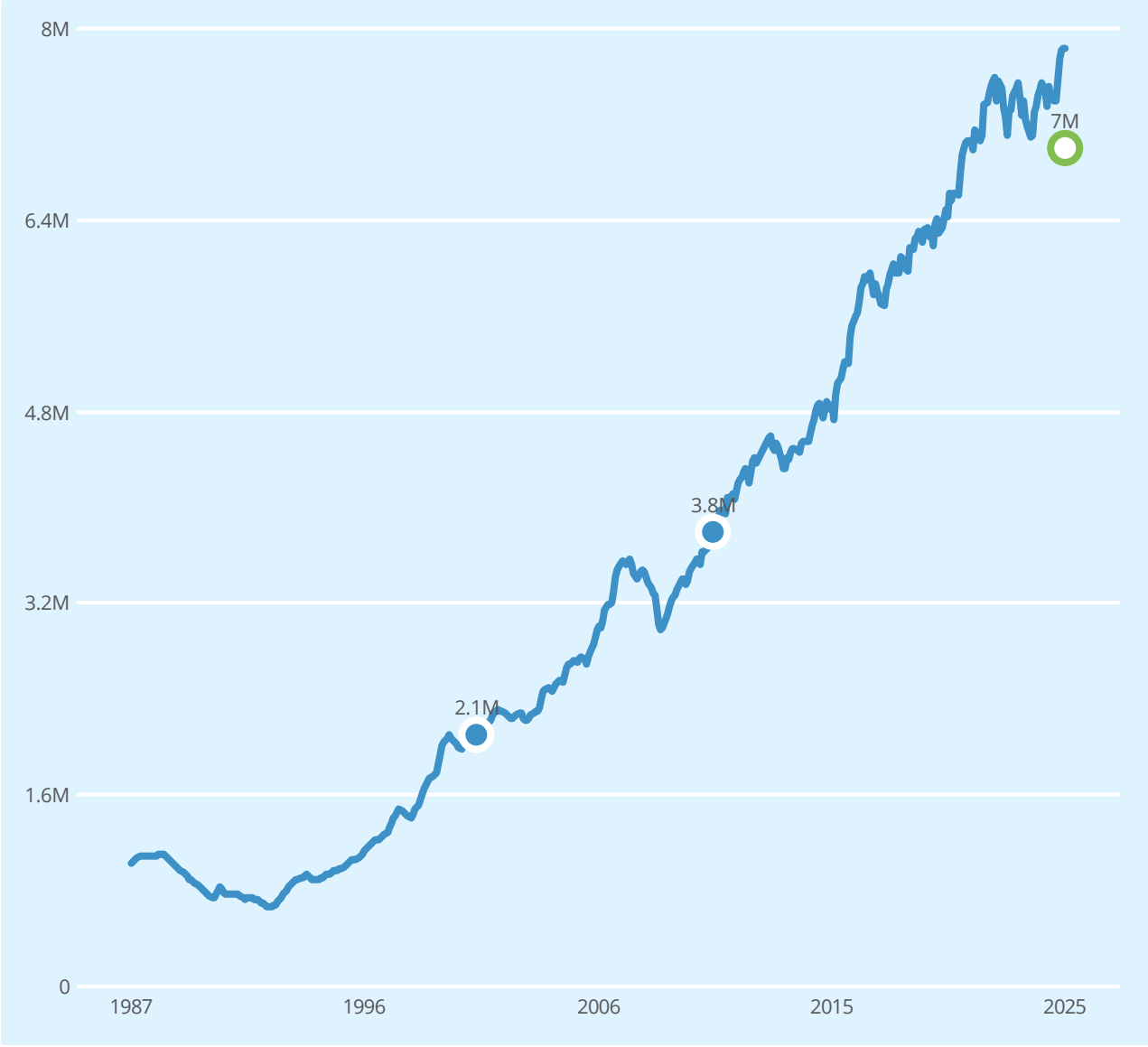
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lychesvingen 22 93 m² 1986 3. etg 2 sov	29.01.2025	7 300 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**75 806**
2 Lillehagveien 91 B 166 m² 1970 1. etg 4 sov	13.11.2024	7 990 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**46 687**
3 Engervannsveien 37 G 106 m² 2000 3. etg 3 sov	07.05.2024	7 500 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**75 472**

- Leilighet i 1. etg
- Stor markterrasse
- Stor stue m/vedovn
- Kjøkken med spiseplass
- Stort bad, fornyet i 2019
- Vaskekjeller
- 3 soverom
- Flislagt gulv m/varmekabler i entré
- 2 kjellerboder
- P-plass, garasje og carport

Leiligheten ligger flott til med gangavstand til alle fasiliteter i Sandvika sentrum. Her er gode kollektivtilbud, med buss fra Lillehagveien til Skøyen og flytog/regiontog fra Sandvika togstasjon.
Her er nærhet til bhg og Blommenholm skole (1,9 km) og tilbud på videre trinn. Direkte tilgang til turstier i Løkkeåsen, eller du kan følge strandpromenaden rett ut til Kadettangen og turstiene på Kalvøya. Det er enkel tilgang til Solvik Marina og strender ytterst på Høvikodden. I tillegg er det nærhet til anlegg for idrett, tennis og golf, samt skisenter og løyper i marka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Andre småhus

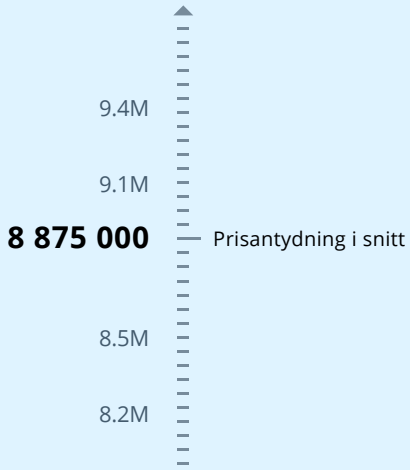
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.11.2010	17.01.2011	22.03.2011	3 500 000	3 800 000	0	3 800 000	2
22.06.2001		22.06.2001	-	2 100 000	-	2 100 000	
05.05.1988		05.05.1988	-	1 200 000	-	1 200 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Stemmer ikke med markedssituasjonen

