

Kirkerudlia 3F



Velkommen til

Kirkerudlia 3F



Salgsoppgaven produsert 4. juni 2025

KIRKERUD / VØYENENGA

Lyst og attraktivt rekkehus med flott utsikt - Høyt og fritt m/skjermet hage - God standard - Barnevennlig og stille

Prisantydning	5 150 000,-
Omkostninger	130 100,-
Totalpris	5 280 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 250,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

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


Weber





Kort fortalt

Velkommen til Kirkerudlia 3F - Lyst og tiltalende rekkehus med god intern beliggenhet og flott utsikt! Boligen har en usjenert og solrik terrasse/hage uten innsyn. Praktisk planløsning med lyse rom og god arealutnyttelse. Boligen ligger i et rolig, naturskjønt område med kort vei til skoler, barnehager og servicetilbud.

Fremstående kvaliteter:

- Rekkehus med nydelig utsikt
- Usjenert uten innsyn
- Solrik terrasse på 33 kvm
- Lyse oppholdsrom
- Pent kjøkken med kjøkkenøy
- 3 gode soverom (et ikke godkjent til varig opphold)
- Nytt bad i 2018
- 3-lags vinduer fra 2020
- Utvendig og innvendig bod
- Attraktiv og skjermet beliggenhet i trygge omgivelser
- Fine turmuligheter rett utenfor døren
- Barnevennlig område med flere flotte lekeplasser
- Ski-in/ski-out til Kirkerudbakken



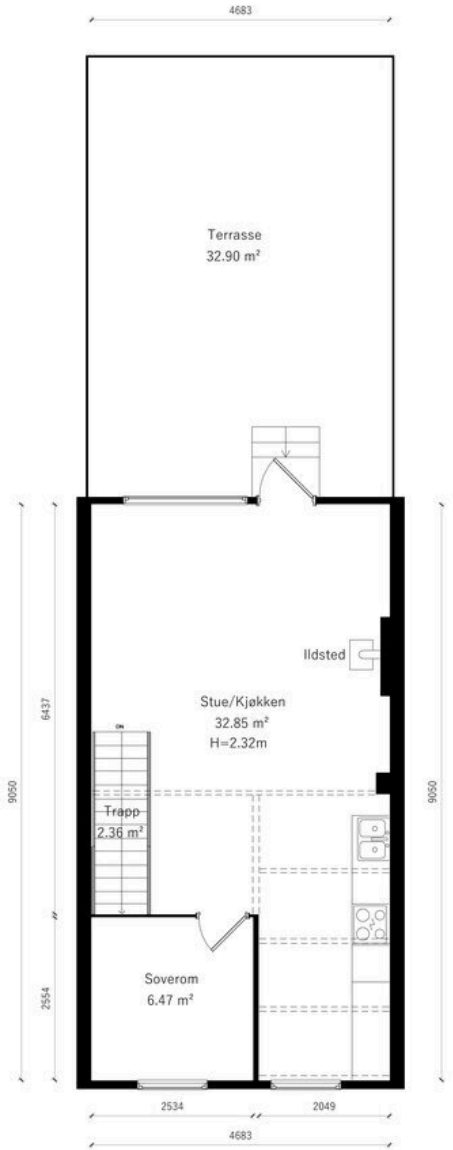
Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	33 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré/ vindfang, gang m/trapp, soverom 1, rom brukt til soverom, bad, teknisk rom med sluk
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, soverom 2, trapperom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 33 kvm.



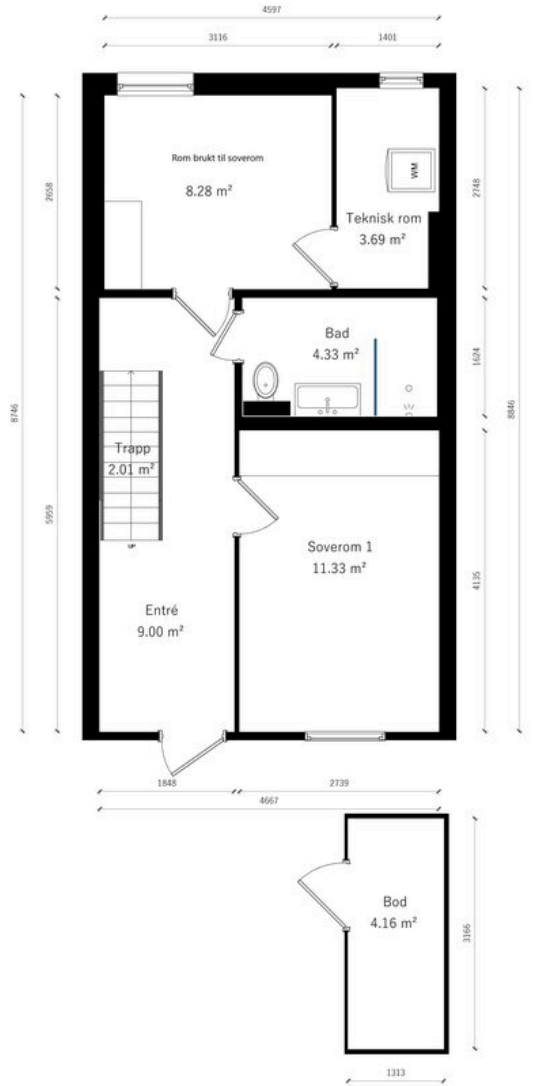
Kirkerudlia 3F

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Kirkerudlia 3F

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Kirkerudlia 3F

Dette er en flott mulighet til å sikre seg et lyst og tiltalende rekkehus med attraktiv og skjermet beliggenhet i et rolig boligområde på Kirkerud/Vøyenenga. Rekkehuset ligger i naturskjønne omgivelser, samtidig som det ligger sentralt med kort avstand til dagligdagse servicetilbud på Vøyenenga.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av fasiliteter – her finner du turstier, barnehager, fritidstilbud og kollektivtransport like utenfor døren. Med marka i umiddelbar nærhet ligger alt til rette for et aktivt og naturnært liv.

Boligen er lys, luftig og innbydende. I hovedetasjen er det store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Her bor man høyt og fritt, med nydelig utsikt og lite innsyn. Lyse delikate farger er gjennomgående i hele boligen, og gir et godt helhetsinntrykk. Boligen er vesentlig oppgradert i senere år, med bl.a. nytt bad i 2018 inkl. nytt røropplegg til rør-i-rør, nymalte overflater, nytt gulv i stue/kjøkken, overflateoppussing og nytt gulvbelegg i alle soverom (gulvvarme i de to minste rommene), pusset opp gang/entré, lagt varme i gulv i gang, ny varmepumpe, nye 3-lags vinduer, nytt yttertak, beslag, takrenner og nedløp, rørfornying av felles bunnledning m.m.

Boligen har en god og arealeffektiv planløsning med

åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning, tre romslige soverom, et pent bad og en praktisk utvendig og innvendig bod. Utgang fra stuen til skjermet, solrik terrasse, med god plass til utemøbler. Grønn og frodig tomt på baksiden. Hyggelig inngangsparti med nydelig utsikt og morgensol i sommerhalvåret.

Boligen har en arealeffektiv og god planløsning, og inneholder:
Underetasje:
- Entré/gang
- 2 soverom (et ikke godkjent til varig opphold)
- Bad
- Teknisk rom/vaskerom/bod

1.etasje:
- Stue med utgang til terrasse
- Kjøkken i åpen løsning
- Soverom

Ditt nye hjem!

Boligen holder en gjennomgående god standard, og det er utført en rekke oppgraderinger og oppussing i senere tid:
- Installert varmepumpe m/egen kurs
- Renovert badet
- Byttet røropplegg til rør-i-rør
- Etablert sluk i tilstøtende rom til bad
- Gjennomført rørfornying av felles bunnledning under husrekka
- Byttet store deler av el-anlegget, inkludert sikringer
- Lagt nytt gulvbelegg i stue/kjøkken
- Pusset opp gang/entré og lagt varmekabler i gangen
- Overflateoppussing og nytt gulvbelegg i alle soverom/disponible rom. Gulvvarme (varmematter) i de to minste rommene.
- Nytt yttertak, beslag, takrenner og nedløp
- Byttet vinduer til 3-lags (unntatt to små vinduer i underetasje)
- Malt/beiset yttervegger
- Nytt rekkverk ved trappeløp

Boligen rom for rom

Underetasje:
- Entré/gang -
Boligen har adkomst via en trapp opp til inngangspartiet. Deretter kommer du inn i en lys og trivelig entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Veggene har slette, malte flater. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen. Ytterdøren er brann- og lydklassifisert (B30/DB35). Lagringsplass under trapp. Fra gangen er det enkel tilgang videre til de øvrige rommene i underetasjen.
- Soverom -
Boligen har tre rom som brukes som soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Innredet med stor

skyvedørsgarderobe. Rommet har slette, malte flater, malt trepanel i himling og laminat på gulv. Soverom 2 (disp. rom benyttet som soverom) som er oppført i underetasjen, er bygget ca. 45 cm over den opprinnelige betongsålen. Et romslig rom med god plass til skap, seng, kommode e.l. Rommet har malt panel på vegger, malt himling og laminat på gulv.

- Bad -
Lekkert og moderne bad som ble renovert i 2018. Her er det flislagte gulv og vegger (60x60 cm) med varmekabler i gulv og nedsenket dusjsone. Badet har heldekkende servant med underskuffer, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett og dusj med regnfallsdusj og hånddusj. Avtrekk sikres av elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom dørens luftespalte.

- Teknisk rom/vaskerom/bod -
Teknisk rom fungerer også som vaskerom og ligger i underetasjen. Gulvet er behandlet betong med plastsluk fra 2018. Vegger i slemmet betong og trepanel, himling i ubehandlet tre. Her står varmtvannstank (OSO, 198 liter), fordelerskap til badet og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk vifte. Rommet har også god lagringsplass og fleksible hyllesystemer. Ideell til oppbevaring av sportsutstyr, koffert, støvsuger m.m

1.etasje:
- Stue -
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og flott utsyn mot hagen. Her er det god plass til sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Peisovnen gir både varme og hygge. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse og hage – perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster. Veggene har slette, malte flater, og gulvet er belagt med Pergo-laminat. Himlingen består av behandlet trepanel.

- Kjøkken -
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har god skap- og benkeplass. Innredningen er fra IKEA og har integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er moderne og har et innbydende uttrykk med kombinasjon av slette, malte flater og dekorvegg i imitert murstein. Kjøkkenøyen fungerer både som ekstra arbeidsflate og spiseplass. Belysning er spotter i himling. Vindu over benken gir godt med dagslys. Det er installert avtrekksvifte med kullfilter fra IKEA, i tillegg til elektrisk vifte.

- Soverom -
Boligen har ett soverom i 1. etasje. Rommet har slette, malte vegger og himlingsplater. Også her er det god plass til seng og møbler – egnet som barnerom, kontor eller gjesterom.

