

Grinibråten 5D



Velkommen til

Grinibråten 5D



Salgsoppgaven produsert 9. mars 2025

KIRKERUD / VØYENENGA

Flott rekkehus over 3 plan med solrike uteplasser | Attraktivt og barnevennlig | 3 sov, bad og bad/vaskerom | Garasje

Prisantydning	6 350 000,-
Omkostninger	160 100,-
Totalpris	6 510 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 250,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Fridtjof Schmidt
Telefon	948 91 455
E-post	F.schmidt@nordvikbolig.no
Megler 2	Camilla Ringnes
Telefon	984 92 063
E-post	c.ringnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Grinibråten 5D - presentert av Fridtjof Schmidt og Camilla Ringnes i Nordvik Bærum!

Dette er et flott rekkehus over 3 plan med sydvendt veranda og terrasse på til sammen 41 m². Eiendommen ligger i et meget barnevennlig, attraktiv og rolig boligområde på Vøyenenga. Boligen har en gjennomgående god standard og fremstår pent vedlikeholdt. Dette er en flott mulighet til å flytte inn et lekkert rekkehus med meget god intern beliggenhet.

Kort fortalt:

- Garasje
- 3 soverom
- Bad fra 2011 og 2019
- Store og solrike uteplasser
- Barnevennlig, sentralt og rolig
- Lys og luftig åpen stue og kjøkkenløsning
- Rolig, barnevennlig og attraktiv boligområde

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
Totalt BRA:	122 kvm

Beskrivelse

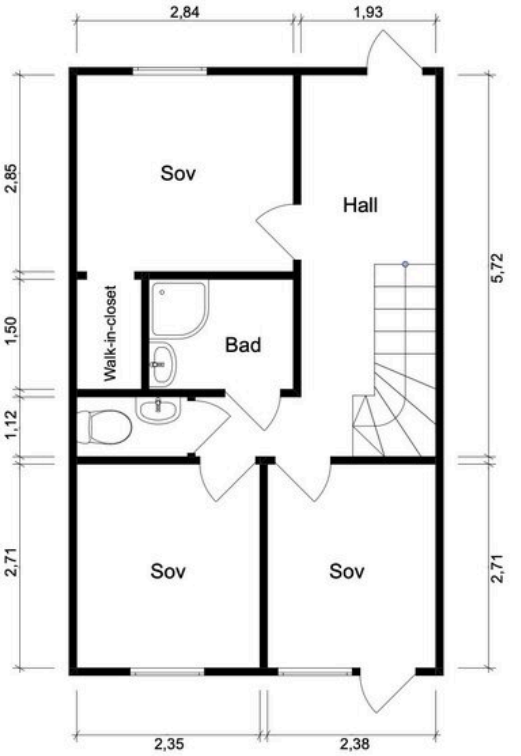
Rekkehus
Kjeller:
BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue, bad/wc, tekniske rom og bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Hall m/ trapp, toalettrom, bad og 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.

Grinibråten 5 D

1.etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

Tegnet av PDesign.no

OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig











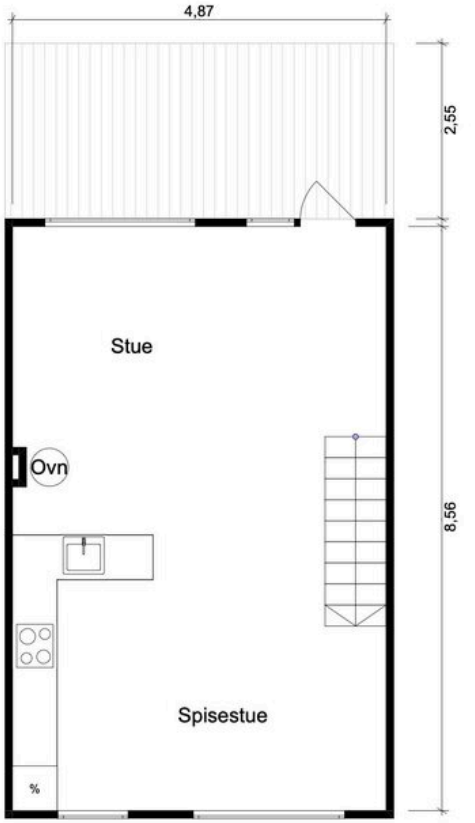






Grinibråten 5 D

2.etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

Tegnet av PDesign.no

OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig















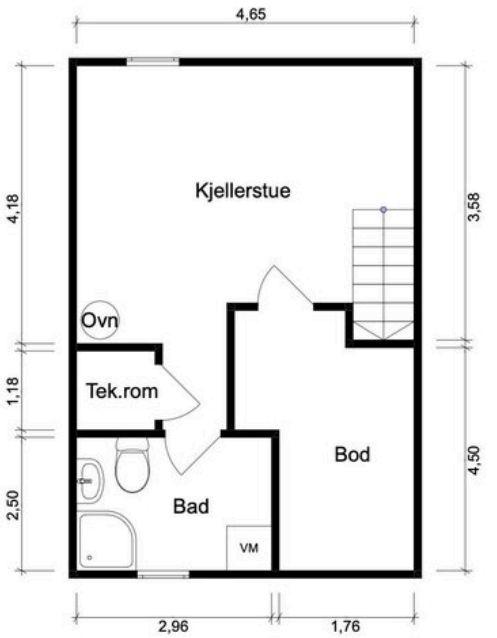






Grinibråten 5 D

Kjeller



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning

Tegnet av PDesign.no

OP Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig











Beliggenhet

Grinibråten ligger attraktivt til i et veletablert og hyggelig boligområde, med kort gangavstand til forretninger og offentlig kommunikasjon (buss - kun 9 minutter til Sandvika). Fra boligen har du i tillegg ski-in/out og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Aktivitet og fritid:
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpintsenter og Vestmarka, som byr på milevis med skiløyper om vinteren, og flotte tur- og sykkelveier om sommeren. Fra Jorbru på Skui eller fra jordene ved Tanum kirke starter skiløypene innover i Vestmarka. Det er også kort vei til Ståvivann med bade- og fiskemuligheter. Kort vei også til Kolsås med både helge- og kveldsåpne bakker ved vinterstid. Det er en rekke treningssentre i området, bl.a. flere steder i Sandvika. Det er også et bredt utvalg fritidsaktiviteter i nærheten, med bl.a. Hauger idrettspark, rulleskibane, skøytebaner og fotballbaner, svømmehall, ridesentre, golfbaner m.m. Fra Sandvika er det flotte turområder langs Sandvikselven, og kyststi fra Sandvika som tar deg med til flotte friområder, idylliske naturreservat og fine parker. Kort spasertur fra Sandvika sentrum til idylliske Kalvøya og Kadettangen, hvor man kan nyte strand- og bryggeliv sommerstid. Kadettangen er nylig oppgradert, og fremstår nå som en fantastisk badestrand. Det går også båt ut til øyene herfra. På Kalvøya er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er ellers kort vei til området ved Bærum sykehus, og videre til turområder rundt Dælivann og Kolsåstoppen. Skate-/sykkeplark åpnet bak Esso i 2022. Tursti rett på oversiden av tomten som tar deg hele veien opp til Tanumplatået eller ned til elven. Her er det også sykkelvei helt til Bærums Verk og Sandvika.



Servicetilbud:
Fra boligen er det kort vei til Vøyenenga med bl.a. en flott Meny butikk, kiwi butikk, Rema 1000, Pizzabakeren, optiker/brillebutikk, legesenter, tannlege, frisør, apotek, treningssentret Feel24 m.m. Ellers er det kort også kort vei til Sandvika sentrum, som byr på alle tenkelige servicetilbud, som butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud (kino, teater, kulturhus, bibliotek) etc. Sandvika Storsenter kan tilby et rikt utvalg av forretninger med noe for enhver smak. I tillegg er det flere hyggelige butikker i den tidligere gågaten i Sandvika. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i hverdagen. Fra boligen er det kort vei til flere kulturtilbud som f.eks. Emma Hjorth museum, Sansehuset, Emmakafe og overnattingstilbud for besøkende. Det er i tillegg kort vei til både Kolsås, Rykkinn og Bærums Verk for en rekke butikker- og servicetilbud.

Skoler og barnehager:
Boligen sokner til Emma Hjorth barneskole og Vøyenenga ungdomsskole, som begge ligger i nærområdet. Kort vei til flere videregående skoler. Det er flere barnehager i området, bl.a. Ståvi Barnehage Borkenhagen, Kirkerudbakken friluftsbarnehage, Vøyen FUS, Hornienga FUS m.fl.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplass i Skuiveien, "Kirkerud", ca. 4 minutter gange fra boligen. Buss 240 Sandvika/Skui har avgang hvert 10/20 minutt. Bussen bruker ca. 9 minutter til Sandvika sentrum. Sandvika er et moderne knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger for flytog, regional-/lokaltog mot Oslo og Asker/Drammen, buss i "alle himmelretninger" og taxi. Toget bruker knappe 12 minutter til Nationalteateret og 7 minutter til Asker sentrum.





Informasjon

Grinibråten 5D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0087/24

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 219 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 197 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 206 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 215 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 224 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 233 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 244 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 245 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 252 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 253 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 260 (ideell andel 1/128) i Bærum kommune

Selgere
Espen Winger karlsen
Karin Malin Johanna Björemo

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
158 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
160 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
179 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 510 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 529 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 122 kvm
Totalt BRA: 122 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Kjeller:

BRA-i: 38 kvm. Trapperom, kjellerstue, bad/wc, tekniske rom og bod.
Total BRA: 38 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Hall m/ trapp, toalettrom, bad og 3 soverom.
Total BRA: 42 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, stue og kjøkken.
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Vindu i kjellerstuen har størrelse som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til rømningsvei men lysgraven har ikke tilstrekkelig dybde.

Takhøyden i kjelleretasjen er 2,07 m.

Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er krav til dagslysflate oppfylt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Krav til takhøyde er 2,0 m.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Boligen strekker seg over 3 plan og inneholder følgende:
- 1. etasje består av hall m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom.
- 2. etasje består av trapperom og stue/kjøkken.
- Kjelleretasjen består av trapperom, kjellerstue, bad/wc, bod og teknisk rom.