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BÆRUM kommune nå

200
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

46
dager

Leiligheter solgt i BÆRUM kommune siste 3 mnd

380
leiligheter solgt

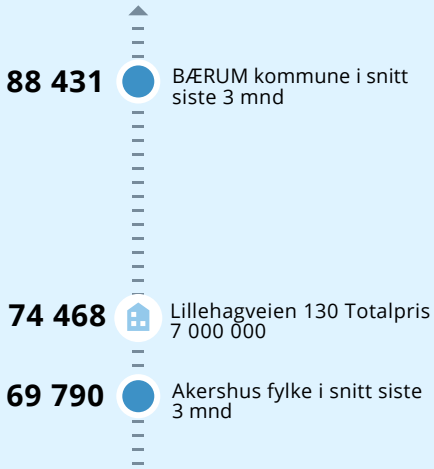


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Lillehagveien 130
1365 BLOMMENHOLM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet (i småhus)
Byggeår: 1965
BRA: 119 m^2
BRA-i: 94 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	11	0	2

Supertakst

GNR: 8 BNR: 690 SNR: 1

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Lillehagveien 130
1365 Blommenholm

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29485

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Støttemur: Støttemur og rekkverk

Oppsummering

TG2:
Det er skjevheter i konstruksjonene.
Det er avflassing av puss/overflatebehandling.
Høyden på rekkverk er ikke i henhold til dagens krav samt avflassing/skjevheter.

Anbefalte tiltak

Forstøtningsmuren/rekkverk må påregnes utbedret.
Skaden bør utbedres og støttemuren bør sikres mot fukt.
Av hensyn til personsikkerhet bør det etableres rekkverk i henhold til dagens krav.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Oppsummering

TG2:
Det er punktråte på enkelte terrassebord.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt samt løse.
Avflassing/riss på murpuss.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at markterrassen er bygget i 2006.
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Etterstramming av terrassebord anbefales.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger av terrassebord.
Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG0: Vindu soverom som er byttet i 2024.

Merknad: Bruksmerker på innerdører/karmer/entredør.

Beskrivelse:
Vindu soverom 1 er byttet 2024.
Resterende vinduer er fra 1982,85 ,87 ,88.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Kosmetiske skader i benkeskap ved oppvaskkum
Subbing av enkelte fronter.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken fra 1989 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om modernisering av kjøkkenet i 2016 ved følgene: Ny benkeplate, installering av nye hvitevarer som platetopp, komfyr, vask, kran, oppvaskmaskin og kjøleskap, nye fliser og maling av skap og fasade. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
1-stavs eikeparkett på gulv. Panelplater og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter anbefales.
Innredningen fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i benkeskap og kjeller.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Deler av vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Manglende stoppekran i boenheten.
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap i bad utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i felles kjeller.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å montere stoppekran i boenheten.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i vindfang.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Bruksmerker på dør og karm.

Beskrivelse:
Badet er fra 2005 ved fremlagt dokumentasjon fra Bruman Bygg AS.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Avløpsrør til servantskap mangler tetting i overgang rør / gulv.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Boret hull i vegg utenfor dusjsone er ikke tettet med silikon.

Beskrivelse:
Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon opplyses det om at det er benyttet membran i rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Beskrivelse:
Eier opplyser om:
2019: Oppgradering av baderom med nye baderomsmøbler, nytt dusjvegger, avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Øvrig: Frittstående utebod

Oppsummering

TG2: Det er vedlikeholdsetterslep samt alder på bygningsdelene.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Rehabilitering av sikringsskapet i 1. etg med Eaton Digital og fast tilkobling av bereder i kjeller som deles på begge seksjonseiere. Datert 04.04.2019, utført av Ørnulf Wiig Installasjon as.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og gang har en konstruksjon (tegl/betong) som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Siv Isabel Eide**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lillehagveien 130, 1365 Blommenholm**

Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**8**	Bruksnr:	**690**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1965** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet (i småhus)**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass og 2-lags isolerglass. Vaskekjeller.

Info om boligen: Adkomst til leiligheten via felles trapp/platå. Oppstillingsplass samt carport og garasje tilknyttet leiligheten.
Adkomst til kaldtloft via felles gang i 2. etasje utenfor naboens entredør. Oppbevaringsmuligheter på kaldtloft.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Rehabilitering av utvendig trapp, side mur tilhørende trapp, le skur og platå. Utført som egeninnsats.	Nei
2025	Tilsyn med fyringsanlegget, utført av Asker og Bærum brann og redning IKS.	Ja
2025	Malt terrassetak til naboen over. Utført som egeninnsats.	Nei
2024	Vindu soverom byttet av TOMMY ANDRESEN SNEKKERSERVICE	Ja
2023	Malt stakittgjerde samt malt og pusset hovedinngangsdøren. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	94	94	0	0	29
Kjeller	25	0	25	0	0
Totalt m²	**119**	**94**	**25**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	94	94	0	Vindfang, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken.	
Kjeller	25	0	25		Garasje og 2 boder
Totalt m²	**119**	**94**	**25**		

Kommentar til arealberegning

Garasje på ca. 16m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod 2 på ca. 4m² (medtatt som BRA-e).

Frittstående utebod med et målt gulvareal på ca 7m².

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Støttemur: Støttemur og rekkverk

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	**TG-2**

TG2:
Det er skjevheter i konstruksjonene.
Det er avflassing av puss/overflatebehandling.
Høyden på rekkverk er ikke i henhold til dagens krav samt avflassing/skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forstøtningsmuren/rekkverk må påregnes utbedret.
Skaden bør utbedres og støttemuren bør sikres mot fukt.
Av hensyn til personsikkerhet bør det etableres rekkverk i henhold til dagens krav.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse stue

Type	Terrasse
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at markterrassen er bygget i 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Det er punktråte på enkelte terrassebord.
Trevirke/trepaneler er oppsprukket og værslitt samt løse.
Avflassing/riss på murpuss.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at markterrassen er bygget i 2006.
Sørvest-vendt markterrasse på ca. 29 m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etterstramming av terrassebord anbefales.
Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger av terrassebord.
Overflatebehandling anbefales.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
Innerdører med sprosser og innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vindu soverom 1 er byttet 2024.
Resterende vinduer er fra 1982,85 ,87 ,88.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

TG0: Vindu soverom som er byttet i 2024.

Merknad: Bruksmerker på innerdører/karmer/entredør.