Utvendig:
- Bod -
Utvendig, uisolert bod i trevirke med tak i aluminium, praktisk plassert ved inngangspartiet. Gir ekstra lagringsplass for verktøy, dekk eller hageutstyr.

- Terrasse og uteområde -
På baksiden av huset finner du en romslig, vestvendt terrasse med nydelige solforhold fra midt på dagen til tidlig kveld sommerstid. Her er det plass til utemøbler, grill og beplantning. Tilhørende skrånende hage gir god lekeplass og et grønt pusterom i hverdagen. Utekran er montert på husveggen. Tilkomst til stuen via terrassedør med 2-lags isolerglass.















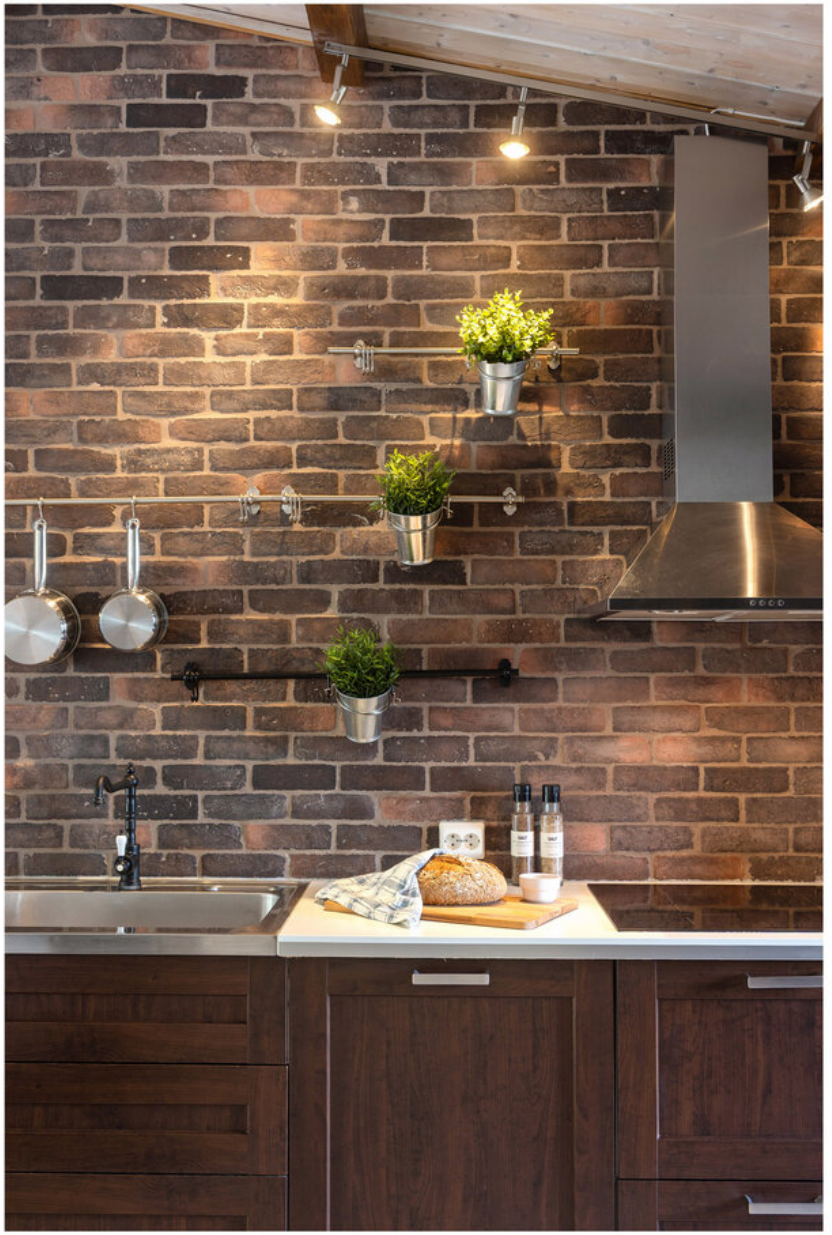



Grekisk salat
fin
ELLER RITT
LÖRDAGSBRÖD:
Stek i 55 min


Ha en
fin dag!
Bambus
Sushi
Pizza
AWAY!




Ha en
fin dag!
1302




Ha en
fin dag
Bambus
Pizza
Indisk
TAKE



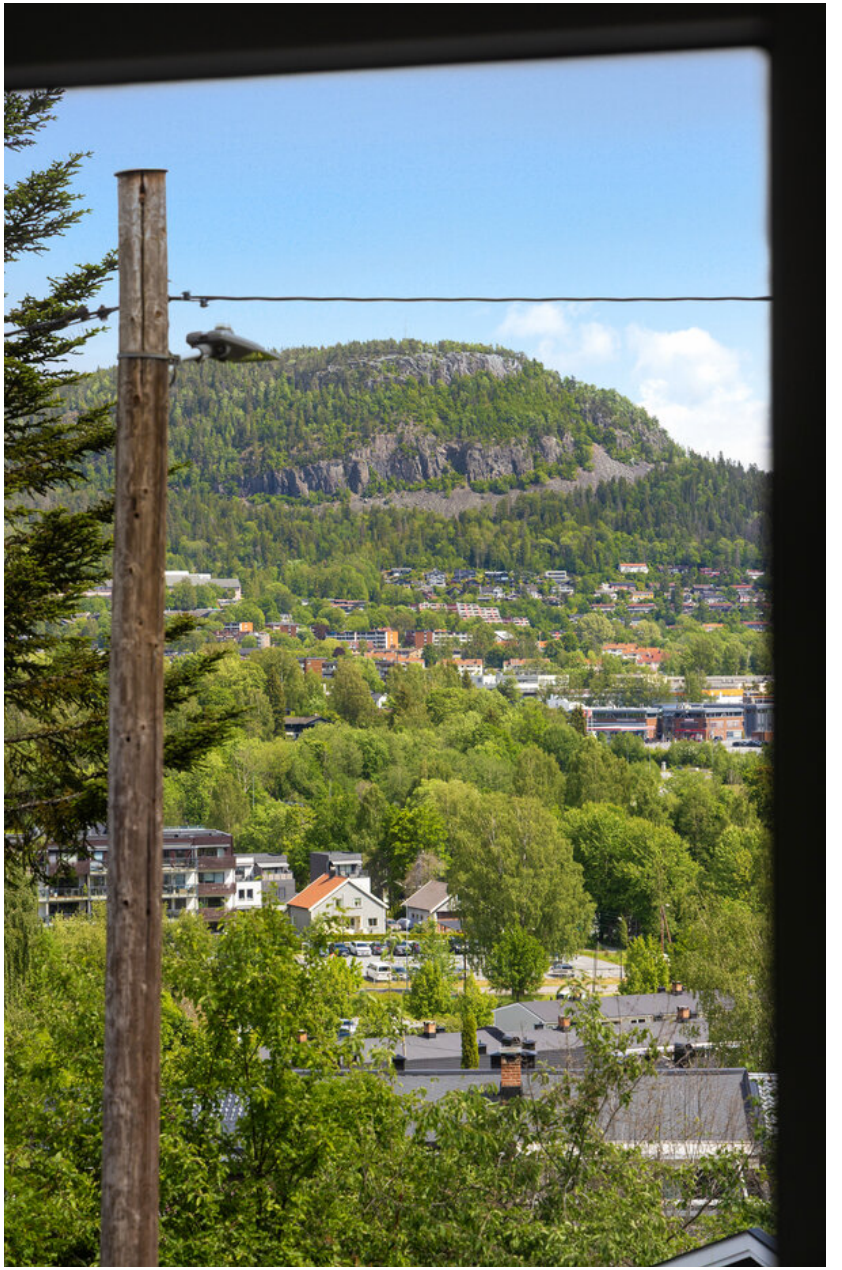


















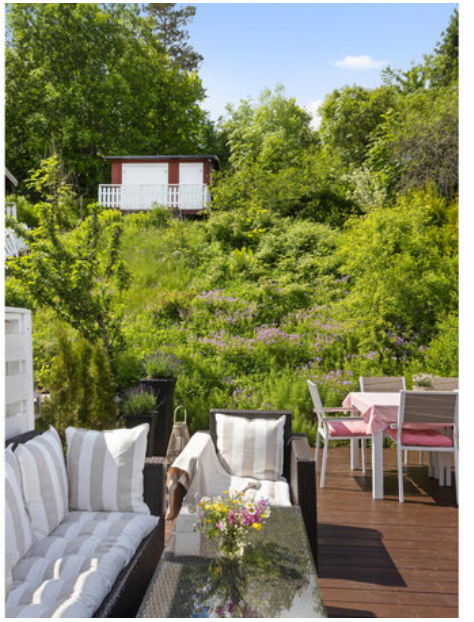


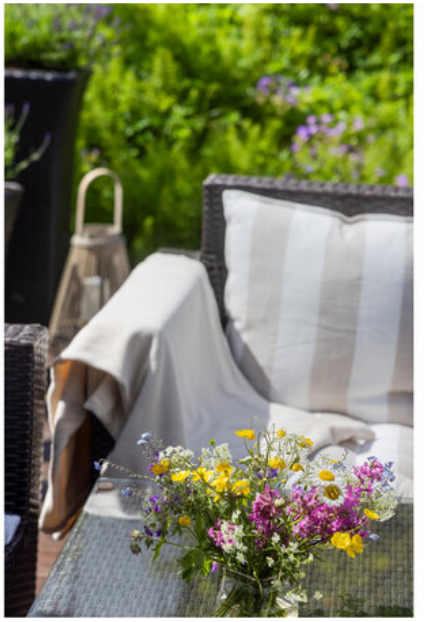





weber



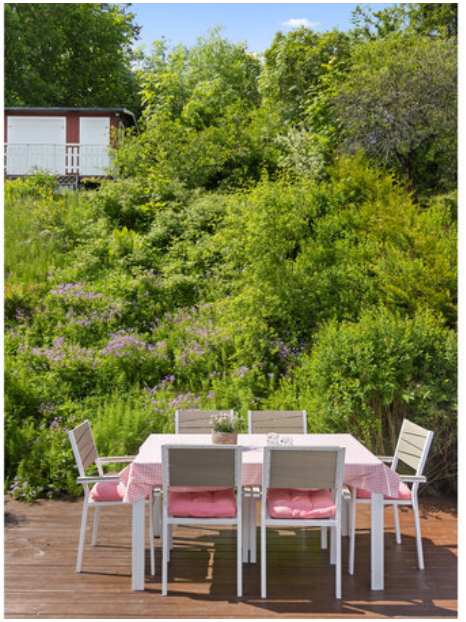
















Beliggenhet

Rekkehus med usjenert beliggenhet og flott utsikt. Rekkehuset ligger attraktivt til i et veletablert og hyggelig boligområde på Kirkerud/Vøyenenga, med kort gangavstand til forretninger og offentlig kommunikasjon. Fra boligen har du kort vei til Kirkerudbakken (ski-in/ski-out) og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Aktivitet og fritid:
Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med bl.a. Kirkerudbakken alpinsenter 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 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. 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. Meny, Kiwi, Rema 1000, sushirestaurant, kafe, legesenter, tannlege, frisør m.m. Ellers er det 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, Emma kafe 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 friluftbarnehage, Vøyen FUS, Hornienga FUS og Rådyrhagen Familiebarnehage m.fl.