Standard

- 1. etasje -
Entré:
Velkommen inn til romslig entré med god plass til å henge og sette fra deg yttertøy.

Soverom:
I 1. etasje er det 3 gode soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og nattbord samt eget Walk-in closet. Soverom nr. 2 og 3 passer fint som barnerom og har god plass til enkeltseng, skrivebord og garderobe. Fra det ene soverommet er det utgang til en hyggelig terrasse og hagedel. Der er det god plass til en hyggelig sittegruppe og trampoline.

Bad:
Badet i 1. etasjse ble pusset opp i 2011 og har flislagte vegger og gulv m/ varmekabler samt malt himling med innfelte LED-downlights. Eier opplyser om nye downlights i 2023 og at det foreligger dokumentasjon. Det er nedsenket gulv i dusjen. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Høyskap.
- Speil.
- Elektrisk styrt vifte.

Toalett:
Praktisk toalettrom med flislagt gulv og malte vegger og himling. Naturlig ventilasjon .

Toalettet er utstyrt med
- Servant med skap
- Speil
- Gulvmontert wc

- 2. etasje -
Stue:
Luftig og lys stue med store vindusoverflater som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til ønsket sofagruppe, tv-benk og annet møblement. I stuen er det en lekker vegghengt peis som gir godt med varme på kalde vinterdager. Fra stuen er det adkomst til en lekker solrik balkong med flott utsyn utover nærområdet. På balkong er det god plass til sittegruppe og grill.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken i åpen løsning mot stuen med IKEA innredning fra 2006. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, laminat benkeplater, planlimt rustfri oppvaskkum, ett-greps blandebatteri, glassplater mellom benk og overskap og LED-benkebelysning.

Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn
- Nedfelt Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Nisje for frittstående kjøl og frys

- Kjeller -
Kjellerstue:
Romslig og lys kjellerstue med god plass til sofagruppe, tv-benk og annet ønsket møblement. I kjellerstuen er det flott peisovn som gir godt med varme.

Bad:
Lekker bad som ble renovert og utvidet i 2019. Det er flislagte vegger og gulv m/ varmekabler samt nedforet malt himling med innfelte LED-downlights. Det er nedsenket gulv i dusjen. Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Det er rennesluk og fuktsikring med smøremembran. Det er opplyst i forrige eiers egenerklæring at arbeidet er utført av fagfolk.

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask
- Speilskap
- Vegghengt wc
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Elektrisk styrt vifte

Parkering
Garasje i felles rekke med mulighet for El-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er blant annet gjennomført:
- Ny taktekking i regi av husrekken i 2024.
- El-sjekk og oppgradert El-anlegg i 2023.

- Feiertilsyn og retting av avvik i 2023.
- Ny limtrebjelke og stolpe i 2023.
- Nytt bad og røropplegg i kjelleretasjen i 2019.
- Ny varmtvannsbereder i 2019.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Når kjøpte du boligen?
- År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
- Antall år: 5
- Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
- Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
- Forsikringsselskap: Protector
- Polise/avtalenr.: 1428482

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Beskrivelse: Sprekk mellom fuger på flisene i badet i 1. etg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar: Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Beskrivelse: Opplevde en gang at det kom noen dråper inn i taket i gangen. Takstmann undersøkte problemet og pekte mot at det trolig kom fra beslag på taket. Problemet har aldri skjedd igjen etter at taket med nytt beslag ble byttet i 2024. Iblant noe fukt på betonggulv i garasje. Skjer typisk om våren ved snøsmelting.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Beskrivelse: Inspeksjon av pipe avdekket noen mangler. manglende som ble påpekt og i etterkant løst var: - Pipe i 1. etg skulle ikke være tildekket. Dette er løst.
- Sotluke i kjeller er fikset og tømt for aske.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Beskrivelse: Skjeve gulv ble oppdaget av takstmann, dette er ikke noe vi merker i det daglige og derfor ikke utbedret.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Beskrivelse: Har funnet museavføring i kjellerbod. Det har stått musefeller i bod i

et år, uten at det har tatt noen mus eller funnet ny avføring.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Ja det er gjort mye med det elektriske. Stolt elektro gjennomførte el-kontrol. Sandvika elektro har utbedre de fleste manglene. All dokumentasjon ligger på boligmappa.no. Blandt annet er følgende gjort: - Byttet innmat i sikringskapet. - La opp kabelgate til kjøkken - Varmefolie i gang 1.etg. - Deaktivert spotter i kjelleren som ikke var satt opp ihht monteringsanvisninger. - Stikkontakt montert i kjellerbod - byttet spotter i bad 1.etg
- Arbeid utført av: Sandvika Elektro

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: A. hansen gruppen Byttet tak på hele husrekka våren 2024. Terasse-bytte av horisontal bærebjelke på veranda.
- Utført av: perfekto AS. Faktura ligger på Boligmappa.no.
- Arbeid utført av: A. hansen gruppen

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Beskrivelse Ja, el-kontroll fra Stolt elektro.

Tilleggskommentar fra selger:

Gulvet på veranda i 2. etasje ble byttet i 2024 med egeninnsats.

Bygningssakkyndig

OP Arnesen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen består av Benders Gerrard Heritage takplater fra 2024.
- Det er lagt nytt undertaksbelegg samt nye sløyfer og lekter.
- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål fra 2024.
- Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
- Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med liggende panel.
- Saltakkonstruksjon med isolert skråtak fra byggeåret.
- Takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet. Isolert og ventilert iht normal

byggeskikk på oppføringstidspunktet. Tilstandsgrad er angitt basert på alder.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002 og 2005.
- Vindu i kjellerstuen er fra 2009 og på badet er produsert i 2018.
- Hovedytterdør med glassfelt og 2-lags isolerglass fra 2009.
- Verandadør og hagedør med 2-lags isolerglass fra 2005.
- Veranda på 22 m^2 med utgang fra stuen.
- Utstyrt med utelys, stikkontakt og markise.
- Eier opplyser om ny limtrebjelke og stolpe i 2023.
- Tretrapp fra 1. etasje til hagen.

Innvendig:
- Laminatgulv i 1. etasje.
- Nytt gulv på hovedsoverommet i 2019.
- Nytt gulv i hall og 2 soverom i 2022-2024.
- Eikeparkett i stue og kjellerstue.
- Kjellerstuen er utstyrt med gulvvarme.
- Vegger består av malt mur, malt panel og malte plater.
- Eier opplyser om nye gipsplater i hall i 2023 samt nymalte vegger og himlinger i 1. etasje, sett bort fra et soverom, i 2022-2024.
- Himlinger består av malt panel og malte plater.
- Innfelte downlights i kjellerstuen er frakoblet etter El-sjekk.
- Koblingspunkt er plassert i liten luke over himlingen.
- Fliser med gulvvarme i kjøkkendelen.
- Trebjelkelag som etasjeskiller.
- Støpte betonggulv på grunnen i kjelleretasjen og trebjelkelag som etasjeskiller.
- Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.
- Murt teglsteinspipe som er felles med naboen.
- Peisovn i stuen og i kjellerstuen.
- Stålpipe og peisovn i stuen.
- Eier opplyser at det ble gjennomført tilsyn i regi av brann- og feiervesenet i 2023 og at avvik er rettet.
- Vegger i kjellerstuen er påforet, isolert og kledd med panel.
- Hulltaking er foretatt og det er registrert 8,0 vektprosent fukt i trevirke.
- Malt tretrapp med teppe i trinnene og malt tretrapp til kjelleretasjen.
- Malte glatte dører.

Tekniske installasjoner:
- Vannforsyning med rør i rør system på badet i kjelleretasjen og frem til toalettrommet i 1. etasje.
- Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i teknisk rom.
- Vannforsyning med kobberrør på kjøkken samt deler av toalettrom og teknisk rom.
- Hovedstoppekran for boligen er plassert i teknisk rom. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.
- Avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2019 er plassert i teknisk rom.
- Det er montert automatisk vannstoppventil som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør varmtvannsberederen til en lekkasjesikker installasjon.

- Sikringsskapet er plassert i hall m/trapp.
- Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
- Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
- Det er 11 fordelingskurser.
- Fjernavlest måler.
- Felles El-tavle antatt for husrekken og med adkomst kun for Hafslund er plassert

ved siden av inngangsdøren.
- El-sjekk gjennomført av Stolt Elektro AS i 2023.
- Det er oppgradert sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg i 1. etasje samt montert Philips Hue taklamper. Utført av Sandvika Elektro AS i 2023. Samsvarserklæring er fremvist.
- Eier opplyser i tillegg at det foreligger Samsvarserklæring for El-arbeid i forbindelse med nytt bad i 2019.

Tomteforhold:
- Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2010.
- Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger.
- Grunnmur av betong med faststøpt Tresonitt som iinvendig isolering på yttervegger.
- Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendige trapper
- 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Innvendige trapper
- 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > Overflater og innredning
- 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Nedfelt Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Nisje for frittstående kjøl og frys

Ingen øvrige hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Sameieren skal underrette styret om utleie av bruksenhet, herunder oppgi leietakers navn og hvorvidt leietaker skal ha tilsendt informasjon fra styret. Sameieren plikter å sette leietaker inn i vedtekter og husordensregler. Sameieren plikter å holde styret underrettet om sin egen adresse.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Luft til luft varmepumpe.
- Panelovn og elektrisk gulvvarme.
- Vedfyring med peisovn i stuen og i kjellerstuen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 600 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 250,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkludere følgende: Felles bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsfører, vedlikehold, etc...

Tilleggsytelser som forfaller engang i året i tillegg til felleskostnaden:

- Garasje forsikring/vedlikehold kr 400,- 24. juli
- Snøbrøyting/strøing garasjer kr 1 000,- 24. april
- Strøm kr 200,- 24. oktober

Kommunale avgifter

Kr 12 525,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: 4 387,53 kr
- Feiing: 255,00 kr
- Renovasjon: 4 338,60 kr
- Vann: 3 543,74 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring kr 1 848,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Vike Fiber kr 159,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 766 853,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 067 412,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kirkerudbakken sameie, orgnr. 975489027

Forretningsfører

ABBL

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428482

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 181 kvm (Eiertomt)
Boligen har en hyggelig og pent opparbeidet flat tomt, med meget gode solforhold.