Beskrivelse:
Vindu soverom 1 er byttet 2024.
Resterende vinduer er fra 1982,85 ,87 ,88.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer/terrassedør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

TG1:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Bruksmerker på gulvlister.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Beskrivelse:
Eier opplyser om:
2016: Ny eikeparkett i stue, kjøkken og alle soverom.
2017: Legging av nye fliser i vindfang/gang.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Vedovn stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-1**

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn i 24.03.2025 uten avvik av Asker og Bærum brann og redning IKS. Tilsynet er en visuell inspeksjon, det kan finnes feil og mangler ved fyringsanlegget som ikke har blitt avdekket under
tilsynet. Det er eiers ansvar at brannsikkerheten og fyringsanlegget er intakt og fungerer som forutsatt.
Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 iht. NS3600 punkt 9.

Beskrivelse:
Eier opplyser at vedovnen er fra ca 2017.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Kosmetiske skader i benkeskap ved oppvaskkum
Subbing av enkelte fronter.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken fra 1989 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om modernisering av kjøkkenet i 2016 ved følgene: Ny benkeplate, installering av nye hvitevarer som platetopp, komfyr, vask, kran, oppvaskmaskin og kjøleskap, nye fliser og maling av skap og fasade. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
1-stavs eikeparkett på gulv. Panelplater og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter anbefales.
Innredningen fungerer med registrerte avvik, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i soverom, gang og stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i benkeskap og kjeller.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Deler av vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Manglende stoppekran i boenheten.
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap i bad utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i felles kjeller.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Det anbefales å montere stoppekran i boenheten.
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørenes endepunkt.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles kjeller.
Kursfortegnelse på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Rehabilitering av sikringsskapet i 1. etg med Eaton Digital og fast tilkobling av bereder i kjeller som deles på begge seksjonseiere. Datert 04.04.2019, utført av Ørnulf Wiig Installasjon as.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2019: Rehabilitering av sikringsskapet i 1. etg med Eaton Digital og fast tilkobling av bereder i kjeller som deles på begge seksjonseiere. Datert 04.04.2019, utført av Ørnulf Wiig Installasjon as.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.11 Varmtvannsbereder: Felles kjeller.

Plassering bereder	
vaskekjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Ca 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder er plassert i felles kjeller/vaskekjeller.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i vindfang.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm og veggventil ført til yttervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.13 Våtrom: Bad



Hjelpesluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys og stikk på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc. Luke for røropplegg i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2005 ved fremlagt dokumentasjon fra Bruman Bygg AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Hovedsluk i plast.

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Bruksmerker på dør og karm.

Beskrivelse:
Badet er fra 2005 ved fremlagt dokumentasjon fra Bruman Bygg AS.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Avløpsrør til servantskap mangler tetting i overgang rør / gulv.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Boret hull i vegg utenfor dusjsone er ikke tettet med silikon.

Beskrivelse:
Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon opplyses det om at det er benyttet membran i rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Beskrivelse:
Eier opplyser om:
2019: Oppgradering av baderom med nye baderomsmøbler, nytt dusjvegger, avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og gang har en konstruksjon (tegl/betong) som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Øvrig: Frittstående utebod

Beskrivelse
Det er vedlikeholdsetterslep samt alder på bygningsdelene.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
TG2: Det er vedlikeholdsetterslep samt alder på bygningsdelene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250117

Selger 1 navn
Siv Isabel Mckenna Eide

Gateadresse
Lillehagveien 130

Poststed	Postnr
BLOMMENHOLM	1365

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If As

Polise/avtalenr.: 0977679

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: 7250117

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2019 ble baderommet oppgradert med nye baderomsmøbler, nytt dusjkabinett, avtrekksvifte og luftespalte i dør. Arbeid utført av nåværende eiers ektemann, som er fagutdannet snekker. Badet ble totalrenovert i 2005 av tidligere eier. Tidligere eier har laget en mappe med oversikt over arbeider med nye varmekabler, helsveiset membranduk, nytt avløpsrør og sluker. Rør i rø også til kjøkken.
Arbeid utført av	Burman Bygg AS, Smestad & Vangsøy Rørservice, Aut installatør Odd Rune Nielsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Arbeidet med dette ble gjort under tidligere eier. Se over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Da terrassetaket på syd-vestre del skulle males i april i år grunnet avskallet maling og noen flekker, oppdaget vi at noen av platene var fuktige. Det ble rapportert i sameiemøte da det gjelder ubehandlede finertakplater under den andre seksjonseierens sydvestre terrasse. Platene er malt midlertidig, men bør etter hvert skiftes ut. Se fremtidige utgifter for sameiet.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sameiets felles sikringsskap (18 kurser) ble i 2019 rehabilitert med EatonDigital. Fast tilkobling av varmtvannsbereder i kjeller. Overspenningsvern. Arbeid utført av Ørnulf Wiig Installasjon AS. Mesteparten av elektrisk arbeid i boligen er gjort med egen innsats av tidligere eier, Odd Rune Nielsen, som er autorisert elektriker og bodde selv i huset. I 2015 ble noen stikkontakter og ledninger skiftet ut av nåværende eiers ektemann og fagutdannet snekker, med tilsyn av elektrikerkollega. Jeg kjenner ikke til at det har vært utført noe elektriske arbeid i leiligheten mens det har bodd leieboere i perioden 2020 til 2025.
Arbeid utført av	Ørnulf Wiig Installasjon AS

Filer

4NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser.pdf
3NELFO_Risikovurdering_S2_(utførelse).pdf
2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf
1NELFO_Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 7250117

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegg ble kontrollert i 2009 av tidligere eier Odd Rune Nielsen, aut elektriker.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fagarbeid: Rehabilitering av trappeplatå, trapp, skur og sidemur. Arbeid ved Byggeingeniør Tor Wiig Utskiftning av vindu på hovedsoverom med 3-lagsglass. Montør: Tommy Andresen Snekkerservice Egeninnsats: Hovedinngangsdør er oljet. Vinduer, møner, stakittgjerdet og deler av mur har blitt malt.

Arbeid utført av: Byggeingeniør Tor Wiig og TOMMY ANDRESEN SNEKKERSERVICE

Filer

Rehabilitering av trappeplatå^J trappeområdet og skur i Lillehagveien 130 ^J 1360 Blommenholm.pdf

vindu kvittering 2.jpg

vindu montering_Faktura1143 (2).pdf

vindu kvittering.jpg

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

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

Beskrivelse: - Tilstandsrapport bolig 2019 MNTF/DNV Sertifisert Torbjørn Solnørdal - If Boligsjekk 2017

Filer

Rapport_00640132119122309551238 74.pdf

anticimex.pdf

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

Beskrivelse: Vedtekter for sameiet

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 7250117

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

Beskrivelse

Det er planlagt å beise huset, og tilbud fra malerfirma innhentes i disse dager. Selger bekoster dette. Selger skal beise terrasseplatting og bekoster dette. Det er planlagt utskiftning av ubehandlete finèrtakplater under syd-vestre terrasse hos seksjon 2 som er nylig malt (dette er terrassetaket til seksjon 1 på siden som vender mot skogen). Seksjonseier av 2. etasje, Gunnar Børre Gran, ønsker på sikt å få disse skiftet.