Offentlig kommunikasjon:
Meget god offentlig kommunikasjon i området. Bussholdeplass i Skuiveien, "Kirkerud", ca. 6 minutter gange fra boligen. Buss 240 Sandvika/Skui har avgang hvert 10/30 minutt. Bussen bruker ca. 9 minutter til Sandvika sentrum. Det er i tillegg tverrforbindelse mellom Vøyenenga og Kolsås med 215 bussen. 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 Nationaltheatret og 7 minutter til Asker sentrum.

Kirkerudlia 3F

Nabolaget Grinibråten/Kirkerudlia - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Emma Hjorth skole (1-7 kl.) 262 elever, 13 klasser	6 min 2.6 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-... 328 elever, 21 klasser	6 min 3.5 km
Skui skole (1-7 kl.) 326 elever, 14 klasser	7 min 3.6 km
Levre skole (1-7 kl.) 581 elever, 25 klasser	7 min 3.6 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.) 284 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	6 min 2.9 km
Rud videregående skole 950 elever, 66 klasser	6 min 2.9 km

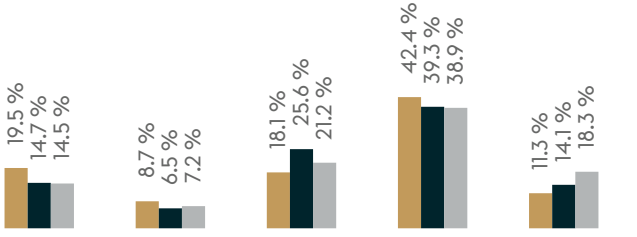
Offentlig transport

Borkenveien Linje 203	6 min 0.4 km
Kolsås Linje 3	6 min 3.4 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 19.5 km
Oslo Gardermoen	55 min

Barnehager

Ståvi barnehage Avd Borkenhage... 30 barn	6 min 0.4 km
Kirkerudbakken barnehage (1-5 ... 33 barn	7 min 0.5 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år) 105 barn	8 min 0.6 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

Kirkerudkleiva nærmiljøanlegg	3 min
Ginibråten balløkke	4 min
Nonstop Fitness	10 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	12 min

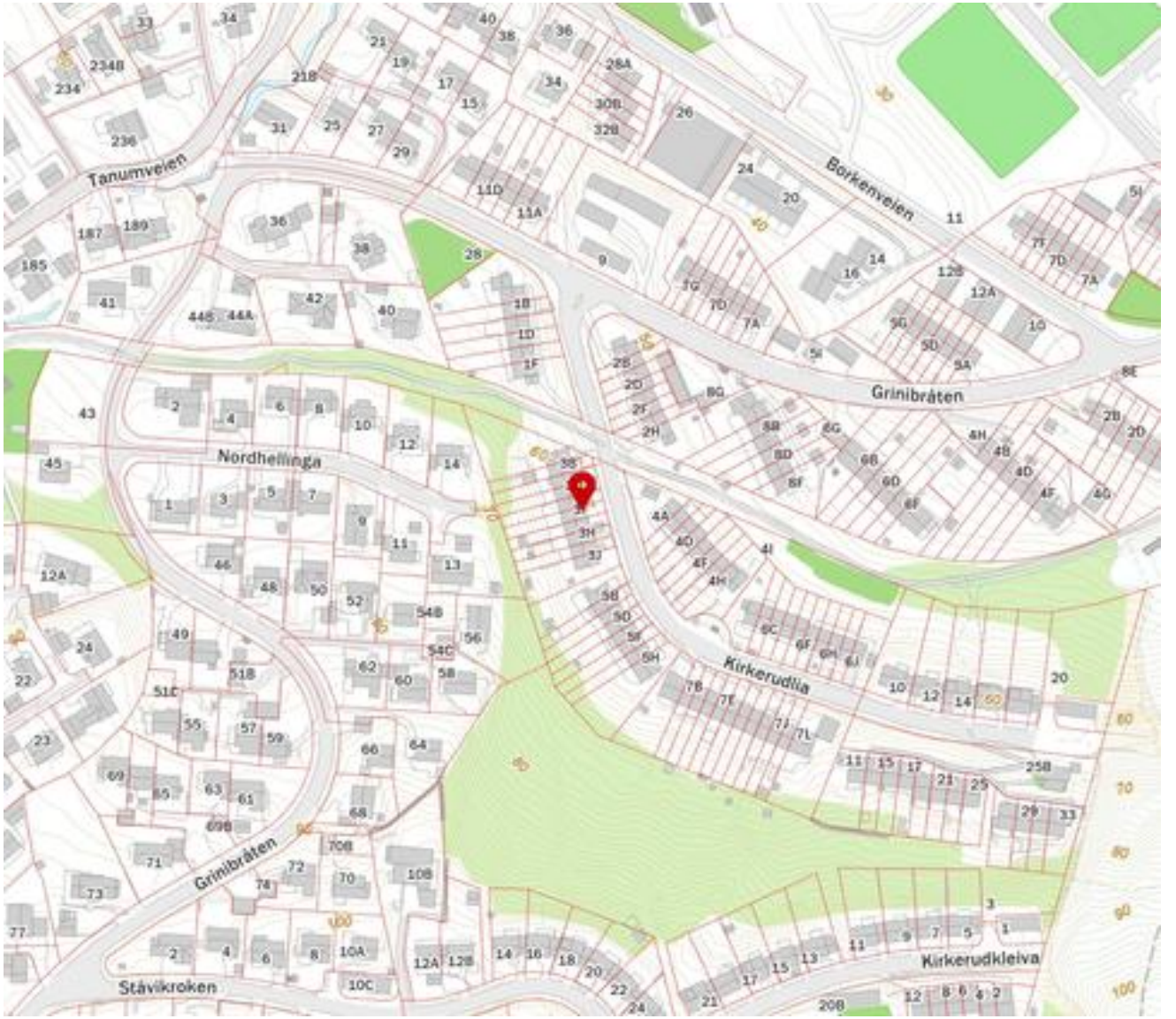
«Godt miljø og flotte turmuligheter. Kort vei til Sandvika og Kirkerudbakken slalombakke.»

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

Informasjon

Kirkerudlia 3F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0212/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Kirkerudlia 3F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47, bnr 326 (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) / Gnr 47, bnr 267 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 274 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 283 (ideell andel 1/128) / Gnr 47, bnr 338 (ideell andel 1/128) i Bærum kommune

Selgere
Øyvind Reitzel Bjerke
Siri Kildahl Venemyr

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
128 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 280 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 299 300,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
Underetasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré/ vindfang, gang m/trapp, soverom 1, rom brukt til soverom, bad, teknisk rom med sluk
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, soverom 3, trapperom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal i første etasje er oppmålt til 42,45 kvm, avrundet til 42 kvm.
Areal i u.etg er målt til 40,82, avrundet til 41 kvm.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2018 av Brødrene Skog AS (opphørt), se for øvrig tilstandsrapport.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert, se over.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Skog AS. Dokumentasjon på oppbygning av bad med bilder i Boligmappa.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp, beslag, takrenner og nedløp i 2018. Utført av Per Hoel Blikkenslagerverksted AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vi antar ut fra opplysninger gitt i tidligere takstrapport at det ble drenert på byggets bakside i 2002. Dokumentasjon foreligger ikke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget i flere omganger. Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa. Bygningssakkyndig er gitt tilgang til dokumentasjonen i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Vi har fått opplyst at det var el-tilsyn i 2016 før vi kjøpte boligen. Vi har fått samsvarserklæringen for arbeidet som ble utført for å utbedre påpekte avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : I vår eiertid er følgende blitt gjort: Rørfornying av felles bunnledning i rekka i 2024. Arbeidet ble utført av Htv Rørfornying AS. Rørfornying av stikkledning fra husrekke til kommunalt nett i regi av sameiet, høsten 2024. Avløpsrør frem til ca. tilkoblingspunkt på bunnledning ble skiftet ut i forbindelse med renovering av bad i 2018. Det ble etablert rør-i-rør-system i 2018 i forbindelse med renovering av bad. Arbeidene ble utført av Brødrene Skog AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Innerste rom ved gang i kjelleren er så vidt vi vet byggemeldt som bod. Se også tilstandsrapport hvor det fremgår at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Service på varmepumpe utført i 2022 og i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: : I vår eiertid har vi fått utført følgende arbeider: Vinduer i første etasje samt vindu på soverommet i kjelleren er fra 2020. Arbeidet ble utført av Glassmester Larsen/Altiglass. Etablert sluk i bod brukt som vaskerom i 2018, utført av Brødrene Skog AS. Se for øvrig tilstandsrapport. Soverom i underetasjen, rom brukt som soverom og
soverommet i første etasje er pusset opp ved egeninnsats. Det samme gjelder gangen i underetasjen. I forbindelse med oppussingen av gangen ble fuktsperren mot yttervegg skjøtet. I bjelken i taket i gangen var det laget hull for å føre elektriske ledninger gjennom. Bjelken ble kledd inn ifm. oppussingen i 2020.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmåling med sporfilm fra Eurofins Radon, 2019. Dokumentasjon foreligger og er fremvist bygningssakkyndig.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja. Beskriv: Lekkasje fra vannrør ved cisterne vår 2021. Oppdaget ved at det kom vann fra fordelerskap via utløp i dusjsonen og til sluk. Trukket nytt rør og vi har ikke hatt noen lekkasjer etter det. Arbeidet utført av Christiania Rørleggerbedrift.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i mur ved pipeløp mot kjøkken.