Det er tre lekeplasser på sameiets fellesområde, samt Boccia bane.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med visninger.

Radonmåling

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.06.1962. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen fra 1959 og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2023. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Kommuneplaner -
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: -
https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 182 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

- Reguleringsplaner -
Id: 1958095 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958095)
Navn: KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04.05.1959
Bestemmelser: - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8727/1958095.pdf
Delarealer: Delareal 182 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/47/219:
24.02.1976 - Dokumentnr: 3296 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om ledninger.
Adkomst for sameiet til garasjer m.v.
Hovedadkomst for bnr 216,217, 218 - 223 inkl.
Samt apesiell adkomst for ds.

24.02.1976 - Dokumentnr: 3301 - Erklæring/avtale
Overenskomst vedr vertikaltdelt bolig.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1974 - Dokumentnr: 16703 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:47 Bnr:40

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser

hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis

med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden VALGFRITT (8.500,-) kr. 0,-
Nordvik Ekstra VALGFRITT (8.900,-) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (3.000,-) inkl. privatvisninger (førsterunde betaler man ikke for). kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 7 248,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 75 048,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2025

Megler

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Megler 2

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Grinibråten 5D

Grinibråten 5D

Nabolaget Grinibråten/Kirkerudlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	323 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Emma Hjorth skole (1-7 kl.)	262 elever, 14 klasser	6 min 3.3 km
Skui skole (1-7 kl.)	335 elever, 15 klasser	6 min 3.4 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	320 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Hauger skole (8-10 kl.)	368 elever, 23 klasser	6 min 3 km
Rud videregående skole	950 elever, 66 klasser	28 min 2 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	5 min 2.6 km

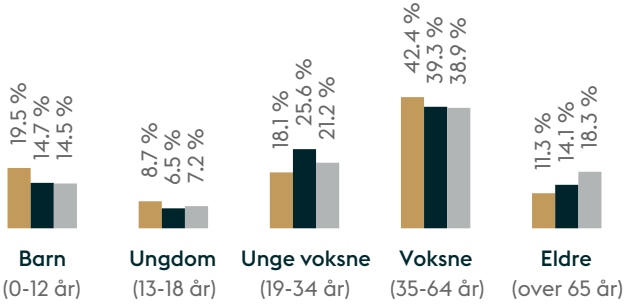
Offentlig transport

Kirkerud	Linje 203, 215A, 240, 240N	3 min 0.3 km
Kolsås	Linje 3	5 min 3.2 km
Sandvika stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 19.2 km
Oslo Gardermoen		55 min

Barnehager

Kirkerudbakken barnehage (1-5 ...	33 barn	4 min 0.3 km
Vøyen Fus barnehage (0-5 år)	106 barn	5 min 0.4 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	30 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grinibråten/Kirkerudlia	844	323
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Vøyenenga	4 min
Ginibråten balløkke	6 min
Nonstop Fitness	9 min
Vest Helse og Trening	22 min

«Godt miljø og flotte turmuligheter. Kort vei til Sandvika og Kirkerudbakken slalombakke.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bærum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

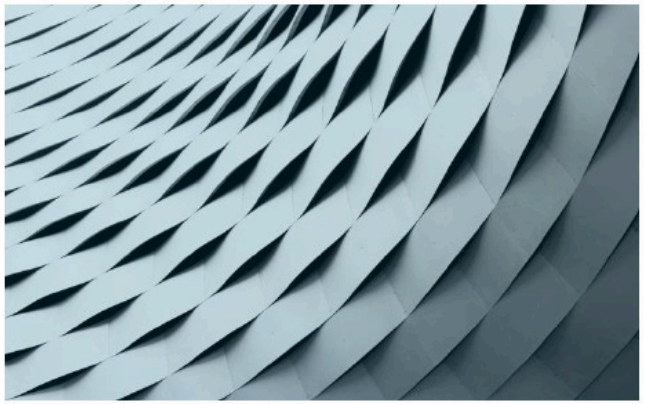
Rekkehus

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA

BÆRUM kommune

gnr. 47, bnr. 219

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.04.2024 **Rapportdato:** 12.04.2024 **Oppdragsnr.:** 14158-1920 **Referansenummer:** SO1544

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med sentral og barnevennlig beliggenhet på Vøyenenga.

Boligen er oppført i 1962 og går over 3 etasjer.

Garasje i felles rekke med mulighet for El-bil lader.

Sydvendt veranda og terrasse på til sammen 41 m².

1. etasje består av hall m/trapp, toalettrom, bad og 3 soverom.

2. etasje består av trapperom og stue/kjøkken.

Kjelleretasjen består av trapperom, kjellerstue, bad/wc, bod og teknisk rom.

Oppvarming med luft til luft varmepumpe.
Panelovn og elektrisk gulvvarme.
Vedfyring med peisovn i stuen og i kjellerstuen.

Følgende oppgraderinger er blant annet gjennomført:

- Ny taktekking i regi av husrekken i 2024.
- El-sjekk og oppgradert El-anlegg i 2023.
- Feiertilsyn og retting av avvik i 2023.
- Ny limtrebjelke og stolpe i 2023.
- Nytt bad og røropplegg i kjelleretasjen i 2019.
- Ny varmtvannsbereder i 2019.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

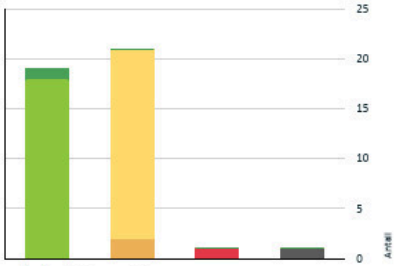
Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

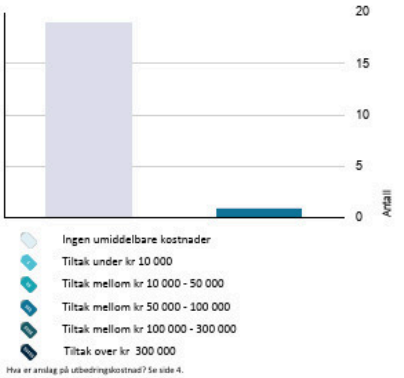
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen består av Benders Gerrard Heritage takplater fra 2024.
Det er lagt nytt undertaksbelegg samt nye sløyfer og lekter.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før omlegging av takplater er 30 - 50 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål fra 2024.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag av plastbelagt stål er 25 - 35 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er av tradisjonelt bindingsverk fra byggeåret kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er værslitt kledning og det kan ikke utelukkes spredte råteskader i bordkledningen.
Murveggen mellom D og E er noe forvitret utvendig og bør repareres.
Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med isolert skråtak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen er uten inspeksjonsmulighet. Isolert og ventilert iht normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Tilstandsgrad er angitt basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2002 og 2005.
Vindu i kjellerstuen er fra 2009 og på badet er produsert i 2018.

TG 2 Dører

Hovedytterdør med glassfelt og 2-lags isolerglass fra 2009.
Verandadør og hagedør med 2-lags isolerglass fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 22 m² med utgang fra stuen.
Utstyrt med utelys, stikkontakt og markise.
Eier opplyser om ny limtrebjelke og stolpe i 2023.

Markterrasse på på 19 m² ved hovedinngangen.
Utstyrt med dryppstopp-plater på undersiden av verandaen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veranda og terrasse med alder og bruksslitasje.
Enkelte dryppstopp-plater mangler på undersiden av verandaen.
Varmelampe på verandaen brukes ikke på grunn av for liten sikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering bør påregnes og enkelte råteskader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp fra 1. etasje til hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk må monteres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminatgulv i 1. etasje.
Nytt gulv på hovedsoverommet i 2019.
Nytt gulv i hall og 2 soverom i 2022-2024.

Eikeparkett i stue og kjellerstue.
Kjellerstuen er utstyrt med gulvvarme.

Vegger består av malt mur, malt panel og malte plater.
Eier opplyser om nye gipsplater i hall i 2023 samt nymalte vegger og himlinger i 1. etasje, sett bort fra et soverom, i 2022-2024.

Himlinger består av malt panel og malte plater.
Innfelte downlights i kjellerstuen er frakoblet etter El-sjekk.
Koblingspunkt er plassert i liten luke over himlingen.

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Overflater

Fliser med gulvvarme i kjøkkendelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på hovedsoverom og 25 mm i hall.
Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller forekommer i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv på grunnen i kjelleretasjen og trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 30 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i kjellerstuen og i stue/kjøkken i 2. etasje.
Målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.
Slike høydeforskjeller forekommer i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav" forekomst av Radon som er det laveste intervallet i kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe som er felles med naboen.
Peisovn i stuen og i kjellerstuen.
Stålpipe og peisovn i stuen.
Eier opplyser at det ble gjennomført tilsyn i regi av brann- og feiervesenet i 2023 og at avvik er rettet.

TG 1 Rom Under Terreng

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vegger i kjellerstuen er påforet, isolert og kledd med panel.
Hulltaking er foretatt og det er registrert 8,0 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.



TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppe i trinnene og malt tretrapp til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav og det er ikke montert håndløper på vegg.
Trappen til kjelleretasjen har enkelte skjevheter og det er liten frihøyde i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av åpninger til dagens krav.
Lokale tiltak i kjellertrappen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2011.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.
Eier opplyser om nye downlights i 2023 og at det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist løse fliser og bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflaten må utbedres eller skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran.
Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Høyskap.
- Speil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket bør kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra walk in closet uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble renovert og utvidet i 2019.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rennesluk og fuktsikring med smøremembran.
Det er opplyst i forrige eiers egenerklæring at arbeidet er utført av fagfolk.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2006 med glatte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og glassplater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisje for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.
Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv. Malte vegger og himling. Naturlig ventilasjon.
Utstyrt med servant med skap, speil og gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen gulvfliser har bom (hulrom under).
Det er ikke spalte under dør. Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte under dør. For øvrig ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system på badet i kjelleretasjen og frem til toalettrommet i 1. etasje.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i teknisk rom.

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør på kjøkken samt deler av toalettrom og teknisk rom.
Hovedstoppekran for boligen er plassert i teknisk rom. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 167 liter fra 2019 er plassert i teknisk rom.
Det er montert automatisk vannstoppventil som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør varmtvannsbereder en til en lekkasjesikker installasjon.

TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i hall m/trapp.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 11 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Felles El-tavle antatt for husrekken og med adkomst kun for Hafslund er plassert ved siden av inngangsdøren.
El-sjekk gjennomført av Stolt Elektro AS i 2023.
Det er oppgradert sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg i 1. etasje samt montert Philips Hue taklamper. Utført av Sandvika Elektro AS i 2023. Samsvarserklæring er fremvist.
Eier opplyser i tillegg at det foreligger Samsvarserklæring for El-arbeid i forbindelse med nytt bad i 2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

El-sjekk gjennomført av Stolt Elektro AS i 2023.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2010.
Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder og at det er benyttet preaksepterte løsninger.
Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med faststøpt Tresonitt som iinvendig isolering på yttervegger.
Støpte betonggulv antatt på stedlige masser i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe fukt nederst på grunnmuren i boden. Det er antatt at forholdet til dels skyldes kapillært oppsug fra grunnen hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong. Deler av grunnmuren var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og sørg for god ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjulte i grunnen og vurderingen er basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	42			42			42
2. Etasje	42			42			42
Kjeller	38			38			38
SUM	**122**						**122**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Trapperom , Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom , Kjellerstue , Bad/wc, Teknisk rom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu i kjellerstuen har størrelse som tilfredsstiller byggeforskriftenes krav til rømningsvei men lysgraven har ikke tilstrekkelig dybde.
Takhøyden i kjelleretasjen er 2,07 m.
Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 er krav til dagslysflate oppfylt når vinduet tilfredsstiller krav til rømning. Krav til takhøyde er 2,0 m.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	14

Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 219
3201 BÆRUM

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Karin Malin Johanna Björemo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	219		0	181.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grinibråten 5 D, 1339 VØYENENGA

Hjemmelshaver
Karlsen Espen Winger, Björemo Karin Malin Johanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og barnevennlig beliggenhet på Vøyenenga i Bærum kommune.

Adkomstvei
Offentlig vei og privat vei.

Tilknytning vann
Offentlig via private stikkledninger

Tilknytning avløp
Offentlig via private stikkledninger

Om tomten
Eiet tomt på 182 m².

Parkering
Garasje i felles rekke med mulighet for El-bil lader.

Bebyggelsen
Området består i hovedsak av småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.04.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	10.04.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SO1544

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Bærum
Oppdragsnr.	56-0087/24
Selger 1 navn	Karin Malin Johanna Björemo
Selger 2 navn	Espen Winger Karlsen
Gateadresse	Grinibråten 5D
Poststed	VØYENENGA
Postnr	1339

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 5
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Protector
Polise/avtalenr.: 1428482

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
Beskrivelse: Sprekk mellom fuger på flisene i badet i 1. etg.

Document reference: 56-0087/24

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

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Opplevde en gang at det kom noen dråper inn i taket i gangen. Takstmann undersøkte problemet og pekte mot at det trolig kom fra beslag på taket. Problemet har aldri skjedd igjen etter at taket med nytt beslag ble byttet i 2024. Iblant noe fukt på betonggulv i garasje. Skjer typisk om våren ved snøsmelting.

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
Beskrivelse: Inspeksjon av pipe avdekket noen mangler. manglende som ble påpekt og i etterkant løst var: - Pipe i 1. etg skulle ikke være tildekket. Dette er løst. - Sotluke i kjeller er fikset og tømt for aske.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Skjeve gulv ble oppdaget av takstmann, dette er ikke noe vi merker i det dagilge og derfor ikke utbedret.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har funnet museavføring i kjellerbod. Det har stått musefeller i bod i et år, uten at det har tatt noen mus eller funnet ny avføring.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ja det er gjort mye med det elektriske, Stolt elektro gjennomførte el-kontrol. Sandvika elektro har utbedre de fleste manglene. All dokumentasjon ligger på boligmappa.no. Blandt annet er følgende gjort: - Byttet innmat i sikringskapet. - La opp kabelgate til kjøkken - Varmefolie i gang 1.etg. - Deaktivert spotter i kjelleren som ikke var satt opp inht monteringsanvisninger. - Stikkontakt montert i kjellerbod - byttet spotter i bad 1.etg
Arbeid utført av: Sandvika Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: El-kontroll utført av stolt elektro.

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

Document reference: 56-0087/24

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

Svar	Ja, kun av fagjært
Beskrivelse	A. hansen gruppen Byttet tak på hele husrekka våren 2024. Terasse- bytte av horisontal bærebjelke på veranda. Utført av perfekto AS. Faktura ligger på Boligmappa.no.
Arbeid utført av	A. hansen gruppen

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	Ja, el-kontroll fra Stolt elektro.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 56-0087/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 56-0087/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Malin Johanna Björemo	cceaa9f870420c64a04c6c0d4d4d7bb1698466b1	02.03.2025 20:20:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
espen winger Karlsen	f083a6550cda0232c562697ae21a1c0eaed37207	02.03.2025 20:18:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 56-0087/24

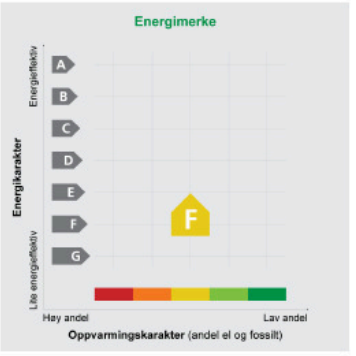
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grinlbråten 5 D
Postnr	1339
Sted	VØYENENGA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	47
Bnr.	219
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6688454
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1040068
Dato	20.08.2019



Innmeldt av	Marianne Torvik

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	Rekkehus
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

VEDTEKTER

for

KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

Disse vedtektene bygger på sameiekontrakt (tinglyst i 1993) og skjøte (tinglyst i 1976).
Vedtektene er vedtatt på sameiermøtet den 25.4.2007 og endret på sameiermøtet 21.8.08 og 24.3.2015, 12.4.2016, 28.3.2017, 10.4.18, 2.4.2019, 25.3.2021, 29.03.2022 og 29.09.22
Sist endret på årsmøte 26.04.2023

§ 1
Sameiets navn og eierforhold

Sameiets navn er Kirkerudbakken Sameie.

Sameiet består av følgende enheter (fellesarealer): gnr. 47 bnr. 197, 206, 215, 224, 233, 244, 245, 252, 253, 260, 267, 274, 283, 338, Bærum.

Sameierne er eiere av følgende bruksenheter: gnr. 47 bnr. 198-205, 207-214, 216-223, 225-232, 234-243, 246-251, 254-259, 261-266, 268-273, 275-282, 284-337, Bærum, i alt 128 enheter.

Sameierbrøken er 128 like deler hvor hver bruksenhet utgjør 1/128.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder disponere og vedlikeholde de areal og anlegg som er til felles benyttelse.

§ 3
Disposisjon og råderett

I disse vedtekter betyr bruksenhet den eiendom som utelukkende tilhører den enkelte sameier. Vedlikeholdsenhet betyr bruksenheter i samme bygning eller annen naturlig avgrensning.

Den enkelte sameier rår som eier over sin bruksenhet, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameieren plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på fellesområder. Sameiet ved styret har til enhver tid rett til å fjerne slike gjenstander, dog henstilles styret om å varsle en slik rydding/fjerning på forhånd. Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran garasjene på fellesområdene, med mindre alle garasjeeiere som deler utkjøringsplassen foran garasjene godkjenner det og det ikke er i konflikt med kommunale bestemmelser om inn- og utkjøring i kommunal vei. Styret kan utstede og regulere parkeringstillatelser der det anses nødvendig. Sameiet bestemmer retningslinjer for bruk av veier og arealer som ligger på fellesarealer. Ingen enkeltmedlemmer av sameiet kan regulere bruken av disse.

Sameieren skal underrette styret om utleie av bruksenhet, herunder oppgi leietakers navn og hvorvidt leietaker skal ha tilsendt informasjon fra styret. Sameieren plikter å sette leietaker inn i vedtekter og husordensregler. Sameieren plikter å holde styret underrettet om sin egen adresse.

Alle bruksenheter i sameiet har rett til en hovedatkomst fra vei med 1,5 meters bredde. Der hvor hovedatkomst med nødvendighet (ikke snarvei til buss etc.) må krysse en annen sameiers eiendom, plikter den andre sameieren å gi disposisjonsrett til formålet. Der hvor det av terrengets beskaffenhet er naturlig at flere av bruksenhetene deler hovedatkomst, plikter de berørte sameierne å inngå en avtale om felles atkomst og vedlikehold av denne, herunder snørydding.

Ferdsel på andre sameieres eiendom bør unngås. Der hvor terrengets beskaffenhet tilsier det, eller atkomst er begrenset, har en sameier likevel rett til å krysse en annen sameiers eiendom for transport til egen eiendom/hage av materialer, redskaper og annet som det ikke faller seg naturlig å transportere gjennom hovedatkomst eller gjennom egen bolig. Disse forhold reguleres også av tinglyste rettigheter på enkelte eiendommer.

Styret kan kommunisere med alle sameierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte sameiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 4
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiets fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet, dog påfaller det de berørte garasjeeiere å vedlikeholde garasjeanlegg, jf. vedtektenes § 5. Sameiet har ansvar for vedlikehold av kabelanlegg i sin helhet til første kontakt i bruksenhetene.

Sameierne i en vedlikeholdsenhet er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av tak, utvendige piper og vann- og avløpsrør til bruksenhetens forgreningspunkt og drenering. Enkle vedlikeholdstiltak, som å skifte ødelagt takstein, reparasjon av skade på tak, takrenne og pipe, som kun er relatert til én bolig, er eier av den enkelte bolig ansvarlig for. Kostnader ved vedlikehold som sameierne i en vedlikeholdsenhet i fellesskap er ansvarlig for, skal fordeles likt mellom de berørte sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet.

Hvis en sameier ikke holder bruksenheten forsvarlig ved like slik at det kan oppstå skade eller ulempe for de andre sameierne, eller at sameierne i en vedlikeholdsenhet ikke sørger for det nødvendige vedlikehold som de i fellesskap har ansvar for, har styret rett og plikt til å pålegge nødvendig vedlikehold. Pålegg om vedlikehold skal gis skriftlig. Hvis sameieren motsetter seg vedlikehold eller på annen måte skaper komplikasjoner for utførelsen av vedlikeholdet, skal forholdet behandles i henhold til vedtektenes § 7 om mislighold.