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: 7250117

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 forsikringspremie er 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: 7250117

E-Signing validated

secured by nets

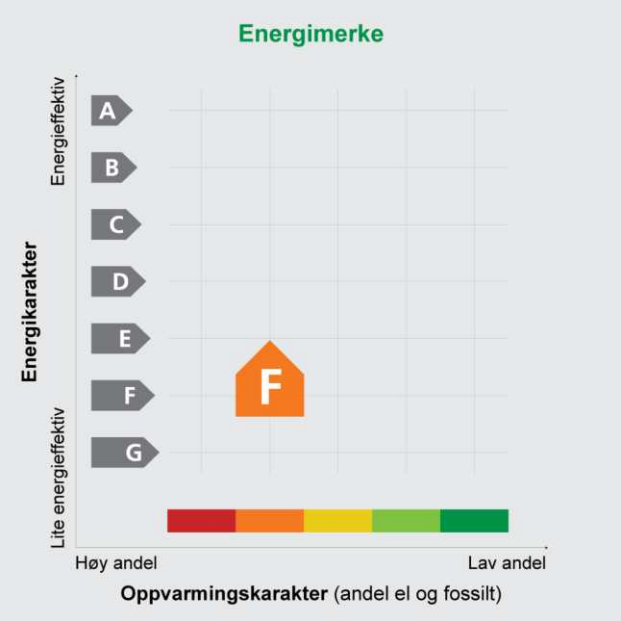
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
siv isabel mckenna Eide	9e38cf758533250580f5e5c907930005949546ee	11.04.2025 15:48:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250117

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	lillehagveien 130
Postnr	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	690
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	130
Merkenr.	A2020-1095010
Dato	05.02.2020



Innmeldt av	siv isabel mckenna eide

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

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

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

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

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

Målt energibruk: 10 095 kWh pr. år

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

9 769 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1965
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: lillehagveien 130
Postnr/Sted: 1365 BLOMMENHOLM
Leilighetsnummer:
Bolignr: 130
Dato: 05.02.2020 23:11:06
Energimerkenummer: A2020-1095010
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: siv isabel mckenna eide

Gnr: 8
Bnr: 690
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 7: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Lillehagveien 130

Nabolaget Lillehagen - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Jong skole (1-7 kl.) 348 elever, 16 klasser	33 min 1.8 km
Blommenholm skole (1-7 kl.) 306 elever, 14 klasser	6 min 3.2 km
Evje skole (1-7 kl.) 335 elever, 24 klasser	7 min 3.5 km
Norges Realfagsungdomsskole Sandvi.. 192 elever, 13 klasser	15 min 1.4 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 329 elever, 24 klasser	24 min 1.6 km
Valler videregående skole 486 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Nadderud videregående skole 460 elever	6 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solberg Linje 130, 130N, 211	13 min 0.8 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	22 min 1 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 17.4 km
Oslo Gardermoen	53 min

BARNEHAGER

Epleskogen barnehage (1-5 år) 53 barn	13 min 1.2 km
International Montessori barnehage... 23 barn	27 min 1.4 km
Lillehagen barnehage (1-5 år) 92 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Sandvika Stasjon	21 min
Coop Extra Sandvika	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Helgerudgården	22 min
Vitusapotek Sandvika	21 min
Sandvika Vinmonopol	20 min

SPORT

Valler videregående	17 min
Solberg ballplass	17 min
FitnessRoom Sandvika	21 min
Mudo Sandvika	23 min

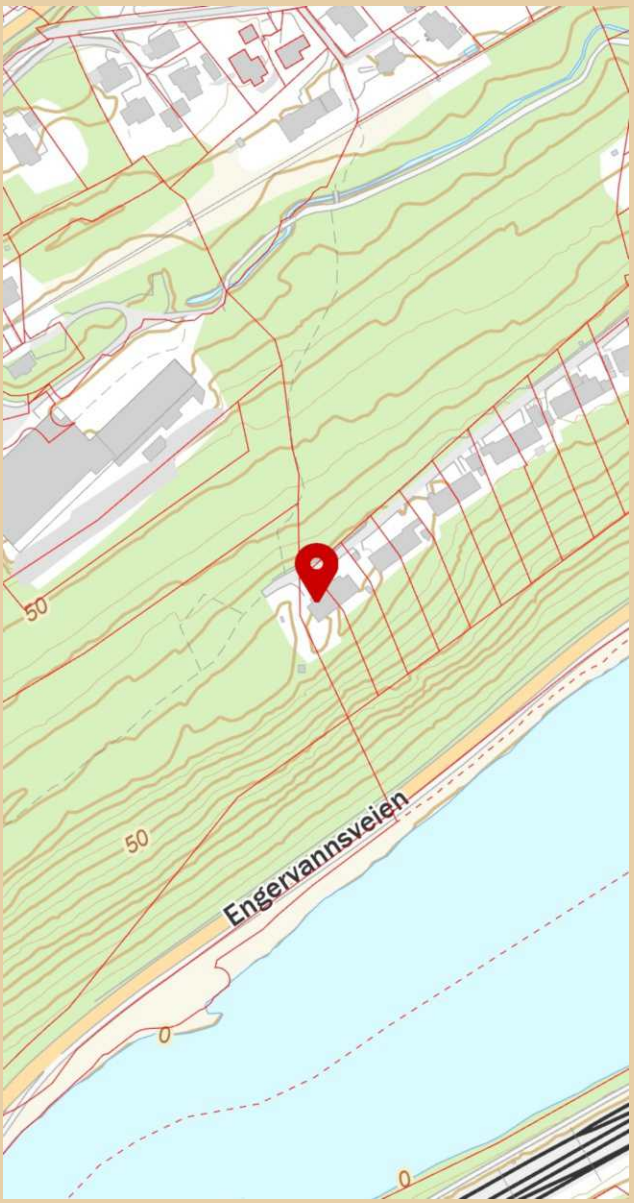
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

HUSORDENSREGLER Lillehagveien 130, 1365 Bommenholm

1. **Renhold og trappevask**
   Begge seksjonene er ansvarlig for rengjøring av inngangsparti og trapp ned til kjeller.