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

også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Tidligere noe vannansamling ved store nedbørsmengder på framsiden av huset. Ikke merket noe mer etter tilførsel av grus og bortleding av vann fra taknedløp. Vi antar at det tidvis er noe høy luftfuktighet i krypkjelleren, basert på enkle målinger som nabo tidligere har utført. Se for øvrig tilstandsrapport

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Byttet defekt lysbryter til lys i speil/vifte på badet. Husker ikke årstall

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Se tilstandsrapport ang. skjevheter i gulv.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Høsten 2020 hørte vi mus i taket. Etter kontakt med skadedyrfirma satte vi ut feller i krypkjelleren og monterte musegitter foran alle ventiler i krypkjelleren. Vi har ikke oppdaget mus etter dette. Våren 2020 oppdaget vi pelsbiller. Vi vasket og tettet lister. Vi ser fortsatt en og annen bille, men opplever ikke dette som et problem.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra EK Takst, 2025. Det foreligger også en verdi- og lånetakst fra juni 2013 og en tilstandsrapport fra november 2016

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport (2025) og tidligere salgsoppgaver.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Boligen har ikke ferdigattest (ref. byggeår), men det foreligger midlertid brukstillatelse.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Lufterør i asbest. Det kan dannes istapper fra taket vinterstid. I 2021 oppdaget vi to brune striper over vindu i stue. Vi vasket dette bort og har ikke sett noe siden. Skapdørene til garderober går noe tregt.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

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:
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen. Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Fasaden ble sist malt i 2018. Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydisolert dør av typen B30/DB35. Fra stuen er det utgang til hagen på baksiden av boligen gjennom en malt balkongdør med 2-lags isolerglass. Uteområdet består blant annet av en flott terrasseplatting med tilhørende skrånende hage. Utekran er plassert på husveggen. Det er en utvendig trapp med to trinn i smijern som leder opp til hovedinngangen. Fra terrassen er det en trapp med tre trinn i trevirke som gir adkomst til stuen. Utenfor hovedinngangen er det oppført en utvendig bod i trevirke. Boden er uisolert og har tak av aluminium.

Innvendig:
Entré/vindfang har flislagt gulv, mens gang og soverom har laminatgulv. Veggene er slette og malte. Himlingen er gjennomgående slett og malt, med unntak av hovedsoverommet, som har malt trepanel, og rom brukt som soverom, som har himlingsplater. I teknisk rom er himlingen utført i ubehandlet trepanel. Det lille soverommet i underetasjen ligger inntil teknisk rom og er bygget opp ca. 45 cm over den opprinnelige betongsålen. I første etasje er det Pergo-laminat på alle gulvflater. Veggene har sparklede og malte flater, og på kjøkkenet er én vegg kledd med imitert murstein. Himlingen består av behandlet trepanel. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Boligen har en 1-løps teglsteinspipe, og det er montert peisovn i stuen. Det er en innvendig trapp som leder opp til første etasje. Trappen har malte, lukkede opptrinn og trinn i lakkert treverk. Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Boligen har vannrør av kobber som hovedvannforsyning inn til huset. Fra teknisk rom i kjelleren er det koblet til et rør-i-rør-system som forsyner resten av boligen. Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via luftventiler plassert i overkant av vinduene. I tillegg er det mekanisk avtrekk i form av elektriske vifter på teknisk rom og bad i kjelleren. På kjøkkenet er det montert en ekstra elektrisk vifte for forbedret avtrekk. I stuen er det montert en varmepumpe. På teknisk rom, som har sluk i gulvet, står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 198 liter. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Boligen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Vinduer U-etg:
I teknisk rom er det et eldre vindu med koblet glass fra antatt byggeår.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller består av trebjelkelag. Det er gjennomført punktvise målinger i utvalgte rom ved bruk av laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke

nødvendigvis registreres ved denne type kontroll. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert. I 1. etasje er kjøkken og soverom kontrollert. På soverommet ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 11 mm avvik over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet. I underetasjen er gang og soverom kontrollert. På soverommet ble det målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet. På soverom ble det målt 5 mm avvik over 2 meter totalt 6 mm gjennom hele rommet, I gangen ble det målt 15 mm avvik over 2 meter totalt 18 mm gjennom hele rommet. I henhold til NS 3600 er grensen for avvik satt til maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/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.

Innvendig - Innvendige trapper:
Boligen har en innvendig trapp i Eik og Ask, som leder opp til første etasje. Trappen har malte, lukkede opptrinn og trinn i lakkert treverk. Trinnene ble fornyet i 2022.
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen mangler håndløper på én side. Trappens utforming er slik at dagens eier ikke har funnet det praktisk nødvendig med håndløper på begge sider. Håndløper kan enkelt ettermonteres dersom ønskelig.
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Det ble drenert i 2002 på baksiden av boligen (ref tidligere salgsoppgave), men på framsiden er dreneringen fra byggeår. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom underetasje - teknisk rom - overflater gulv:
Teknisk rom/vaskerom har et svakt fall mot sluk. Gulvet består av behandlet betongdekke.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Rommet fungerer med dette avviket.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:

Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger med (Fryser under trapp/i boden følger ikke med).
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe over spisebordet følger ikke med.
- Garderobeskap m/innredning på de to minste soverommene følger i utgangspunktet 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk (varmekabler på bad og i gang. Varmematter på de to minste rommene. Panelovner)
- Varmepumpe
- Ved

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1200 kWh per måned (i snitt). I 2024 var forbruket for hele året 14 366 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 250,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
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 felleskostnaden

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

Kommunale avgifter

Kr 13 825,-pr. 2025KKommunale avgifter inkluderer:

Avløp 3 997,53,-
Feiing 255,00,-
Renovasjon 4 338,60,-
Vann 3 228,74,-

Sum kr 11 819,-

Stipulert for 2025:
Standard renovasjonsgebyr kr 5 384,19,-
Vann etter areal kr 3 711,52,-
Avløp etter areal kr 4 337,80,-
Feiing kr 129,-
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp) kr 263,-

Sum kr 13 825,51,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Utvidet TV- og internettpakke til kr. 499,- pr. mnd.
- Innboforsikring
- Strøm etter forbruk

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 359 286,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 437 143,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale om TV og internett med Viken Fiber - Altibox.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kirkerudbakken sameie, orgnr. 975489027

Om sameiet

Kirkerudbakken Sameie ble bygget i 1962 og består av 128 enheter i Grinibråten, Borkenveien og Kirkerudlia på Vøyenenga i Bærum, nærmeste nabo til Kirkerudbakken skianlegg. Sameiet har to lekeplasser. Midtre lekeplass ligger på grøntarealet mellom Grinibråten 6 og Kirkerudlia 6. Nedre lekeplass finner du ved krysset Borkenveien / Grinibråten.

Forretningsfører

ABBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 66.067, -
Overskuddet skyldes hovedsakelig annen driftsinntekt.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 22 530,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres vanligvis dugnad på våren. Typiske aktiviteter er feiing, rydding og raking av fellesområder. En søppelkonteiner er tilgjengelig under dugnaden

Sameiets forsikring

Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1428482

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 209 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 209 kvm. Tomten er opparbeidet og beplantet. Terrasseplatting utenfor stuen og ellers skrånende hage. Gode adkomstforhold. Parkering i gate.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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.

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

Rommet i underetasje som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. I følge sameiets vedtekter, er det sameiets ansvar å vedlikeholde stikkledning fra husvegg og ut til kommunalt nett. Eierne i husrekka har sammen vedlikeholdsansvaret for bunnledningen under husrekka. Den enkelte eier har selv vedlikeholdsansvaret for rør fra egen bolig og til bunnledningen. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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 209 m
ArealbrukBoligbebyggelse,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 209 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig, grunnet eierandeler i fellesareal. Kjøper må signere egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1976/4015-1/100 01.03.1976
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KIRKERUDBAKKEN SAMEIE
FOR INNTIL KR 5.000
1993/31789-119/100 29.12.1993 ** DIVERSE PÅTEGNING
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter.

1976/4015-2/100 01.03.1976 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Sameiet
Med flere bestemmelser

1976/4015-3/100 01.03.1976 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 322
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 323
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 324
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 325
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 327

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 328
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 329
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 330
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 47 BNR: 331

1976/4107-1/100 01.03.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/7024-17/100 12.04.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Påtegning på pantsettelseserklæring om at den viker for 80 % av offentlig verditakst
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/670521-1/200 05.06.2021
14:41
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/564409-1/200 20.05.2025
14:29 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 6 180 000
Panthaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/564409-2/200 20.05.2025
14:29 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: NORDVIK OPPGJØR AS
ORG.NR: 814 449 912
ELEKTRONISK INNSENDT

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 200,-

Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - veiledningstime med stylist kr. 1 800,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2 900 (2 inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 13 770,-

Samlet skal selger betale kr. 107 560,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2025

Megler

Camilla Ringnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98492063

Megler 2

Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kirkerudlia 3F

Tilstandsrapport

Rekkehus
Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
BÆRUM kommune
gnr. 47, bnr. 326

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1422 **Referansenummer:** HG1236

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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 over to plan, beliggende i et barnevennlig og veletablert boligområde på Vøyenenga, kun et steinkast fra Kirkerudbakken skisenter. Boligen har en smart og arealeffektiv planløsning med god romutnyttelse.
Den inneholder to soverom, og ett rom brukt til soverom, bad, kjøkken med åpen løsning mot stue, teknisk rom/vaskerom og entré/gang. Lagring er ivaretatt gjennom utvendig bod. På baksiden av huset finnes en romslig terrasse med gode solforhold fra midt på dagen til tidlig kveld på sommeren.
Badet er renovert, og boligen har en meget god vedlikeholdshistorikk. Huset fremstår i god stand.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med asfaltpapp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen.
Ytterveggene består av trebindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning. Fasaden ble sist malt i 2018.
Boligen har hovedsakelig malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
Hovedinngangsdøren er en malt brann- og lydisolert dør av typen B30/DB35. Fra stuen er det utgang til hagen på baksiden av boligen gjennom en malt balkongdør med 2-lags isolerglass.
Uteområdet består blant annet av en flott terrasseplatting med tilhørende skrånende hage og gode solforhold. Utekran er plassert på husveggen.
Det er en utvendig trapp med to trinn i smijern som leder opp til hovedinngangen. Fra terrassen er det en trapp med tre trinn i trevirke som gir adkomst til stuen.
Utenfor hovedinngangen er det oppført en utvendig bod i trevirke. Boden er uisolert og har tak av aluminium.

INNVENDIG Gå til side

Entré/vindfang har flislagt gulv, mens gang og soverom har laminatgulv. Veggene er slette og malte. Himlingen er gjennomgående slett og malt, med unntak av hovedsoverommet, som har malt trepanel, og rom brukt som soverom, som har himlingsplater. I teknisk rom er himlingen utført i ubehandlet trepanel.
Det lille soverommet i underetasjen ligger inntil teknisk rom og er bygget opp ca. 45 cm over den opprinnelige betongsålen.
I første etasje er det Pergo-laminat på alle gulvflater. Veggene har sparklede og malte flater, og på kjøkkenet er én vegg kledd med imitert murstein. Himlingen består av behandlet trepanel.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Boligen har en 1-løps teglsteinspipe, og det er montert peisovn i stuen.
Det er en innvendig trapp som leder opp til første etasje. Trappen har malte, lukkede opptrinn og trinn i lakkert treverk.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble renovert i 2018. Rør, gulv, vegger, himling og innredning ble da fornyet, og det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid. Vurderingen er basert på teknisk forskrift av 2017 (TEK17).
Veggene er flislagt med fliser i format 60 x 60 cm. Himlingen er nedsenket og malt, med dimbare LED-spotter som belysning. Gulvet har fliser i format 60 x 60 cm, med 3 x 3 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Det er installert elektriske varmekabler i gulvet.
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen i sluket.
Innredningen består av servantskap med skuffer og en heldekkende servant med to ettgreps blandebatterier. Over servanten er det speilskap med integrert belysning. Toalettet er veggengt.
Dusjsonen er romslig og avgrenset med en fastmontert dusjvegg på 90 cm. Dusjen er utstyrt med både regnfallsdusj og håndDusj.
Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte, og det er tilluft gjennom luftespalte i døren.