Bruksenhetene i en vedlikeholdsenhet skal ha enhetlige fasader, herunder inngangsparti, farge, dører og vinduer. Fasadeendringer og oppsetting av boder skal besluttes i fellesskap i den enkelte vedlikeholdsenhet og må utføres i tråd med nabolovgivning og de forskrifter som til enhver tid måtte gjelde.

§ 5
Garasjer

Alle garasjer i sameiet skal være knyttet til en bruksenhet med mindre de eies og disponeres av sameiet. Ingen kan erverve mer enn to garasjer. Erverv av garasje nummer to, er kun tillatt ved erverv i forbindelse med oppføring av nye garasjer.

Den enkelte garasjeeier skal holde garasjen forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre garasjeeierne. Garasjeeier er ansvarlig for at bruk av strøm, herunder eventuelt opplading av el-bil, skjer i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Garasjeeier plikter å informere annen bruker / leier av garasje at vedkommende er ansvarlig for at bruk av strøm, herunder opplading

av elbil, skjer i henholdt til lover og forskrifter. Garasjer i samme bygning er å betrakte som en vedlikeholdsenhet.

Garasjeeierne i en vedlikeholdsenhet er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av garasjene, herunder tak og vegger og det elektriske anlegget. Kostnader ved vedlikehold som sameierne i en vedlikeholdsenhet i fellesskap er ansvarlig for, skal fordeles likt mellom de berørte garasjeeierne i vedlikeholdsenheten, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte garasje. Kostnader ved vedlikehold av garasjeport er den enkelte garasjeeier ansvarlig for.

Kostnader ved vedlikeholdsarbeid på grunnen som garasjene på fellesareal står på, skal fordeles likt mellom samtlige garasjeeiere. Kostnader ved vedlikeholdsarbeid på grunnen som benyttes som adkomst til garasjer på fellesarealer dekkes av garasjeeierne via garasjeleie/garasjefondet.

Snørydding på fellesområder som benyttes til garasjer, ordnes av de garasjevedlikeholdsenhetene som deler adkomst via samme fellesområde. Disse har plikt til i fellesskap å sørge for at snøbrøyting finner sted på en sånn måte at garasjene blir tilgjengelige for alle garasjeeierne på gjeldende område. Sameiet kan velge å tilby ordninger der garasjeeierne betaler utgiftene for snøbrøyting som tillegg på fellesutgiftene. Vedlikeholdsenhetene står fritt til å velge en slik ordning.

Garasjeeiere plikter å betale en årlig garasjeavgift til sameiet for dekning av felleskostnader i tilknytning til garasjen, herunder forsikring av bygningen.

Hvis en garasjeeier ikke holder garasjen forsvarlig ved like slik at det kan oppstå skade eller ulempe for de andre garasjeeierne, eller at garasjeeierne i en vedlikeholdsenhet ikke sørger for det nødvendige vedlikehold som de i fellesskap har ansvar for, har styret rett og plikt til å pålegge nødvendig vedlikehold. Pålegg om vedlikehold skal gis skriftlig. Hvis garasjeeier motsetter seg vedlikehold eller på annen måte skaper komplikasjoner for utførelsen av vedlikeholdet skal forholdet behandles i henhold til vedtektenes § 7 om mislighold.

Garasjer skal være låst.

Eierskifter av garasjer skal innrapporteres til styret. Det skal velges en kontaktperson i hver garasjevedlikeholdsenhet.

§ 6
Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruks- og vedlikeholdsenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytteneller etter forbruk. Innbetaling av felleskostnader skal skje månedelig med den sum som sameiermøtet bestemmer. Felleskostnadene inkluderer forsikring av sameiets bygninger og installasjoner (ikke innboforsikring), kostnader ved kabelanlegg, forvaltning av fellesarealer og andre driftsutgifter som sameiet har. Kommunale avgifter er den enkelte sameiers ansvar og dekkes ikke over felleskostnadene.
Det er ikke anledning til å melde seg ut av den felles forsikringsordningen, men man står selvfølgelig fritt til å anskaffe seg tilleggsforsikringer.

For at tilbygg eller påbygg eller omgjøring av opprinnelig kjellerrom til boligareal, skal være dekket av sameiets bygningsforsikring, plikter den enkelte sameier å melde fra om disse endringene til styret, herunder om størrelse og mål på bygget, slik at styret kan melde dette inn til forsikringsselskapet. Med tilbygg / påbygg menes her utvidelser av boligens boareal / bruttoareal samt frittstående bygg på egne tomter, så som garasjer og boder.

For skyldig andel av fellesutgifter har sameiet en pantesikkerhet i den enkelte sameiers eiendom, likevel begrenset oppad til kr 10 000,-.

§ 7
Mislighold

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser av ikke-økonomisk art har sameiet rett til å la eiendommen selges for sameierens regning, likevel først etter at misligholdet er fastsatt ved endelig dom.

§ 8
Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste myndighet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen 30. april. Styret skal skriftlig varsle sameierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet minst 6 uker før møtet skal finne sted. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Som skriftlig anses også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde dagsorden, tid og sted for møtet. Ved innkallingen skal det vedlegges regnskap, garasjeregnskap skal ligge ved som vedlegg til innkallingen, revisjonsberetning, budsjett, årsberetning og sakspapirer til andre saker som skal behandles på møtet.

Styret beslutter hvordan sameiermøte skal gjennomføres. Sameiermøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst ti prosent av sameierne krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk sameiermøte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøte skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk sameiermøte.

Dersom sameiermøte ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens/vedtektenes krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt sameiermøte plikter styret å besørge at alle sameiere kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er sameiere som ikke er på digitale plattformer.

Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. For boligenhetene har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg, det samme gjelder leietaker av boligseksjon. Et medlem kan møte med fullmektig.
Ved ankomst til møtelokalet skal alle møtedeltakere registreres. Fullmektig skal ved registrering legge frem skriftlig fullmakt som er datert og underskrevet. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på møtet med mindre det foreligger gyldig forfall.
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to sameiere som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede.

Ordinært sameiermøte skal behandle følgende saker:
1. Konstituering
2. Styrets skriftlige informasjon om året som har gått og om planer for framtiden Årsregnskap

3. Budsjett
4. Andre saker og innkomne forslag
5. Valg

Under dagsordenens punkt 6 ”valg” skal følgende velges:
- Revisor, som fungerer til en ny velges
- Styret og herunder
    a. Leder for styret, som velges hvert år
    b. 3 styremedlemmer, som velges for to år
- Valgkomité bestående av 2 personer som velges hvert år.

Styret og valgkomité skal velges blant myndige sameiere.

Sameiermøtet kan opprette utvalg til å ivareta spesielle forvaltnings- eller interesseområder. Ved opprettelsen av slike utvalg skal det foreligge et klart mandat som minimum skal inneholde målsetting og arbeidsoppgave, beslutningsmyndighet og hvem utvalget rapporterer til.

Hver bruksenhet utgjør én stemme. Alle vedtak krever normalt alminnelige flertall av de avgitte stemmer. Ved vedtektsendringer og pantsettelse av fast eiendom kreves likevel 2/3 flertall av avgitte stemmer.

§ 9
Styrets ansvar og myndighet

Mellom sameiermøtene ledes sameiet av styret. Styret skal sørge for drift og vedlikehold av fellesarealer og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte. Styret skal sørge for at regnskapet blir revidert av en statsautorisert eller registrert revisor som sameiermøtet velger.

Styret skal sørge for at arkivverdig materiale blir arkivert på en tilfredsstillende måte. Styret skal gjennom styrets årsberetning redegjøre for hvordan styrereferater er arkivert. Styret skal benytte arkiveringsmuligheter hos forretningsfører dersom det tilbys.

Styret skal ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er beslutningsdyktig når 3 av styrets medlemmer er til stede. Avgjørelser som krever alminnelig flertall på sameiermøte, kan også tas av styret med mindre det er særskilt nevnt i vedtektene at sameiermøtet skal fatte vedtak. Det skal føres protokoll fra styremøtene som underskrives av møtedeltakerne. Forretningsfører kan fungere som sekretær. Styrelederen skal sørge for å holde styremøte så ofte som det trengs. Et av styremedlemmene eller forretningsfører kan kreve at styret skal sammenkalles.

Styreleder skal godkjenne alle utbetalinger med sin underskrift. Det kan avtales at et av de andre styremedlemmene kan ivareta denne oppgaven i styreleders fravær.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med at 3 av styrets medlemmer i fellesskap underskriver i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøte eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10
Forretningsfører og andre funksjonærer

Vedtak om at sameiet skal ha forretningsfører eller andre faste funksjonærer skal fattes av sameiermøte. Iverksettelse av vedtak påhviler styret, jf. vedtektenes § 9.

§ 11
Oppløsning

Oppløsning av sameiet krever 2/3 flertall av samtlige sameiere. Så lenge det hviler husbanklån på eiendommene, kan sameiet ikke oppløses uten Husbankens samtykke.

O R D E N S R E G L E R
for
KIRKERUDBAKKEN SAMEIE

I. Ytre orden:

1. Medlemmer av Kirkerudbakken Sameie plikter å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand slik at naboer ikke sjeneres, delta forholdsmessig i nødvendig vedlikehold og snørydding av felles veier som fører til huset og frem til den garasjerekke medlemmet måtte være medeier av.

2. Biler må ikke parkeres i stikkveier, bortsett fra kortere opphold for av- og pålessing o.l.

3. Utendørs tørking av tøy skal bare finne sted på tørkeplass. Tøy må ikke henge ute til tørk etter kl. 17.00 lørdag (eller dag før helligdag) og frem til kl. 05.00 påfølgende hverdag. Tørking av småvask kan finne sted på balkong under rekkverkhøyde.

4. På medlemmenes eiendommer må det ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer ved røyk, larm, lukt eller på annen måte.