   Begge seksjonene er ansvarlige for rengjøring og vedlikehold av felles kjellerområder og loft.

2. **Snømåking av trapp og uteområder**
   Begge seksjonene er ansvarlige for snømåking.

3. **Tørkestativ**
   Seksjonene fordeler snorene på tørkestativene inne og ute mellom seg eller avtaler ønskelig bruk.

4. Redskap som motorgressklipper, motorsag etc. og annet bråk som kan være til sjenanse, skal ikke brukes før kl 11 om morgenen eller etter kl 19.

5. Hagepartiet på høyden foran terrassen til seksjon1 er en blomstereng som ikke bør klippes før den er avblomstret. Dette av hensyn til pollineringen av epletreet for å få rikelig med epler til høsten.

6. Etter kl 23 skal det være ro slik at hvile eller søvn ikke forstyrres av sjenerende lyder eller musikk og annen aktivitet.
   Selskap eller festligheter tillates når det er varslet i god tid og gjennomføres uten stor sjenanse for andre i sameiet.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Lillehagveien 130, 1365 Blommenholm.

Avtalt mellom sameierne av Lillehagveien 130, 1635 Blommenholm
April 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1.1.
Sameiets navn er Lillehagveien 130, har gårdsnummer 8 og bruksnummer 690 i Bærum kommune.

1.2. Eierseksjoner
Lillehagveien 130 består av en horisontaldelt 2-mannsbolig med 2 eierseksjoner der leiligheten i 1. etasje, seksjon 1, i dag eies av Siv Isabel Eide og leiligheten i andre etasje, seksjon 2 i dag eies av Gunnar Børre Gran.
Eierne har et eksklusivt eierskap over sine respektive eierseksjoner med de begrensninger som følger av sameieforholdet gjennom eierseksjonsloven – «sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inklusiv bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like».

Med unntak for de respektive parters eierseksjoner, eier hver av partene i sameiet en ideell 1/2part av boligen med tilhørende tomt og utebod.

1.3. Disposisjon av fellesarealer

Det er felles inngangsparti, trapper, loft, kjeller, garasje, tomt, utebod og tørkestativ.

I kjelleren er det felles vindfang, gang/sportsbod, vaskerom og tørke/lagerrom. I tillegg disponerer sameierne egne boder.

På loftet disponerer seksjon 1 lagringsplass på venstre side. Seksjon 2 disponerer lagringsplass på høyre side.

Seksjon 1 disponerer garasjeplassen nærmest kjellerveggen/kjellerdøren og carporten foran denne. Seksjon 2 disponerer garasjeplassen som grenser mot naboens eiendom.
Hver av partene disponerer en biloppstillingsplass/gjesteparkering foran søppelkassene.

Seksjon 1 disponerer hagen foran egen terrasse på boligens syd-østre side med blomstereng/høyde som går fram til bærbusker og trær der det er et naturlig skille. Seksjon 1 har ansvar for hagestell i denne delen av hagen.

Seksjon 2 disponerer hagens øvrige arealer og er ansvarlig for hagestell i denne delen av hagen.

Det oppfordres til felles vårdugnad og andre tiltak til felles nytte og glede, som f.eks. felling og beskjæring av trær og busker.
Avkastning fra hagen i form av bær og frukt er felles goder.

1.4. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseierne kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseierne kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved utleie av en seksjon plikter utleier å sørge for at leietaker er innforstått med å respektere disse vedtektene og husordensreglene. Dette skal tas inn i utleiekontrakt for at den skal være gyldig.

1.5. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseierne har enerett til å bruke sine respektive eierseksjoner. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig elle unødvendig måte.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan få montert ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Ladepunktet skal kobles opp mot egen strømmåler. Arbeidet skal utføres av en autorisert elektroinstallatør.

1.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt at det ikke er til urimelig sjenanse og ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes eierseksjon er felleskostnader. Med mindre annet avtales fordeles kostnadene likt mellom seksjonseierne.

Felles fastbeløp strøm og fastledd nettleie per måned fordeles likt mellom seksjonseierne. Spotpris strøm og energiledd dag/natt med fradrag for midlertidig strømstønad fordeles mellom seksjonseierne i henhold til antatt forbruk. Foreligger det ikke grunnlag for annet fordeles forbruksrelaterte strømutgifter og energiledd likt mellom seksjonseierne.

Seksjonseierne er forpliktet til å ha felles husforsikring. Kostnadene fordeles likt mellom seksjonseierne.

En seksjonseier kan ikke motsette seg nødvendige tiltak for å ivareta og sørge for at sameiets fellesarealer, bygning med tak, vegger, grunnmur og VVS- og elektro installasjoner blir forsvarlig vedlikeholdt.

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

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

3. REGRESSRETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

En seksjonseier har regressrett overfor den andre seksjonseieren som følger av vesentlig mislighold av plikter som gjelder i dette sameieforholdet. Kravet kan ikke overstige de faktiske kostnadene som den andre seksjonseieren har blitt påført.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierene skal vedlikeholde eget våtrom og egen terrasse slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk på egen boligseksjon.

Vedlikehold og/eller reparasjon eller utskifting av bygningskroppens tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er del av felleskostnader.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, utvendige farger eller lignende, skal skje etter enighet mellom seksjonseierne.

4.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører den andre seksjonseieren. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

4.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. MISLIGHOLD

5.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan den andre seksjonseieren kreve at vedkommende selger seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Et krav om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist.

6. **STYRET**

6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder eller en omforent forretningsfører. Dette kan være en av seksjonseierne gitt at partene er enige om dette, og varigheten av oppdraget. Styrelederververvet går på omgang.

6.2. Styremøter

Styremøter holdes ved behov. Begge seksjonseiere kan innkalle til møte for diskusjon av saker.
Saker kan også diskuteres skriftlig. Styreleder er forretningsfører og fører regnskap over felles strømutgifter, felles husforsikring og andre utgifter som er felles for sameiet.

6.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes ved enstemmighet.

8. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/10732/100
Uthentet 2025-03-12 14:35

DAGBOKFØRT

09. APR. 86 010732

HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

O P P L Ø S N I N G S E R K L Æ R I N G

Gnr. 8, bnr. 690, Lillehagveien 130

Undertegnede Gunhild Gaarder Kjørstad og Hans Thomas Gaarder som i fellesskap har eiet denne eiendom ønsker nå å oppløse felleseie og vil seksjonere eiendommen.