Teknisk rom/vaskerom
I teknisk rom i underetasjen er det sluk i gulvet fra 2018. Rommet brukes i dag som kombinert teknisk rom og vaskerom.
To av veggene er utført i slemmet betong, mens de to øvrige har henholdsvis ubehandlet og malt trepanel. Himlingen består av ubehandlet trepanel, og det er montert taklampe som lyskilde.
Gulvet er et behandlet betongdekke. Ved vaskemaskinen er det montert plastsluk, og avløpet fra maskinen er ført synlig til sluket.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, og inneholder også varmtvannstank samt fordelerskap til badet.
Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har et kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har god skapplass og god arbeidsflate. Som et naturlig skille mellom kjøkken og stue er det plassert en kjøkkenøy/spisebord,
Gulvet er belagt med Pergo-laminat. Veggene består dels av imitert murstein og dels av slette, malte flater. Himlingen er kledd med behandlet trepanel og har integrerte spotter som belysning.
Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig dagslys.
Kjøkkenet har avtrekksvifte fra IKEA med kullfilter. I tillegg er det montert forsert avtrekk i form av en elektrisk vifte med separat bryter.
Se tilstandsrapport for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber som hovedvannforsyning inn til huset. Fra teknisk rom i kjelleren er det koblet til et rør-i-rør-system som forsyner resten av boligen.
Det er synlige avløpsrør i plast under vaskene på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftventiler plassert i overkant av vinduene. I tillegg er det mekanisk avtrekk i form av elektriske vifter på teknisk rom og bad i kjelleren. På kjøkkenet er det montert en ekstra elektrisk vifte for forbedret avtrekk.
I stuen er det montert en varmepumpe.
På teknisk rom, som har sluk i gulvet, står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 198 liter.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.
Boligen er utstyrt med lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Det er stripefundament i betong og denne er antatt forankret på fast

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

fjell.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde.
Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

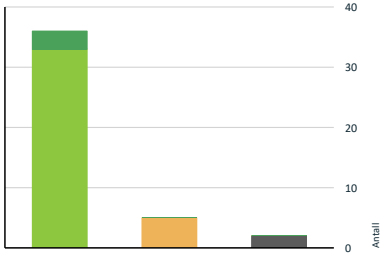
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rom brukt som soverom i u.etg er ikke godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer U-etg** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Teknisk rom med sluk > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1962

Standard
Rekkehus over to plan med opparbeidet hage og solrik veranda på baksiden av huset.
Boligen består i underetasjen av entré/gang, ett soverom, rom brukt til soverom, bad og teknisk rom/vaskerom. Trapp med lukkede opptrinn fører opp til første etasje, hvor man finner et tredje soverom, samt kjøkken med åpen løsning mot stue. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda.
Boligen har lite slitasje og fremstår med god standard.

Vedlikehold
En flott og velholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt. Dagens eier har samlet de fleste kvitteringer og relevant dokumentasjon i en egen boligmappe. For nærmere opplysninger om de enkelte bygningsdelene, vises det til tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med asfaltpapp. Taket ble tettet om i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er i metall. Takvannet ledes bort fra bygningen via dreneringsrør i grunnen.
På fremsiden av huset ledes vannet bort fra husveggen og til terreng.
Synlig rør.
Takrenner, beslag og nedløp ble skiftet i forbindelse med omtekking av taket i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket. Ingen fuktighet ble oppdaget på tidspunktet for befaringen.
FAsaden ble sist malt i 2018.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er lukket, og det er derfor ikke mulig å inspisere undertaket utover visuell kontroll fra innsiden. Det er ikke observert fuktskjolder eller andre tegn på lekkasje.
Ifølge nåværende eier har det tidligere vært noe drypp fra over vindu (antatt kondens), men det er ikke registrert lignende forhold siden februar 2021.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i stort sett hele boligen, med unntak av trevindu med 2-lags isolerglass på det lille soverommet i kjeller
Vinduer vurderes å ha normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Vinduer U-etg

Tilstandsrapport

I teknisk rom er det et eldre vindu med koblet glass fra antatt byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Den har et frostet vindusfelt.
Fra stuen er det utgang til hagen på baksiden av boligen gjennom en malt balkongdør med tolags isolerglass, døren har katteluke.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en opparbeidet terrasse i trevirke. Terrassen har levegger av tre mot naboeiendom og er vestvendt.
Det er en flott terrasseplatting med tilhørende skrånende hage. Utekran er plassert på husveggen.
Over terrassedøren og vinduet er det montert en manuell markise.



TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp med to trinn i smijern som leder opp til hovedinngangen.
Fra terrassen er det en trapp med tre trinn i trevirke som fører opp til inngangen til stuen.

TG 1 Utvendig bod

Utenfor hovedinngangen er det oppført en utvendig bod i trevirke.
Boden er uisolert, har tak av aluminium, og er målt til 4,16 m².
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje:
Entréen har flislagt gulv, mens gang og soverom har laminatgulv. Veggene er slette og malte. Himlingen er gjennomgående slett og malt, med unntak av hovedsoverommet som har malt trepanel (pusset opp i 2025), og rom brukt som soverom som har himlingsplater. I teknisk rom er det ubehandlet trepanel i himlingen.
Gangen ble pusset opp i 2020.

Det lille soverommet i U.etg ligger inntil teknisk rom, og er bygget opp ca. 45 cm over den opprinnelige betongsålen. Det er tilgang til hulrommet under gulvene. Oppbygningen er utført med betongstein (Leca-blokker).

I første etasje er det pergo laminat på alle gulvflater. Veggene har sparklede og malte flater. På kjøkkenet er én vegg kledd med imitert murstein. Vegg mot terrasse og tv-vegg med malttapet. Himlingen består av behandlet trepanel. Takhøyden i denne etasjen er 310 cm. Gulvet på kjøkkenet har en liten vannskade etter vannsøl, men er såpass liten at den ikke er registrert som avvik.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag.

Det er gjennomført punktvise målinger i utvalgte rom ved bruk av laser for å avdekke eventuelle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis registreres ved denne type kontroll. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, da ikke alle rom er kontrollert.

I 1. etasje er kjøkken og soverom kontrollert.
På soverommet ble det målt 8 mm avvik over 2 meter, og totalt 12 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 11 mm avvik over 2 meter, og totalt 14 mm gjennom hele rommet.

I underetasjen er gang og soverom kontrollert.

På soverommet ble det målt 4 mm avvik over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.
På soverom ble det målt 5 mm avvik over 2 meter totalt 6 mm gjennom hele rommet,
I gangen ble det målt 15 mm avvik over 2 meter totalt 18 mm gjennom hele rommet.

I henhold til NS 3600 er grensen for avvik satt til maksimalt 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/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.

TG 0 Radon

I 2018 ble det utført radonmåling i boligen det ble målt en verdi på 85 Bq/m³, og måleverdien var 94 Bq/m³ på soverom, noe som er godt under gjeldende grenseverdi.

Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på den aktuelle adressen vurdert til moderat til lav risiko.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en 1-løps teglsteinspipe, som utgjør et felles pipeløp med naboen. I første etasje finnes en Dovre peisinnsats som gir god varme. Feieluke er plassert i teknisk rom i kjelleren.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene er utlektede trevegger mot grunnmur under terreng og dette er generelt er en risikokonstruksjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hulltaking er foretatt ved fra rom brukt som soverom i vegg mot grunn . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren strekker seg under samtlige av boenheter, med adkomst fra naboens boenhet. Ved befaringstidspunktet var det ikke mulig å inspisere krypkjelleren direkte, og vurderingen er derfor basert på bilder fremlagt av dagens eier.
kjeller fremstår som tør og fin, det er ingen tegn til fuktmerker verken på etasjeskille eller grunnmur. Grunn er dekket med plast som fuktsperre.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon med potensiell fare for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Risikoen skyldes hovedsakelig fukt fra grunnen og kondensering som følge av temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er observert synlige skader, kan det likevel ikke utelukkes at det foreligger skader i eller i tilknytning til krypkjelleren. Det anbefales å overvåke tilstanden og eventuelt foreta en grundigere undersøkelse, helst med bistand fra fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.









TG 2 **Innvendige trapper**

Boligen har en innvendig trapp i Eik og Ask, som leder opp til første etasje. Trappen har malte, lukkede opptrinn og trinn i lakkert treverk. Trinnene ble fornyet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på én side. Trappens utforming er slik at dagens eier ikke har funnet det praktisk nødvendig med håndløper på begge sider. Håndløper kan enkelt ettermonteres dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble renovert i 2018, hvor rør, gulv, vegger, himling og innredning ble fornyet. Det foreligger full dokumentasjon på utført arbeid.
Vurderingen er basert på teknisk forskrift av 2017 (TEK17).

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

På veggene er det fliser i format 60 x 60 cm. Himlingen er nedsenket og malt. Som lyskilde er det montert dimbare LED-spotter.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

På gulvet er det lagt fliser i format 60 x 60 cm, med 3 x 3 cm fliser i den nedsenkede dusjsonen. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.
Det ble målt en høydeforskjell på 50 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Fallforholdene utenfor dusjsonen er i henhold til gjeldende krav.
I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av gulvflisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen.
Det tas forbehold om at det likevel kan forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Sluket er jordet fra undersiden (rør i krypkjeller)
Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet har baderomsinnredning med skuffer og en heldekkende servant med to ett-greps blandebatterier. Over servanten er det speilskap med integrert belysning. Toalett vegghengt.

Dusjen er plassert i et romslig dusjhjørne med fastmontert dusjvegg på 90 cm. Dusjen er utstyrt med regnfallsdusj og hånddusj.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra garderobe i vegg bak dusjsone .



UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

Generell

I teknisk rom i underetasjen er det sluk i gulvet fra 2018, og rommet benyttes i dag som kombinert teknisk rom og vaskerom. Vurderingen er basert på kravene i teknisk forskrift (TEK17).