5. Oppsetting av gjerder kan bare skje med sameiets godkjennelse.

II. Indre orden:

1. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 bør det være ro i leiligheten. Når selskaper holdes i dette tidsrom, skal det vises hensyn overfor naboene ved at høyrøstet tale, sterk musikk eller annen uro unngås. Det må ikke drives musikkøvelser mer enn 3 timer daglig, og ikke i tidsrommet kl. 17.00 til kl. 19.00, og ikke etter kl.23.00. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets samtykke. Hvis noen sjeneres, kan eventuelt samtykke tilbakekalles.

2. Det må ikke tas inn i huset ting som kan tenkes å være

befengt med veggdyr, sopp eller råte, ting som lukter ille, rå ved, ildsfarlige væsker, gasser eller gjenstander.

3. Det må utvises forsiktighet ved bruk av felles tekniske anlegg. Avløpsrør må ikke tilstoppes.

III. Generelt:

Ved vesentlig mislighold av disse regler gjelder pkt. IV i sameiekontrakt inngått den

Kirkerudbakken Sameie



Ekstraordinært årsmøte | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ekstraordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ekstraordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ekstraordinært årsmøte

- Alle Sameiere har rett til å delta i Ekstraordinært årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Kirkerudbakken Sameie

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Det innkalles herved til ekstraordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Tid: Onsdag 18.09.2024 kl. 12:00
Sted: Min Side

Høringsperiode: 10.9.2024 kl. 12:00 til15.9.2024 kl. 18:00
Avstemmingsperiode: 16.9.2024 kl 12:00 til 18.9.2024 kl. 12:00

Digital ekstraordinært årsmøte via **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Styret oppfordrer alle sameiere til å registrer seg som brukere av min side.

Varsel sendes ut fra **min side**, styret bruker også e post og sms for kommunikasjon. Sjekk din bruker på min side om du har reservert deg mot digital kommunikasjon, a vil du ikke motta viktig informasjon fra styret elektronisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Brit Pernille Strandskog.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: ABBL representant v/ forretningsfører Christian Gulaker Pedersen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to sameier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Morten Gulbrandsen og Piotr Henryk Buszko

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utvendig sikringsskap på husrekkene

Forslag til utbedring av dør til felles utvendig sikringsskap hos alle det gjelder.

Flere av disse dørene er slitne og trenger absolutt en oppgradering/utskifting. I tillegg er det ikke (hos alle) isolert mellom sikringsskap og tilhørende boenhet, noe som bidrar til at det blir kaldt inne og økte strømutgifter.

Forslag til vedtak: Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Beathe Hval Borge, Borkenveien 8A

Forslag til vedtak: Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Styrets innstilling: Styret ser behovet for at dørene til sikringsskapene må sjekkes og at flere har behov for vedlikehold/utskiftning.

Så langt styret kjenner til er ingen sikringsskap isolert, men at eiere selv har isolert på innsiden i forbindelse med oppussing av ytterganger.
Styret mener at etterisolering er den enkeltes ansvar, og at dette ikke er sameiets ansvar.

Styret vil gå en befaring å se på alle dørene til sikringsskapene. vi oppfordrer alle til å melde til styret om det er feil å mangler dere kjenner til på disse dørene.

Styrets innstilling til forslaget er at forslaget avvises.

3. Oppgradering av midtre lekeplass.

Det ble søkt styret om 20 000 kr til oppgradering i form av grillplass til felles samhold blant beboere, samt flere sitteplasser/benker.
Styret informerer: Det ble gjort en befaring på midtre lekeplass, og det ble påpekt en del ting som måtte oppgraderes iht sikkerhet. Ettersom det allerede er utført vedlikehold på denne plassen velger vi å utarbeide bålplass/benker til vår 2025.

Forslag til vedtak: Ettablering av bålplass på midtre lekeplass gjennomføres våren 2025. det settes en ramme på kr. 20 000,- til dette formålet.

4. Garasjer/parkeringsplasser øvre lekeplass.

Styret informerer: Ettersom dette er et ønske fra beboere i kirkerudlia, så foreslår styret at den eksisterende garasjegruppen som er etablert på facebook legger frem et konkret forslag for styret. Gruppen heter "arbeidsgruppe for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass".

Forslag til vedtak: Arbeidsgruppen for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass fremlegger plan og budsjett for videre søknadsprosess, for styret. Styret vil deretter fremlegge saken på neste årsmøte.

5. Fortau i Grinibråten.

Styret informerer: Det er satt ned en arbeidsgruppe som består av berørte beboere i Grinibråten. Det jobbes med å få en befaring av veien, for å se om dette er mulig. Kontaktperson for arbeidsgruppen er William Langfeldt.

6. Parkering i Borkenveien.

Styret informerer: Styret jobber med denne saken, og vil vil se på alternativer og ha

kontakt med kommunen ang denne parkeringen. Ansvarlig for dette prosjektet er Erik Slonsky.

7. Vedlikehold av avløpsrør

Sameiet har bestilt utbedring av avløpskum ved Kirkerudlia 3. dette vil bli utført i begynnelsen av oktober.

Kirkerudlia 7 har hatt problemer med felles avløpskum i sommer og høst. det er behov for å utbedre denne kummen også. Firmaet som skal utbedre Kirkerudlia 3 er kontaktet for ett tilbud på utbedring av av K7 også.

Sameiet har hatt en stor kostnad på å løse opp proppen, som oppsto ved K7, samt at 4 boliger har hatt avløpsvann inn i kjeller. det kan muligens bli en forsikringssak for sameiet.

Med vennlig hilsen
Kirkerudbakken Sameie
Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Vøyenenga ungdomsskole - Borkenveien 3, 1339 Vøyenenga.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marius Bache Wold

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christer Olsen Strandskog

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 31 sameiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 5 fullmakter, totalt 36 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Christer Olsen Strandskog

1.4 Valg av en sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Øyvind Reitzel Bjerke og Kristoffer Torgersen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Protokolltilførsel:

* Innkallingen mangler saker fra sameiere som har meldt saker korrekt innen frist. Styret har ikke informert forslagsstillere om at sakene ikke ville bli lagt fram på møtet. Forslagstillerne gis mulighet til å få sakene behandlet ved neste anledning, dvs. ved første ekstraordinære eller ordinære sameiermøte.

* Innkallingen mangler garasjefondsregnskap som **skal** ligge ved som bilag til hovedregnskapet. Garasjefondsregnskapet viser fordeling av kostnader, innbetalinger og saldo på postene vedlikehold, snøbrøyt og strøm i garasjefondsordningen. Garasjefondsregnskapet vil bli sendt ut sammen med protokoll av sameiermøtet.

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes. Sak 4 skal behandles etter at sak 5 behandles.

2. Styret informerer

Vedtak:
Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 160 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Fortau i Grinibråten

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.2 Garasjeutbygging

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.3 Trebeskjæring

Vedtak:
Styret kan gjennomføre beskjæring av trærene bak Kirkerudlia 4H. Trærne skal beskjæres på samme måte som sist.

5.4 Belysning på stien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.5 Parkering i Borkenveien

Vedtak:
Forslaget trekkes

5.6 Oppgradering av fellesareal

Vedtak:
Forslaget trekkes

6. Budsjett for 2024

Felleksoatndene øker med kr 50,- pr. mnd fra 01.07.2024.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

to kandidater stilte til valg:
Brit Pernille Strandskog
Eryk Jan Slonski

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog, valgt for ett år, med 26 stemmer

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Eryk Jan Slonski, gjenvalgt for to år
Kjetil Andrè Seim, valgt for to år
William Langfeldt, valgt for ett år

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Yngve Opsahl, gjenvalgt for ett år.
Nicole Eva Gunnheim, gjenvalgt for ett år.

7.4 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog

Protokoll for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marius Bache Wold (sign.)	05.05.2024
Protokollvitne	Øyvind Reitzel Bjerke (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Kristoffer Torgersen (sign.)	03.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie onsdag 18.09.2024 kl. 12:00 - Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog, valgt med 29 stemmer

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen, valgt med 32 stemmer

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 35 seksjonseiere som registrerte seg digitalt. Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av to sameier til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Morten Gulbrandsen og Piotr Henryk Buszko, valgt med 29 stemmer.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkalling og dagsorden godkjennes, med 26 stemmer for og 2 stemmer mot.

2. Utvendig sikringsskap på husrekkene

Vedtak:
Sameiet tar en gjennomgang og dekker kostnaden for utbedring der det er behov.

Ikke vedtatt med 11 stemmer for og 19 stemmer mot.

3. Oppgradering av midtre lekeplass.

Vedtak:
Ettablering av bålplass på midtre lekeplass gjennomføres våren 2025. det settes en ramme på kr. 20 000,- til dette formålet. Vedtatt med 18 stemmer for og 9 stemmer mot

4. Garasjer/parkeringsplasser øvre lekeplass.

Vedtak:

Arbeidsgruppen for garasjer/parkeringsplasser på øvre lekeplass fremlegger plan og budsjett for videre søknadsprosess, for styret. Styret vil deretter fremlegge saken på neste årsmøte. Vedtatt med 20 stemmer for og 5 stemmer mot.

5. Fortau i Grinibråten.

Styret informerer: Det er satt ned en arbeidsgruppe som består av berørte beboere i Grinibråten. Det jobbes med å få en befaring av veien, for å se om dette er mulig. Kontaktperson for arbeidsgruppen er William Langfeldt.

Vedtak:

Orientert

6. Parkering i Borkenveien.

Styret informerer: Styret jobber med denne saken, og vil vil se på alternativer og ha kontakt med kommunen ang denne parkeringen. Ansvarlig for dette prosjektet er Erik Slonsky.

Vedtak:

Orientert

7. Vedlikehold av avløpsrør

Sameiet har bestilt utbedring av avløpskum ved Kirkerudlia 3. dette vil bli utført i begynnelsen av oktober.

Kirkerudlia 7 har hatt problemer med felles avløpskum i sommer og høst. det er behov for å utbedre denne kummen også. Firmaet som skal utbedre Kirkerudlia 3 er kontaktet for ett tilbud på utbedring av av K7 også.

Sameiet har hatt en stor kostnad på å løse opp proppen, som oppsto ved K7, samt at 4 boliger har hatt avløpsvann inn i kjeller. det kan muligens bli en forsikringssak for sameiet.