Vi overtar den leilighet vi har bebodd:

1.etg.	Hans Thomas Gaarder	040654[redacted]	SEKSJON NR. 1.
2.etg.	Gunhild Gaarder Kjørstad	011048[redacted]	SEKSJON NR. 2.

Bærum, 120386

G.G. Kjørstad
Gunhild Gaarder Kjørstad

Hans Th. Gaarder
Hans Thomas Gaarder

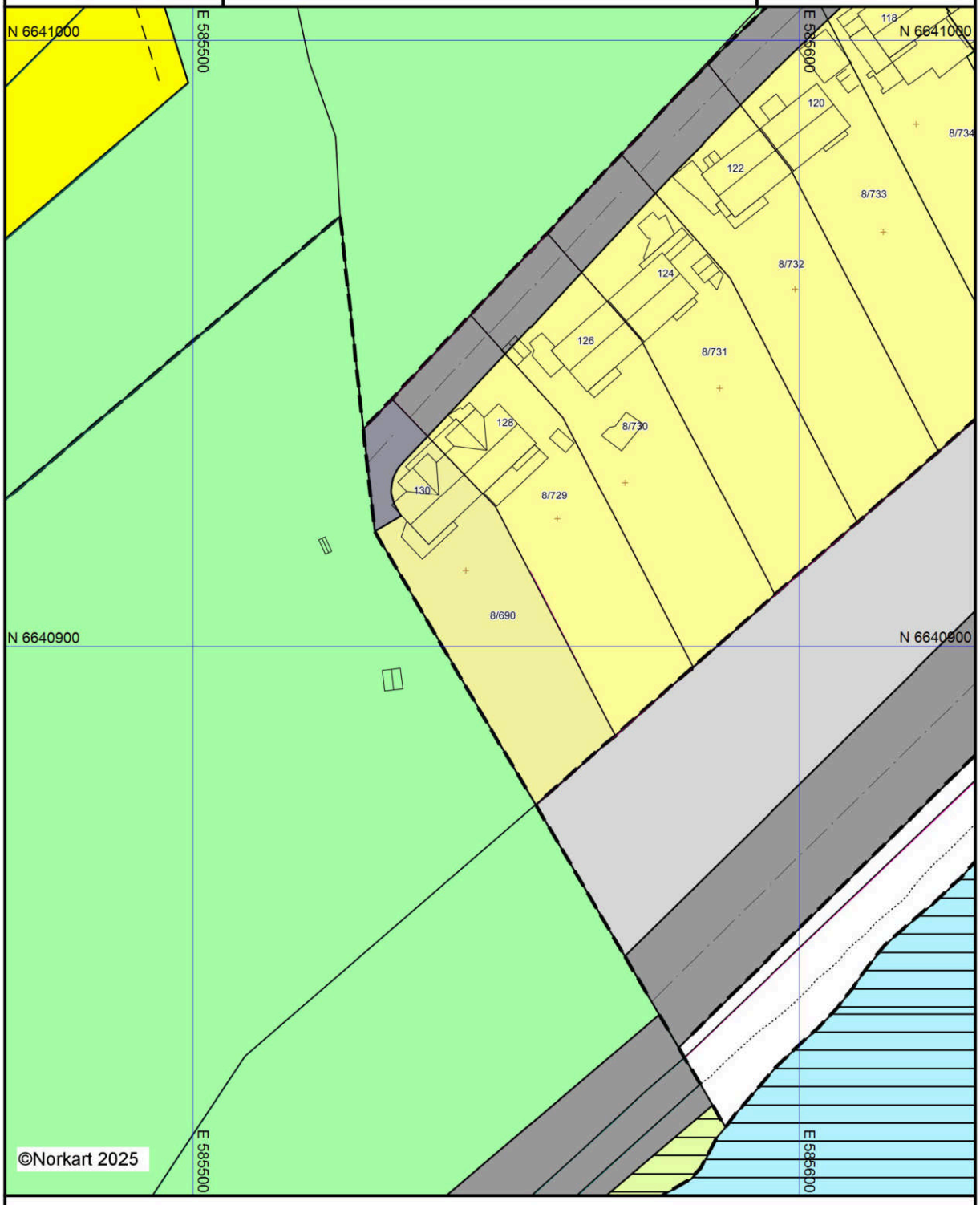
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/690/0/1
Adresse: Lillehagveien 130
Dato: 12.03.2025
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

Kommuneplankart

Eiendom: 8/690/0/1
Adresse: Lillehagveien 130
Utskriftsdato: 12.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