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har slemmet betong på to av veggene, mens de to øvrige veggene har henholdsvis ubehandlet og malt trepanel. Himlingen består av ubehandlet trepanel. Det er montert taklampe som lyskilde.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Teknisk rom/vaskerom har et svakt fall mot sluk. Gulvet består av behandlet betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved vaskemaskinen er det montert en plastsluk. Avløpet fra vaskemaskinen er ført synlig til sluket. Det er ikke avdekket noe form for tettesjikt i rommet.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det inneholder også varmtvannstank samt fordelerskap for badet.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Ventilasjon

På teknisk rom er det en elektrisk vifte som trekker ut luften.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggene konstruksjoner.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for teknisk rom Gulv måles ikke.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligen har et moderne og stilrent kjøkken fra IKEA med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har rikelig med skapplass og godt med arbeidsflate. Som et naturlig skille mellom kjøkken og stue er det plassert en spesiallaget kjøkkenøy/spisebord med plass til opptil 10 personer, samt praktisk oppbevaringsløsning under bordplaten.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene består delvis av imitert murstein og delvis av slette, malte flater. Himlingen er kledd med behandlet trepanel og har spotter som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra IKEA
– Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
– Induksjonstopp fra IKEA
– Oppvaskmaskin fra Electrolux
– Kombiskap (kjøl/frys) fra IKEA
– Avtrekksvifte fra IKEA

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekksvifte fra IKEA med kullfilter. I tillegg er det montert forsert avtrekk i form en elektrisk vifte med separat bryter. Tilluft til rommet kommer via vindu. Avtrekket er funksjonstestet.



Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber som hovedvannforsyning inn til huset. Fra teknisk rom i kjelleren er det koblet til et rør-i-rør-system (Sanipex rørsystem) som forsyner resten av boligen. Fordelerskapet er kontrollert og vurdert til å være i orden.





TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Sameiet gjennomførte en rørfornying (strømpe i rør) i 2024.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftventiler plassert i overkant av vinduene. Det er mekanisk avtrekk i form av elektriske vifter på teknisk rom og bad i kjeller. I tillegg er det montert en elektrisk vifte på kjøkkenet.

Ifølge nåværende eier har det vært noe begrenset utlufting på kjøkkenet, og det er derfor installert en ekstra veggmontert vifte for å bedre ventilasjonen.

TG 1 Varmesentral

I stuen er det montert en varmepumpe med utedel plassert på terrassen utenfor. Ifølge eier er det utført service på varmepumpen to ganger, 2022 og 2024.

Takstmannen er ikke sertifisert kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet, ikke teknisk vurdert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Varmtvannstank

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På teknisk rom, som har sluk i gulvet, står en OSO varmtvannstank med kapasitet på 198 liter. Tanken er fra 2006.

TG 1 Oppvarming

Boligen har flere ulike varmekilder. Det er peisovn og varmepumpe i stuen i 1. etasje, samt en luftutveksler med varmegjenvinning på soverommet i U.etg.

Det er elektriske varmekabler i gulvet i entréen og på rom brukt som soverom i underetasjen og det er varme i gulv på soverom 2 etg. For øvrig oppvarmes boligen med elektriske panelovner.

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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp. Skapet ble sist renovert i 2017.

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.
   2017 Deler av sikringsskapet og ledninger ble byttet i 2017. Enkelte ledninger og kurser ble oppgradert i 2020. Det er fortsatt noe eldre elektrisk rørføring igjen i anlegget.

   Det ble gjennomført el-kontroll rundt hjemmelsovertakelse. Alle påviste avvik fra kontrollen er lukket.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det foreligger samsvarserklæringer for alt elektrisk arbeid utført av dagens eier, og disse er tilgjengelige i Boligmappa.
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 For noen år siden var det varmgang i lysbryter til lys i speilet/bryter til vifte.Ble byttet av elektriker og ikke vært et problem siden

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

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.



Tilstandsrapport



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.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble drenert i 2002 på baksiden av boligen (ref tidligere salgsoppgave), men på framsiden er dreneringen fra byggeår.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Det er grunnmur (Stripefundament) i betong og denne er forankret på fast fjell.



TG 0 **Terrengforhold**

Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

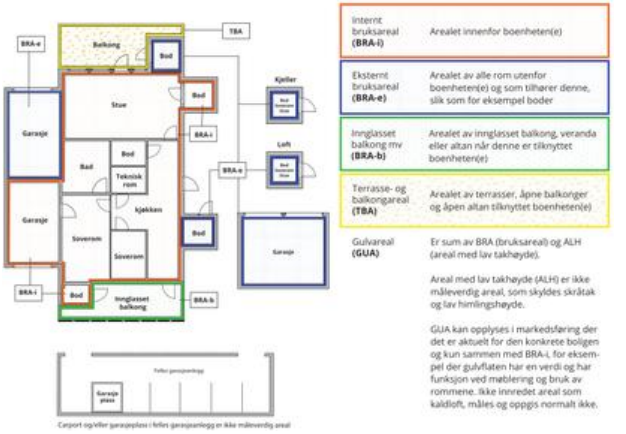
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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.

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?

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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	41	4		45	
1.Etasje	42			42	33
SUM	**83**	**4**			**33**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/ Vindfang, Gang m/trapp, Soverom 1, Rom brukt til soverom, Bad, Teknisk rom med sluk	Bod	
1.Etasje	Stue/kjøkken, Soverom 3, Trapperom		

Kommentar

Areal i første etasje er oppmålt ti 42,45 kvm, avrundet til 42 kvm
Areal i u.etg er målt til 40,82, avrundet til 41 kvm.
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rom brukt som soverom i u.etg er ikke godkjent for varig opphold.

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

Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	79	8

Kommentar

Rekkehus — P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	47	326		0	209 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkerudlia 3 F

Hjemmelshaver
Venemyr Siri Kildahl, Bjerke Øyvind Reitzel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kirkerudlia 3 F har en rolig beliggenhet på Vøyenenga.
Her bor du høyt og fritt med fin utsikt i et rolig og tilbaketrukket boligområde med blindvei og barnevennlige omgivelser. Området er veletablert og består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus. Her ligger du som nabo til Kirkerudbakken hvor det vinterstid er full fart med terrengpark, barnebakke, skiskole og alpintrening. Et eldorado for barnefamilier. Det er flere barnehager i området, bl.a. Ståvi barnehage avd. Borkenveien, Kirkerudbakken Friluftsbarnehage og Hornienga Fus barnehage. Nærskolen i område er Emma Hjort.
Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærmiljøet som for eksempel i Vestmarka, Ramsåsen, Kolsåstoppen og Einåsen. Nærmiljøet har idrettsanlegg for sommer- og vinteraktiviteter, bl.a. Kirkerudbakken, lysløyper, ridesenter og den flotte idrettsparken på Rud med idrettsbaner, svømmehall, muligheter for håndball, basketball, volleyball, tennis, fotball, friidrett osv. BVIF på Rykkinn og idrettslaget Jutul på Skui, samt Hauger fotball tilbyr et bredt utvalg av organisert idrett for barn og unge.
Sommerstid er det en kort kjøretur til nye og oppgraderte Sandvika fjordpark/Kadettangen med badestrand, park og aktivitetsanlegg. Populære Kalvøya ligger rett utenfor fjordparken. Fra Kadettangen er det en gangbru over til øya hvor det er flotte turstier, badestrender og fotballbaner. Her er det populært å tilbringe tiden om sommeren både for store og små.
Vøyenenga senter i umiddelbar nærhet med bla. flott Meny butikk, Kiwi, frisør, legesenter, apotek og spisested og butikker. Boligen ligger kun 3 km fra Sandvika sentrum, så her bor du landlig, men likevel meget sentralt med kort vei til sentrum. Her finner du alt av forretninger og servicetilbud, lege og tannlege, apotek, vinmonopol, bank, kino, bibliotek, m.m. Sandvika storsenter har hele 200 varierte butikker og spisesteder å velge mellom. Sandvika har et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her kommer man over smakfulle og spennende matopplevelser fra flere verdensdeler, både til lunsj og middag. For de kulturinteresserte kan Bærum kulturhus tilby et tett program av konserter med flere kjente artister, samt teaterforestillinger, m.m.
Det er ellers kort vei til forretninger på Kolsås senter, med dagligvareforretning, blomsterbutikk, vinmonopol, kaféer, sushirestaurant m.m.
Bussholdeplassen Kirkerud, med direkte bussforbindelse fra Kirkerud til Kolsås, forbindelser til Sandvika, ligger innen gangavstand, og det er enkel tilgang til T-banen på Kolsås. Sandvika fungerer som et knutepunkt for offentlig transport i alle retninger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Fra gaten er det en liten bakke opp til inngangen. Gateparkering etter gjeldende reguleringer

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 209 kvm. Tomten er opparbeidet og beplantet. Terrasseplatting utenfor stuen og ellers skrånende hage. Gode adkomstforhold. Parkering i gate.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 250 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	
3	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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.

Kirkerudlia 3 F, 1339 VØYENENGA
Gnr 47 - Bnr 326
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

iVerdi AS, 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/HG1236

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerke, Øyvind Reitzel	9578-5995-4-149474	2025-06-03 23:11:17
Venemyr, Siri Kildahl	9578-5998-4-788449	2025-06-03 22:43:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. jun. 2025

Oppdragsnummer
56-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkerudlia 3F, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Siri Kildahl Venemyr, Øyvind Reitzel Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. januar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1428482
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i 2018 av Brødrene Skog AS (opphørt), se for øvrig tilstandsrapport.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert, se over.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Skog AS. Dokumentasjon på oppbygning av bad med bilder i Boligmappa.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp, beslag, takrenner og nedløp i 2017. Utført av Per Hoel Blikkenslagerverksted AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi antar ut fra opplysninger gitt i tidligere takstrapport at det ble drenert på byggets bakside i 2002. Dokumentasjon foreligger ikke.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har fått utført arbeid på det elektriske anlegget i flere omganger. Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa. Bygningssakkyndig er gitt tilgang til dokumentasjonen i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vi har fått opplyst at det var el-tilsyn i 2016 før vi kjøpte boligen. Vi har fått samsvarserklæringen for arbeidet som ble utført for å utbedre påpekte avvik.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid er følgende blitt gjort: Rørfornying av felles bunnledning i rekka i 2024. Arbeidet ble utført av Htv Rørfornying AS. Rørfornying av stikkledning fra husrekke til kommunalt nett i regi av sameiet, høsten 2024. Avløpsrør frem til ca. tilkoblingspunkt på bunnledning ble skiftet ut i forbindelse med renovering av bad i 2018. Det ble etablert rør-i-rør-system i 2018 i forbindelse med renovering av bad. Arbeidene ble utført av Brødrene Skog AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Innerste rom ved gang i kjelleren er så vidt vi vet byggemeldt som bod. Se også tilstandsrapport hvor det fremgår at rommet ikke er godkjent for varig opphold.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vi har hatt service på varmepumpe i 2022 og i 2024.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I vår eiertid har vi fått utført følgende arbeider: Vinduer i første etasje samt vindu på soverommet i kjelleren er fra 2020. Arbeidet ble utført av Glassmester Larsen/Altiglass. Etablert sluk i bod brukt som vaskerom i 2018, utført av Brødrene Skog AS. Se for øvrig tilstandsrapport. Soverom i underetasjen, rom brukt som soverom og soverommet i første etasje er pusset opp ved egeninnsats. Det samme gjelder gangen i underetasjen. I forbindelse med oppussingen av gangen ble fuktsperren mot yttervegg skjøtet. I bjelken i taket i gangen var det laget hull for å føre elektriske ledninger gjennom. Bjelken ble kledd inn ifm. oppussingen i 2020.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling med sporfilm fra Eurofins Radon, 2019. Dokumentasjon foreligger og er fremvist bygningssakkyndig.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra vannrør ved cisterne vår 2021. Oppdaget ved at det kom vann fra fordelerskap via utløp i dusjsonen og til sluk. Trukket nytt rør og vi har ikke hatt noen lekkasjer etter det. Arbeidet utført av Christiania Rørleggerbedrift.