Vedtak:

Orientert

Protokoll ekstraordinært møte for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Brit Pernille Strandskog (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Piotr Henryk Buszko (sign.)	18.09.2024
Protokollvitne	Morten Gulbrandsen (sign.)	24.09.2024

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 219	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Grinibråten 5 D, gatenr 1670 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:**	2002	Kirkerud-Sollihøgda 02
		Valgkrets:	13	Skui
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060801	Tanum
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	06.11.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	181,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/47/219	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/219	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	06.11.1974	Berørt	3201/46/41	0,0
	Matrikkelført:	30.05.2024	Berørt	3201/46/44	0,0
			Berørt	3201/47/1	0,0
			Berørt	3201/47/40	0,0
			Berørt	3201/47/117	0,0
			Berørt	3201/47/118	0,0
			Berørt	3201/47/119	0,0
			Berørt	3201/47/120	0,0
			Berørt	3201/47/121	0,0
			Berørt	3201/47/122	0,0
			Berørt	3201/47/123	0,0
			Berørt	3201/47/125	0,0
			Berørt	3201/47/139	0,0
			Berørt	3201/47/140	0,0
			Berørt	3201/47/156	0,0
			Berørt	3201/47/157	0,0
			Berørt	3201/47/158	0,0
			Berørt	3201/47/159	0,0
			Berørt	3201/47/170	0,0
			Berørt	3201/47/171	0,0
			Berørt	3201/47/172	0,0
			Berørt	3201/47/176	0,0
			Berørt	3201/47/178	0,0
			Berørt	3201/47/179	0,0
			Berørt	3201/47/180	0,0
			Berørt	3201/47/181	0,0
			Berørt	3201/47/187	0,0
			Berørt	3201/47/190	0,0
			Berørt	3201/47/194	0,0
			Berørt	3201/47/195	0,0
			Berørt	3201/47/196	0,0
			Berørt	3201/47/197	0,0
			Berørt	3201/47/198	0,0
			Berørt	3201/47/199	0,0
			Berørt	3201/47/200	0,0
			Berørt	3201/47/201	0,0
			Berørt	3201/47/202	0,0
			Berørt	3201/47/203	0,0
			Berørt	3201/47/204	0,0
			Berørt	3201/47/205	0,0
			Berørt	3201/47/206	0,0
			Berørt	3201/47/207	0,0
			Berørt	3201/47/208	0,0
			Berørt	3201/47/209	0,0
			Berørt	3201/47/210	0,0
			Berørt	3201/47/211	0,0
			Berørt	3201/47/212	0,0
			Berørt	3201/47/213	0,0
			Berørt	3201/47/214	0,0
			Berørt	3201/47/215	0,0
			Berørt	3201/47/216	0,0
			Berørt	3201/47/217	0,0
			Berørt	3201/47/218	0,0
			Berørt	3201/47/219	0,0
			Berørt	3201/47/220	0,0
			Berørt	3201/47/221	0,0
			Berørt	3201/47/222	0,0
			Berørt	3201/47/223	0,0
			Berørt	3201/47/224	0,0

			Berørt	3201/47/225	0,0
			Berørt	3201/47/226	0,0
			Berørt	3201/47/227	0,0
			Berørt	3201/47/228	0,0
			Berørt	3201/47/229	0,0
			Berørt	3201/47/230	0,0
			Berørt	3201/47/231	0,0
			Berørt	3201/47/232	0,0
			Berørt	3201/47/233	0,0
			Berørt	3201/47/234	0,0
			Berørt	3201/47/235	0,0
			Berørt	3201/47/236	0,0
			Berørt	3201/47/237	0,0
			Berørt	3201/47/238	0,0
			Berørt	3201/47/239	0,0
			Berørt	3201/47/339	0,0
			Berørt	3201/47/340	0,0
			Berørt	3201/47/341	0,0
			Berørt	3201/47/342	0,0
			Berørt	3201/47/382	0,0
			Berørt	3201/47/388	0,0
			Berørt	3201/47/462	0,0
			Berørt	3201/47/462/0/1	0,0
			Berørt	3201/47/462/0/2	0,0
			Berørt	3201/63/40	0,0
			Berørt	3201/63/45	0,0
			Berørt	3201/63/144	0,0
			Berørt	3201/63/305	0,0
			Berørt	3201/78/9	0,0
			Berørt	3201/78/14	0,0
			Berørt	3201/78/87	0,0
			Berørt	3201/78/191	0,0
			Berørt	3201/200/5	0,0
			Berørt	3201/217/1	0,0
			Berørt	3201/300/1012	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.11.1974	Avgiver	3201/47/40	-182,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/47/219	182,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grinibråten 5 D	Bolig	129,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	129,0	Igangset.till.:	21.08.1961
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	129,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.06.1962
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	6688454			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		43,0		43,0			
H01	1	43,0		43,0			
H02		43,0		43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

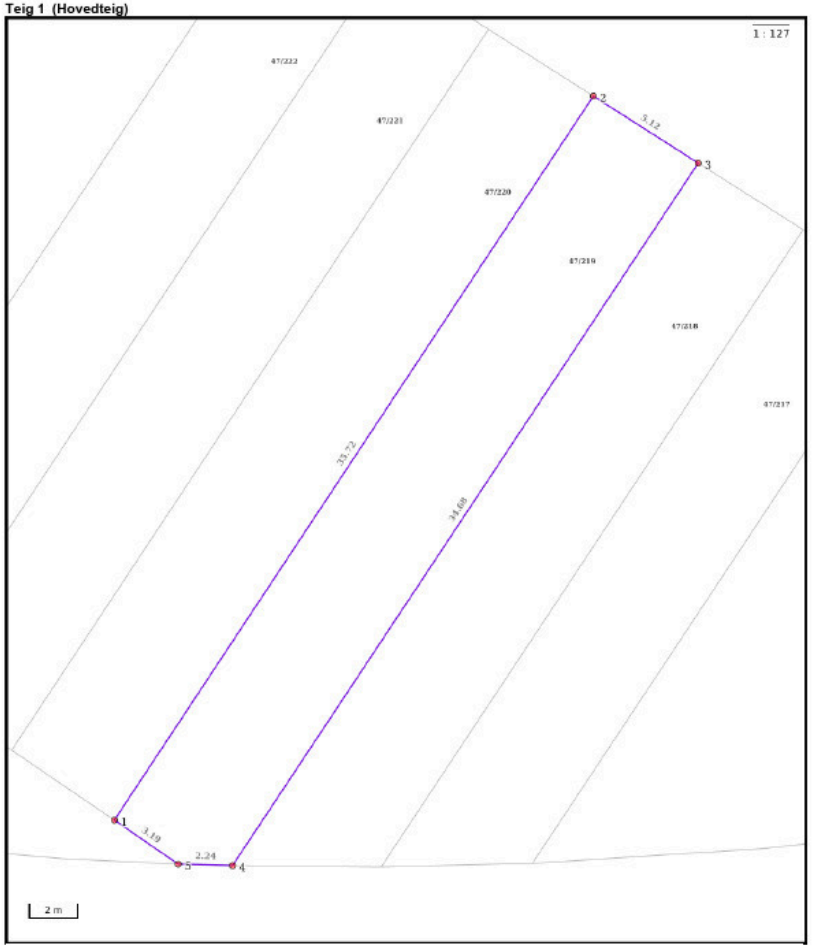


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 181,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde*	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 759,13	582 597,69	35,72m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 790,58	582 614,63	5,12m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 788,23	582 619,18	34,68m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 757,71	582 602,71	2,24m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 641 757,57	582 600,47	3,19m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	47	Bnr:	219	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA**						

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					
61/543	Rekkehus	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

, 4. juni 1962.

437-438/61, 460-61, 542-543/61 og 585/61. To/S

Tømmermester Leif Eriksen,
Grensen 3,
Oslo.

Gnr. 46/47, bnr. 37-39/39-40, tomt nr. 13,14,15,16,17 og 18.

På anmodning meddeles innflyttningstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom.
Ferdigattest kan ikke utstedes før eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen er rettet.

for bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f.

Utskriftsdato: 27.02.2025

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	219	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA								

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/gl?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/2367416403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 182 m² **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1958095 (https://www.arealplaner.no/3201/gl?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1958095)
Navn	KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.05.1959
Bestemmelser	- https://www.arealplanar.no/3201/dokumenter/0727/1958095.pdf
Delarealer	**Delareal** 182 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Idrettsanlegg - nåværende
Idrettsanlegg - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål

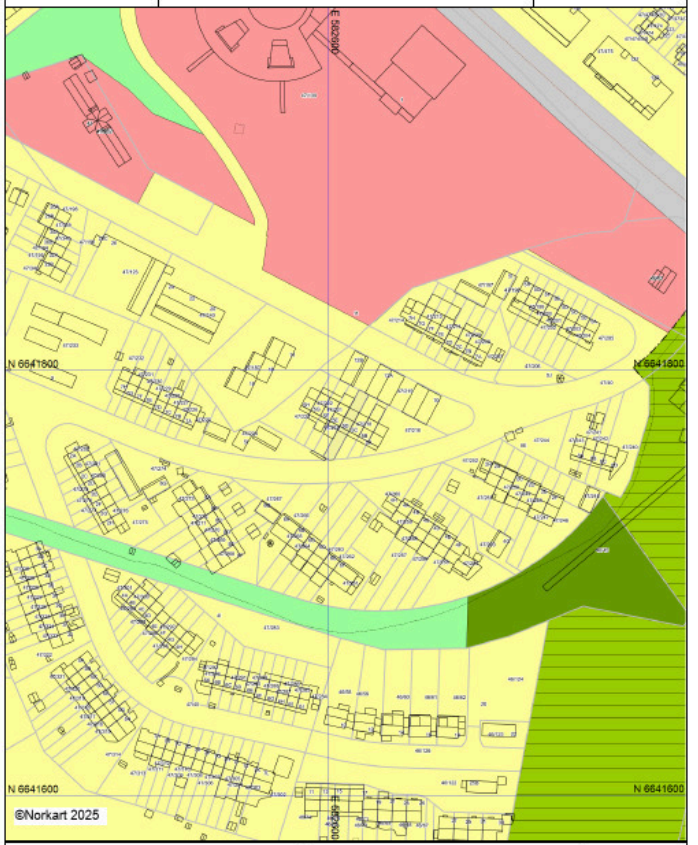
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/219
Adresse: Grinibråten 5D
Utskriftsdato: 27.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Turdrag - nåværende
- Turdrag - fremtidig
- Park - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende