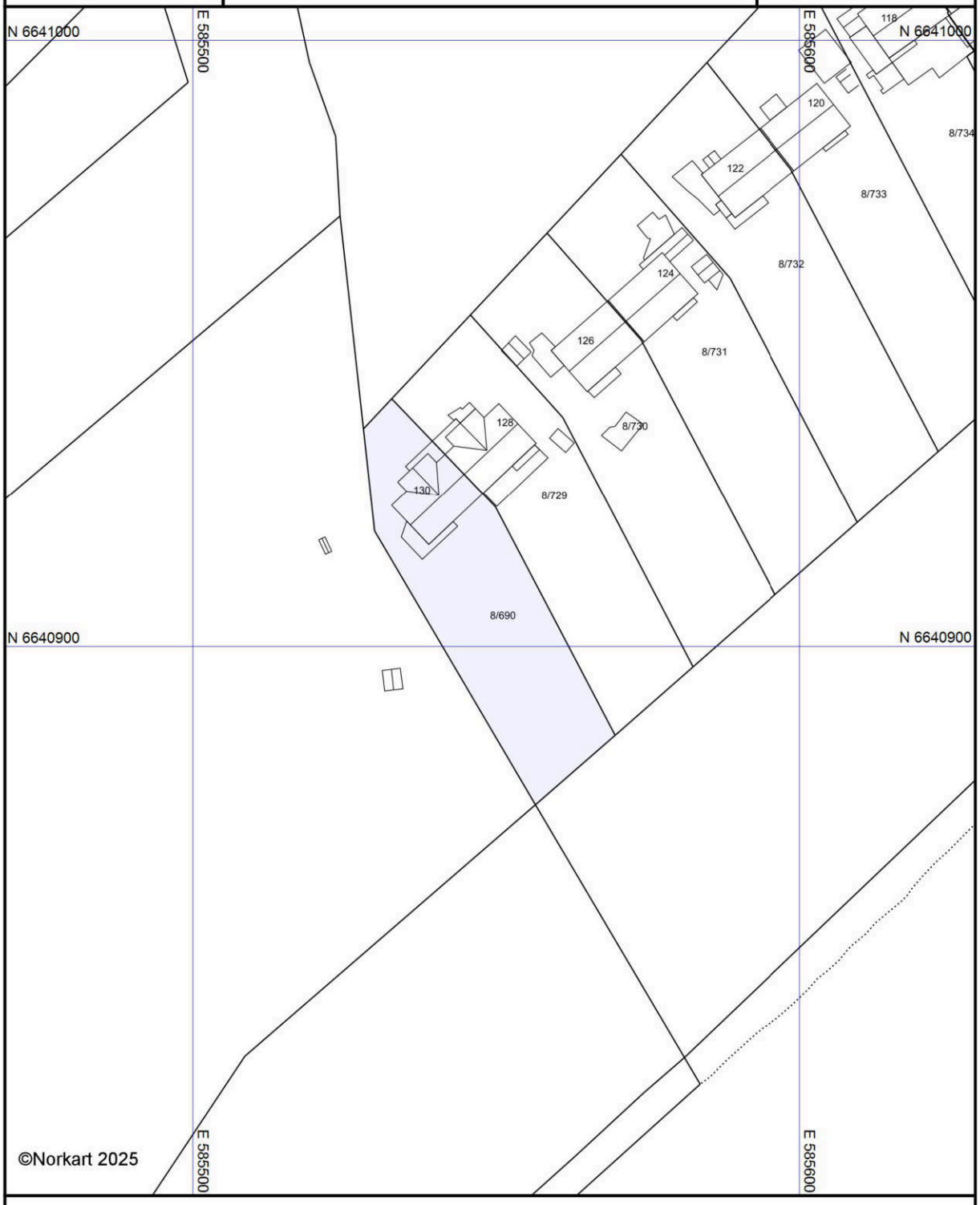
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/690/0/1
Adresse: Lillehagveien 130
Utskriftsdato: 12.03.2025
Målestokk: 1:1000

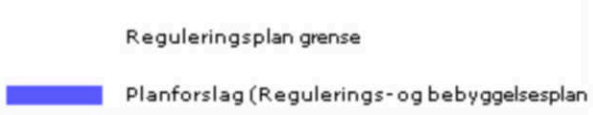
N

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: 12.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	690	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 242 m^2 **Arealbruk** Naturområde - grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 1 120 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Park,Nåværende
	Delareal 878 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1955059 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1955059)
Navn	LØKKEÅSEN, vestre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8704/1955059.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 007 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 112 m^2 **Formål** Kjørevei

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/690		
Utskriftsdato	12.03.2025	**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

Utskriftsdato: 12.03.2025

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.**	690	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90196626 (Avgiftsadresse: Lillehagveien 130)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A1	12.10.2023	07.04.2022	Ingen hjemme	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	11A Det skal ikke være brennbare materialer nærmere en teglskorstein en 10 cm	Pipa er kledd på 1 side (soverom)	08.04.2019
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn	Pipa er kledd på 1 side (soverom)	08.04.2019

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

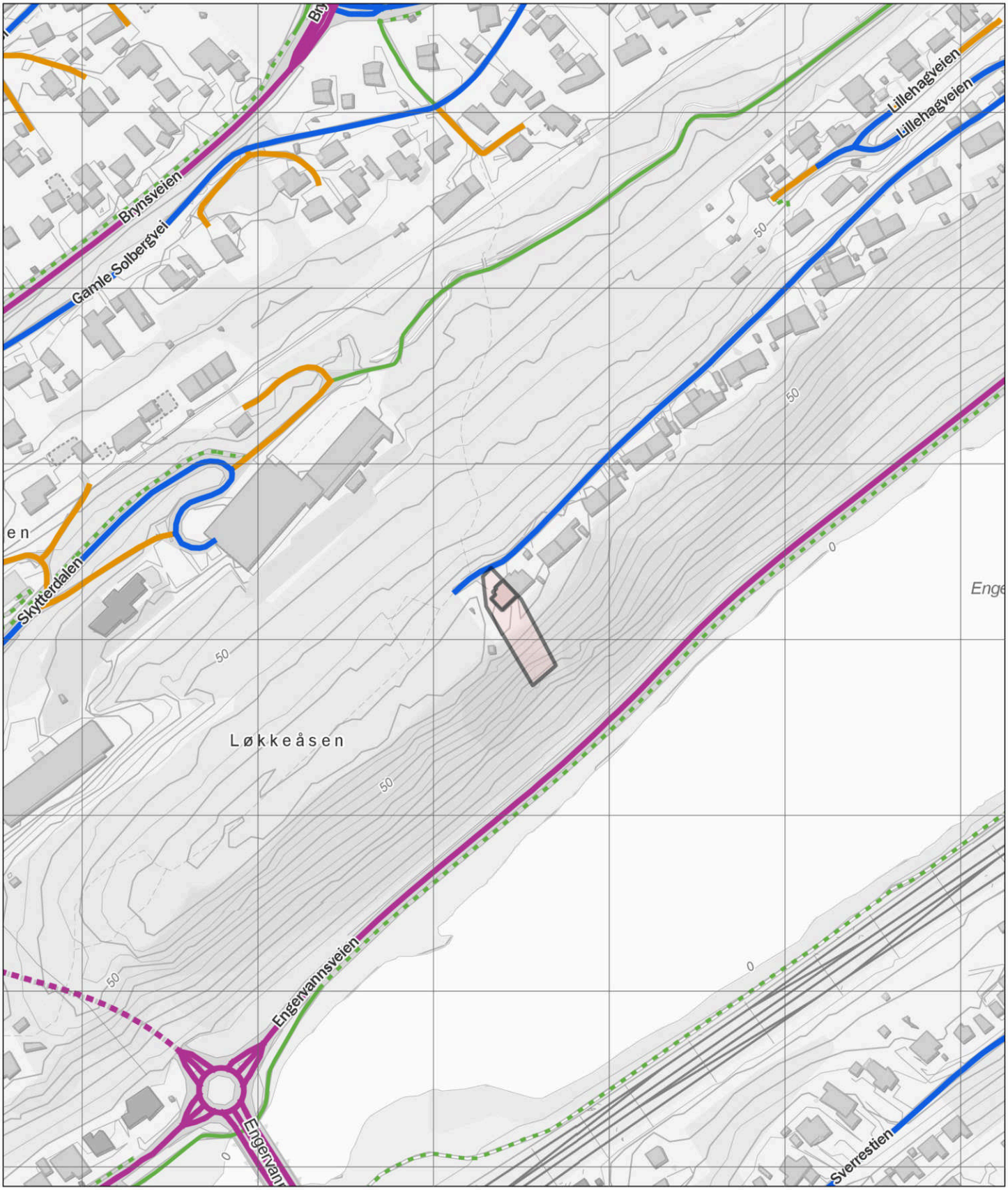
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/690/0/1
Adresse: Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/03/2025