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

Ja

Beskriv: Sprekk i mur ved pipeløp mot kjøkken.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere noe vannansamling ved store nedbørsmengder på framsiden av huset. Ikke merket noe mer etter tilførsel av grus og bortleding av vann fra taknedløp. Vi antar at det tidvis er noe høy luftfuktighet i krypkjelleren, basert på enkle målinger som nabo tidligere har utført. Se for øvrig tilstandsrapport.

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

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

Eventuell kommentar: Byttet defekt lysbryter til lys i speil/vifte på badet. Husker ikke årstall.

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

Beskriv: Se tilstandsrapport ang. skjevheter i gulv.

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Høsten 2020 hørte vi mus i taket. Etter kontakt med skadedyrfirma satte vi ut feller i krypkjelleren og monterte musegitter foran alle ventiler i krypkjelleren. Vi har ikke oppdaget mus etter dette. Våren 2020 oppdaget vi pelsbiller. Vi vasket og tettet lister. Vi ser fortsatt en og annen bille, men opplever ikke dette som et problem.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra EK Takst, 2025. Det foreligger også en verdi- og lånetakst fra juni 2013 og en tilstandsrapport fra november 2016.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se tilstandsrapport (2025) og tidligere salgsoppgaver.

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

Beskriv: Boligen har ikke ferdigattest (ref. byggeår), men det foreligger midlertidig brukstillatelse.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

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

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

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

Ja

Beskriv: Lufterør i asbest. Det kan dannes istapper fra taket vinterstid. I 2021 oppdaget vi to brune striper over vindu i stue. Vi vasket dette bort og har ikke sett noe siden. Skapdørene til garderober går noe tregt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Venemyr, Siri Kildahl	**2025-06-03**	**Bjerke, Øyvind Reitzel**	**2025-06-03**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Venemyr, Siri Kildahl		bankID Bjerke, Øyvind Reitzel	

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Vibeke Kolstad Dato utkjørt: 20.05.25 Side 1 av 1

Kirkerudbakken Sameie	**Vår ref.:**	144/326
Kirkerudlia 3 F	**Type:**	Huseierforening/boligsameier
1339 VØYENENGA	**Eiere:**	Øyvind Reitzel Bjerke, Siri Kildahl Venemyr
Organisasjonsnr: 975 489 027	**Seksjonsnr:**	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 250**

Felleskostnader: FELLESUTGIFTER 1 250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Brit Pernille Strandskog
Adresse: Kirkerudlia 4 E
Postnr/-sted: 1339 VØYENENGA
E-post: kirkerudbakken@gmail.com
Webside: http://kirkerudbakken.com/

Parkering: Se vedtektene

NB: Dette er et Tingsrettslig sameie dvs "huseierforening" (ikke eierseksjonssameie)

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 47/197, 47/206, 47/215, 47/224, 47/233, 47/244, 47/245, 47/252, 47/253, 47/260, 47/267, 47/274, 47/283, 47/338
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1428482

Kirkerudbakken Sameie

ABBL

Ordinært årsmøte | 2025

Kirkerudbakken Sameie

Til sameiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Kirkerudbakken Sameie

Tid: onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Sted: Vøyenenga ungdomsskole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styrets årsmelding

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 170 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Administrasjon av strømforbruk i garasjelagene

Bakgrunn:

I 2010 tilbød sameiet ved styret en ny tjeneste til de garasjelag som ønsket det.
Tilbudet var å fakturere strømbruk i garasjene via sameiet. Tidligere hadde

garasjelagene selv organisert innkreving av betaling for strømbruk i anlegget.
Tilbudet fra sameiet ble gitt uten kostnader til administrasjon, og som en utvidelse av styrets arbeidsområde.

Arbeidet med el-posten i fondet har siden da økt p.g.a, betydelig større strømbruk, og det er blitt mer krevende å sette seg inn ordningen for nye styremedlemmer. Tidligere styrer har diskutert om administrasjon av el-posten, for å sikre kontinuitet, bør settes ut til en ekstern og honorere denne ved å øke årsavgiften. Det har vært samtaler om dette med tidligere styreleder Morten Gulbrandsen som kjenner garasjefondsordningen, Han har sagt seg interessert i å ta jobben, dersom sameiermøtet gir støtte til det. Oppgavene vil være å innhente målertall fra de garasjeansvarlige, sende styret kvartalsvis oversikt over krav som skal faktureres, bistå styret og de garasjeansvarlige ved eierskifter med nødvendig informasjon til nye eiere, bistå styret med å strømposten i garasjefondsregnskapet og generelt etablere gode rutiner for informasjonsflyt mellom styret, garasjeansvarlige og garasjeeiere.

Styret reiser på bakgrunn av dette følgende

Forslag til vedtak:

1. Årsavgiften for medlemskap i strømordningen i garasjefondet økes fra kr 200 til kr 400 pr. garasje fra 2025. Det gir samlet en årlig økning på kr 14 400 som brukes til finansiere administrasjon av posten. Jobben trekkes ut av styret og gis til en person som er interessert i å drifte posten over tid.

2. Styret innstiller Morten Gulbrandsen til jobben. Det inngås en avtale for ett år i første omgang. Ordningen vurderes og forlenges dersom erfaringene er gode.

3. Garasjelag som ønsker å overta driften av el-posten selv, kan trekke seg ut av fondets el-post (jfr. fondets retningslinjer). Man melder da styret om dette, og det avtales dato for når utmelding skal skje. Honoraret for å administrere posten for Garasjefondet vil da reduseres tilsvarende reduksjonen i inntekter fra årsavgiften.

5.2 Retningslinjer for garasjelag

Styret har utarbeidet retningslinjer for drift av garajelagene. Retningslinjene er basert på det som står i vedtektene, retningslinjer i garasjefondet og tidligere vedtak i årsmøte. Ved å samle dette i ett dokument som vedlegg til vedtektene, ønsker styre at informasjon om garasjedrift blir lettere tilgjengelig for sameierne. Foreslåtte retningslinjer er vedlagt.

Forslag til vedtak: Sameiermøte godkjenner retningslinjer for garasjelag, som vedlegg til sameiets vedtekter.

5.3 Grillplass på midtre lekeplass

Det ble vedtatt på ekstra ordinært årsmøte at det skulle brukes 20.000 på bålplass/ benker på midtre lekeplass.

Styret har sett på flere løsninger, men ikke funnet noe som passet i pris. Vi har funnet en grill som graves ned i bakken, slik at den står trygt.
Denne grillen heter Grillprinsen 550K og leveres av Friluft as.

Forslag til vedtak: Styret ber om å øke budsjettet til grillplass på midtre lekeplass med 25.000. Totalt kr 45 000,- for grillplass.

6. Saker fra beboere

6.1 Felles utvendige sikringsskap

Vi ber om en juridisk vurdering - med utgangspunkt i grunnpapirene - av sameiets ansvar for vedlikehold herunder isolasjon av rekkenes felles sikringsskap. Det bes om at dette legges frem i sameiermøtet, samt formuleres i vedtektene.

Sak meldt inn av beboerene i Grinibråten 2 og Borkenveien 8

Forslag til vedtak: Vi ber om en juridisk vurdering - med utgangspunkt i grunnpapirene - av sameiets ansvar for vedlikehold herunder isolasjon av rekkenes felles sikringsskap. Det bes om at dette legges frem i sameiermøtet, samt formuleres i vedtektene. Den juridiske vurderingen må i sin helhet legges frem for sameiet.

Styrets innstilling: Iht ekstraordinært årsmøte september 2024, fikk styret juridisk vurdering av ABBL. Jruidisk vurdering er vedlagt som vedlegg. Styret har tatt en gjennomgang av dørene til sikringsskapene iht til sikkerhet. Her vil det bli utbedring på 5 dører. Grinibråten 2, Grinibråten 8, Kirkerudlia 2, Kirkerudlia 4 og Kirkerudlia 6.

Styret ser ikke behov for ytterligere juridisk vurdering i saken.

6.2 Fornyelse av kummelokk på fellesområder

Alle kummelokk lokalisert på fellesarealer som har skader må/burde byttes. Her er det flere som smuldrer opp, har hull ol.
Disse må befares av aut. firma for at riktig størrelse etc. leveres.

Forslag til vedtak: Tilbud fra underleverandører (3stk) innhentes for levering og montering av eventuelt nye kummelokk.

Styrets innstilling: Styret vil i samråd med fagfolk befare de kumlokk sameiet har ansvaret for. Bytte/reparere der det er behov.

6.3 Vinter 2024-25 - mangelfull snørydding og strøing.

Spesielt for vinteren i 2025 har det vært mangelfull snørydding og strøing både på grasjeområdet ved Grinibråten 7 og bak Kirkerudlia 2C.

I tillegg har kassen ved søppeltrallene i Grinibråten vært tom hele vinteren.

Jeg har registrert følgende:

Lørdag 25. januar: bare is ved innkjøringen til garasjeområdet, se bilder

Fredag 31. januar: mangelstrøing foran de to første garasjene fra veien og siste garasje på den andre vinkelrekken, se bilder.

Onsdag 5. februar: ren is i veien, på morgen seilet bilene nedover veien. Meget vanskelig å gå nedover veien for å komme til bussen. Helt uaktuelt å ta bilen ut av garasjen. Selv på ettermiddag nærmere kl 18:45 var det fortsatt speilgaltt, se bilde

Søndag 16 februar bilder som viser dybe spor i fastkjørt snø/is, dybde ca 5-8 cm, umulig å komme ut av sporene.

Mangelfull snørydding i bredden på veien, det har ikke vært mulig i vinter at to biler kan kjøre forbi hverandre i veien, når det holder parkerte bilen i den ene veisiden. Skaper vanskelige situasjoner.

Vennlig hilsen
Preben Jensen
Kirkerudlia 2C

Forslag til vedtak: Det gjøres avklaringer med utførende firma.