Bærum kommune

VAledninger

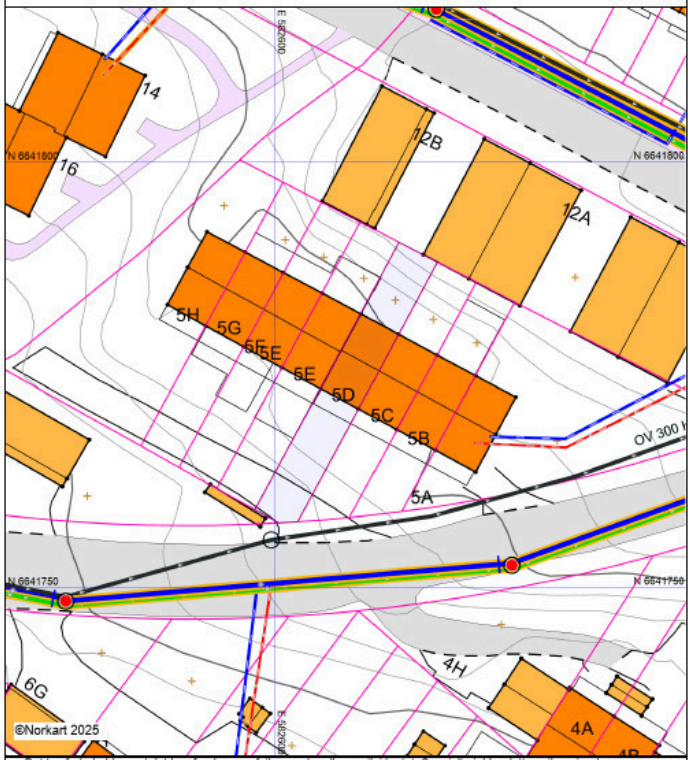
Eiendom: 47/219
Adresse: Grinibråten 5D
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning · Overvannsledning · Kum · Hydrant
Spillvannsledning · Avløp felles · Sluk

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



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

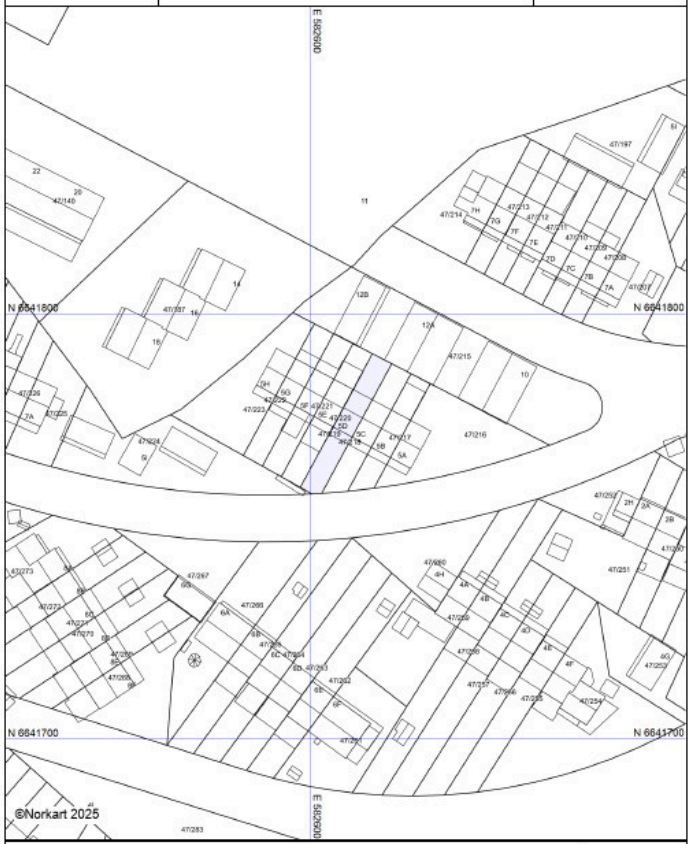
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/219
Adresse: Grinibråten 5D
Utskriftsdato: 27.02.2025
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

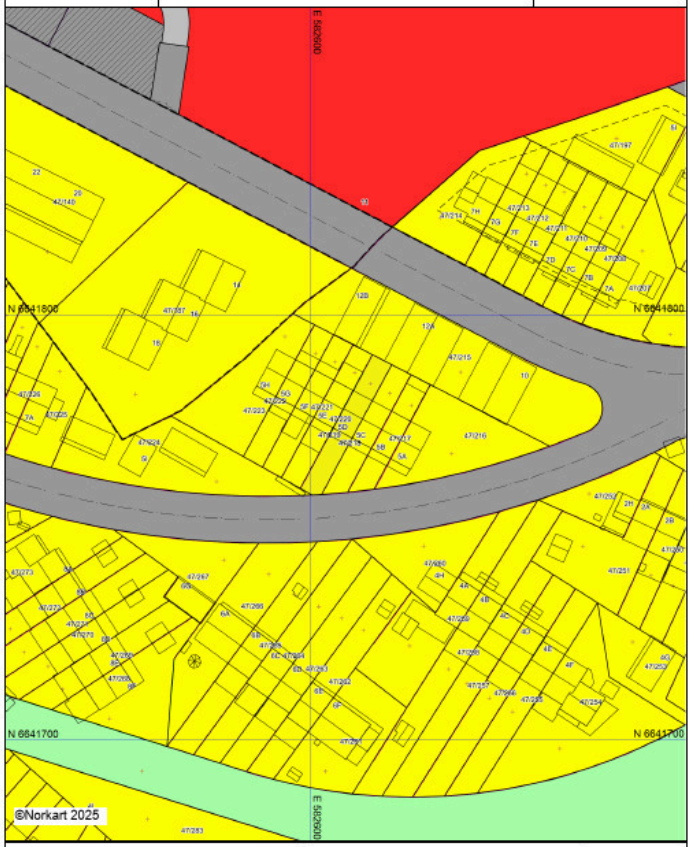
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 47/219
Adresse: Grinibråten 5D
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Fortau

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift plantilbehør

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 47/219		
Utskriftsdato	27.02.2025	Antall datasett	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

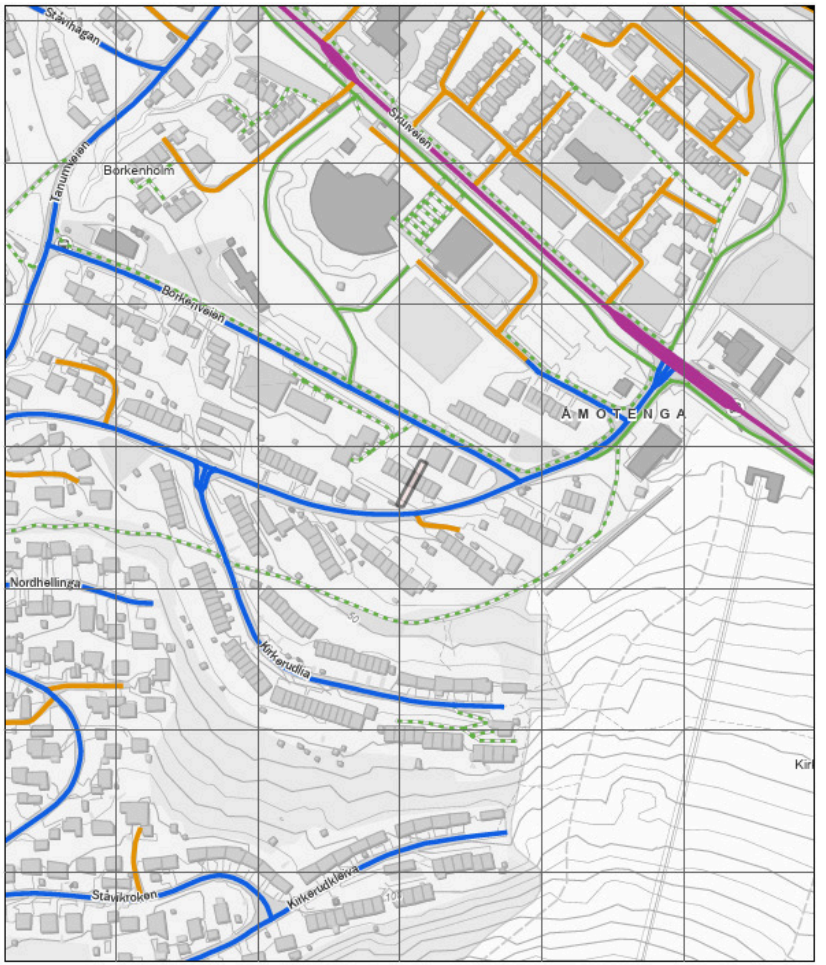
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/219/0/0
Adresse: Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/02/2025



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

Utskriftsdato: 27.02.2025

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.

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	219	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA								

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	4 387,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 543,74 kr
Sum	**12 524,87 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	448,69 kr
Vann etter areal	90 m2	45,26 kr	1/1	0 %	4 073,63 kr	339,47 kr
Avløp etter areal	90 m2	52,90 kr	1/1	0 %	4 761,00 kr	396,75 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	10,75 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	21,92 kr
				Sum	**14 610,82 kr**	**1 217,58 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.

Utskriftsdato: 27.02.2025

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	219	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.02.2025

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.**	47	**Bruksnr.**	219	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Grinibråten 5D, 1339 VØYENENGA								

Avtale 90348850 (Avgiftsadresse: Grinibråten 5D)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Kjellerstue	A2	27.09.2023	16.06.2022	Utført	Utført
2 etasje stue	A2	27.09.2023	16.06.2022	Utført	Utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Ikke kont. innvendig mye sot	05.10.2023
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke		05.10.2023
Røykløp	11B Teglskorsteinen er ikke tilgjengelig for ettersyn		05.10.2023
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder		05.10.2023

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0087/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grinibråten 5D 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 47, bnr 219 (ideell andel 1/1) / Gnr 47, bnr 197 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 206 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 215 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 224 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 23

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no