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

Bærum kommune

VAledninger

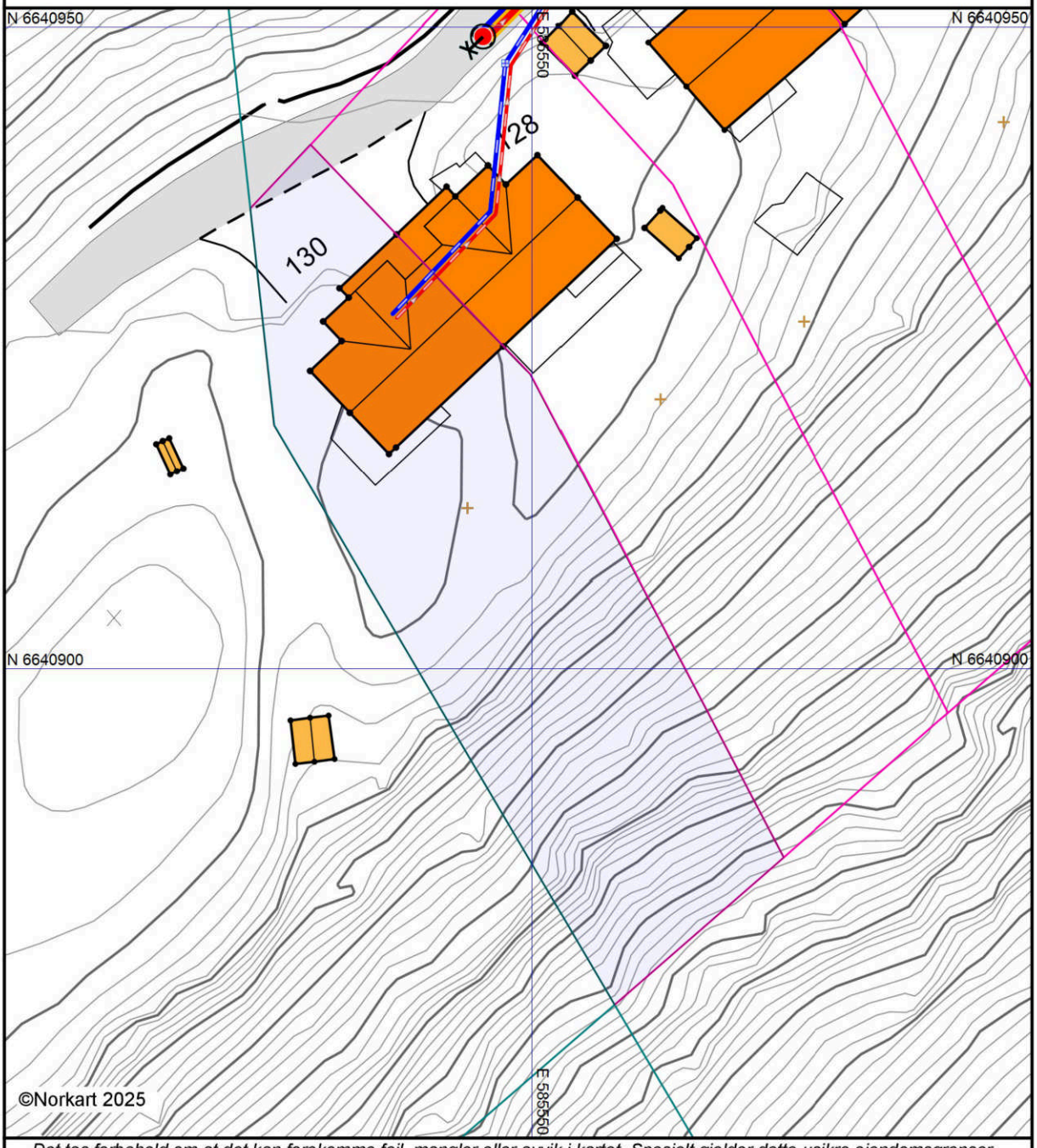
Eiendom: 8/690/0/1
Adresse: Lillehagveien 130
Dato: 12.03.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 12.03.2025

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	690	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 875,00 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 937,53 kr
Sum	**13 406,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	5 384,19 kr	1/1	0 %	5 384,19 kr	897,38 kr
Vann etter areal	100 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 526,25 kr	754,38 kr
Avløp etter areal	100 m2	52,90 kr	1/1	0 %	5 290,00 kr	881,68 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	21,50 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	43,84 kr
				Sum	**15 592,44 kr**	**2 598,78 kr**

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

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

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	8	Bnr:	690	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	**Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
62/995	Tomannsbolig	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
78/88	Utvidelse av garasje	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
82/154	Påbygg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
92/1650	Balkong	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
02/1695	Redskapsbod	☐	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:

29. mars 1966.

995-62, VÖ/RB.

Tømmermester Th. Gaarder,
Neubergt. 4,
Oslo.

Gnr. 8, bnr. 690/729 parsell 1.

Herved meddeles midlertidig brukstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelse den 28. ds. var det følgende å bemerke:

1. Rekkverk på balkongene må være 90 cm høyt.
2. Det må anbringes forskriftsmessig plate på gulv foran peisene.
3. Den del av loftet som ikke skal benyttes må avstenges som anvist på stedet.

Attest fra helserådet følger vedlagt.

Manglene må rettes snarest og senest innen 23. mai d.å.. Skriftlig melding om at manglene er rettet må være bygningskontrollen ihende innen 26. mai d.å.. En tar forbehold om å komme tilbake til eventuelle mangler og feil som ikke kan ses på grunn av årstiden.

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Viktor Öyen

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.

Skatteetaten

Dato
13.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 8 Bnr 690 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Lillehagveien 130, 1365 BLOMMENHOLM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 565 870
Som sekundærbolig:	kr 6 263 481

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lillehagveien 130, 1365 Blommenholm
Gnr. 8, Bnr. 690, Snr. 1, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