Styrets innstilling: Stryet har hatt tett dialog med Mabh i hele vinter. Styret har meldt mangler inn til selskapet og manglene har raskt blitt tatt hånd om.
Når det gjelder strøkassene, så var det svært utfordrende å få tak i singel/strøsand i Bærum i vinter.
Våre tre veier Grinibråten, Borkenveien og Kirkerudlia er kommunale veier og behandles av kommunen.
Styret stiller seg bak uttalelsen om at det har vært mangelfull snøbrøytig fra kommunens side. Styret har også meldt fra om dette til kommunen.
Ved behov etter store snøfall har styret bestilt ekstra snørydding fra Mabh iht parkeringssituasjonen på de kommunale veiene. Dette er en kostnad sameie har betalt, etter en fast pris hver gang.

7. Budsjett for 2025

Se vedlagte budsjett for 2025.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Brit Pernille Strandskog
Styremedlem, Kjetil Andrè Seim
Styremedlem, William Langfeldt
Styremedlem, Eryk Jan Slonski

8.1 Valg av styreleder

Det skal velges en styreleder for ett år.

8.2 Valg av styremedlemmer

ingen styremedlemmer er på valg i år.

8.3 Valg av valgkomité

det skal velges to medlemmer for ett år.

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Kirkerudbakken Sameie
Styret

Kirkerudbakken Sameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Brit Pernille Strandskog, Kirkerudlia 4 E
Styremedlem, Kjetil Andrè Seim, Kirkerudlia 6 J
Styremedlem, William Langfeldt, Grinibråten 7 D
Styremedlem, Eryk Jan Slonski, Borkenveien 7 D

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 128 sameieparter. Selskapets navn er Kirkerudbakken Sameie med org.nr.: 975489027 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1428482

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Kirkerudbakken Sameie bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har rutiner på å kontrollere lekeplasser iht til HMS - William Langfeldt er styrets HMS ansvarlig.

Regnskapet for 2024

Regnskapet for 2024, viser et overskudd på kr 66.067, -.

Resultatet er kr 110.867,- bedre enn budsjettert. Dette skyldes et avvik i inntekter på kr 97.737,- som følge av en husleieøkning 01.07.2024. Det er også brukt 71.578,- mer enn budsjettert på reparasjon og vedlikehold. Garasjeregnskapet viser et overskudd på kr 29.199,- og er stort sett i henhold til budsjett med unntak av snøbrøyting/ strøing av

garasjer på inntektssiden, og «sommer og vinterkostnader» på kostnadssiden. Dette skyldes en ekstraordinær etterbetaling av for lite betalt snømåking.

Arbeidskapital / disponible midler
Disponible midler for boligselskapet ved utgangen av perioden utgjør kr 779.170,-.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Gangsti:
En arbeidsgruppe bestående av beboere i Grinibråten har jobbet med å få løst trafikk problematikken rundt et evt gangfelt opp forbi Grinibråten 9.

Garasje gruppe:
Garasje gruppen for bygging av garasjer på øvre lekeplass har ligget brakk. Styret har vært i kontakt med de for å skape ny blest - dette må være beboerstyrt.

Trefelling/beskjæring:
Informasjon ang trefelling - Beboere i Grinibråten 2-4 ønsket å felle trær som gir store skyggepartier. Kommunen, beboere og representant fra styret har vært på befaring og beboere har fått felle tillatelse på merkede trær.
Tre ved midtre lekeplass ble beskåret høst 2024.

Hjemmeside:
Ny hjemmeside -Vi ønsker å gå mer digitalt. Ønsket er at beboere skal finne mye nyttig informasjon på nettsiden. Styret har jobbet med en løsning som skal være brukervennlig. Kirkerudbakkensameie.no

Sommer og vinter vedlikehold:
Ny avtale for sommer og vinter vedlikehold. Her har vi valgt å samarbeide med Mabh. De har ansvar for klipp av sameiets fellesarealer, snøbrøyting foran garasjer og fellesarealer. De har også ryddet snø og is fra våre tre veier. Vi har tett og godt samarbeid.
Iht til sameiets strøkasser som står plassert rundt, har vi prøvd å være rask med å bestille når det har blitt tomt, men pga mangel på grus/strøsand i Bærum har det vært utfordrende å få tak i! Derfor har flere kasser stått tomme på det mest kritiske tidspunktet. Styret jobber med dette for å ikke komme i denne situasjonen til neste vinter.

Utbedring av rør/kum - strøm:
Utbedret kum ved Kirkerudlia 3.
Utbedret kum og ledningsnett i Kirkerudlia 7
Styret har bistått G8 med drenerings og avløps kum - avløps kum i G8 er nå i orden. Hovedsikringen i K4 er byttet.

Lekeplass:
Oppgradering av midtre lekeplass. Her er det gjort reprasjoner på lekeapparater. På dugnaden vil det bli fylt på støtsand iht sikkerhet.

Strømskap:
Styret har gått befaring på sameiets strømskap som står plassert i rekkene. Her med tanke på sikkerhet rundt disse dørene. Det er laget en oversikt over hvilke dører som må utbedres - vi er i dialog med selskap som kan utbedre dørene.

HMS:
Kontinuerlig rutinesjekk på lekeapparater på lekeplassene.

Dugnad:
Dugnad - her opplevde vi en nedgang i deltagere. Vi gjør noen endringer, i år møtes vi på midtre lekeplass for sosialt samvær.

Dugnad for 2025 blir 6 mai. Det er bestilt containere og komprimatorbil.

Julegrantenning:
Vi har arrangert julegrantenning - men dobbelt så stor oppslutning iht tidligere år. Dette er en tradisjon vi ønsker å videreføre.

Generelle arb. oppgaver:
Styret har avholdt styremøter ca hver 6. uke.
Styret svarer på henvendelser fra beboere - vi etterstreber raskt svar.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2024

Det er utbedret ledningsnett og kum i Kirkerudlia 7.

Det er utbedret kum i kirkerudlia 3.

Utbedret avløpsrør i Grinibråten 8.

Hovedsikring i kirkerudlia 4.

Utarbeidet vedlikehold på midtre lekeplass.

Beskjæring av tre ved midtre lekeplass.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2025

Vedlikehold og oppgradering av dører til sikrings skap.

Oppgradering av midtre lekeplass i form av benker og grillplass.

Kommende 5-års periode

Kontroll av avløpsrør.

Utbedring av fellesarealer

Parkering og trafikk.

Styret i Kirkerudbakken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Kirkerudbakken Sameie, 2024

	Note	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 881 600	1 804 800	1 843 200	1 920 000
Annen driftsinntekt	2	268 087	237 411	208 750	231 000
Sum inntekter		2 149 687	2 042 211	2 051 950	2 151 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	182 560	171 150	182 500	192 500
Kostnad lokaler	4	350 848	329 196	315 250	289 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	5	23 432	2 704	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	271 578	165 373	200 000	350 000
Annen driftskostnad	7	1 270 964	1 245 164	1 400 000	1 298 000
Sum kostnader		2 099 382	1 913 587	2 097 750	2 129 500
Resultat før finansielle poster		50 305	128 624	-45 800	21 500
Finansielle poster					
Finansinntekt	8	15 763	6 584	1 000	1 030
Sum finansielle poster		15 763	6 584	1 000	1 030
Årsresultat		66 067	135 208	-44 800	22 530

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		106 397	45 508
Andre fordringer	9	0	7 398
Sum fordringer		106 397	52 906
Bankinnskudd, kasse o.l	10	800 531	726 605
Sum omløpsmidler		906 928	779 511
Sum eiendeler		907 228	779 811

Balanse Kirkerudbakken Sameie, 2024

	Note	Balanse 2024-12	Balanse 2023-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	779 470	713 402
Sum egenkapital		779 470	713 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 251	31 950
Forskudd innbetalinger		23 799	33 701
Annen kortsiktig gjeld	13	708	758
Sum kortsiktig gjeld		127 758	66 409
Sum gjeld		127 758	66 409
Sum egenkapital og gjeld		907 228	779 811

Kirkerudbakken Sameie

Sted:_____, dato:_____

Brit Pernille Strandskog
Styreleder

William Langfeldt
Styremedlem

Eryk Jan Slonski
Styremedlem

Kjetil Andrè Seim
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets felleskostnader. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Felleskostnader bolig	1 881 600	1 804 800	1 843 200	1 920 000
Sum	**1 881 600**	**1 804 800**	**1 843 200**	**1 920 000**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Strøminntekter garasje	114 837	128 661	100 000	100 000
Snøbrøyting/strøing garasjer	111 250	66 750	66 750	89 000
Forsikring/vedlikehold garasjer	42 000	42 000	42 000	42 000
Sum	**268 087**	**237 411**	**208 750**	**231 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	160 000	150 000	160 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150	22 500	22 500
Sum	**182 560**	**171 150**	**182 500**	**192 500**

Sameiet har ingen faste ansatte

Noter Kirkerudbakken Sameie

Note 4 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lys, varme, energi	115 237	123 888	102 000	102 000
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	12 000	0	1 500	12 000
Sommer- og vinterkostnader	223 611	205 309	211 750	175 000
Sum	**350 848**	**329 196**	**315 250**	**289 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Verktøy	4 089	2 196	0	0
Datautstyr (hardware)	10 990	0	0	0
IT-tjenester	8 353	508	0	0
Sum	**23 432**	**2 704**	**0**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygninger	168 112	132 599	0	250 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	54 903	6 113	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	23 563	26 662	0	100 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	200 000	0
Forsikringsskadesaker	25 000	0	0	0
Sum	**271 578**	**165 373**	**200 000**	**350 000**

Note 7 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	146 179	142 882	147 000	150 000
Annen fremmed tjeneste	0	0	1 000	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	10 000	0
Elektronisk kommunikasjon	3 218	3 485	3 500	3 500
Porto og andre forsendelseskostnader	5 115	8 816	12 000	10 000
Elektroniske fellesavtaler	556 544	491 398	560 000	520 000
Kontingent, ikke fradragsberettiget	15 360	15 360	16 000	16 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	17 413	2 000	2 000
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	527 069	542 881	624 000	570 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 913	5 226	5 000	6 000
Bank og kortgebyrer	7 800	7 800	9 000	10 000
Kostnader for bomiljøtiltak	2 268	9 403	10 000	10 000
Sum	**1 270 964**	**1 245 164**	**1 400 000**	**1 298 000**

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renter på restanse	2 916	1 181	0	0

Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	1 000	1 030
Renter plasseringskonto	12 847	5 403	0	0
Sum	**15 763**	**6 584**	**1 000**	**1 030**

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Fordring eiere	0	7 398
Sum	**0**	**7 398**

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Bankinnskudd (driftskto)	482 636	421 202
Sparekonto Boligbanken	317 895	305 403
Sum	**800 531**	**726 605**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Opptjent egenkapital		
Garasjefond		
IB garasjefond	17 887	33 790
Belastet garasjefond	0	-15 903
Tilført garasjefond	29 199	0
Sum garasjefond	47 086	17 887
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	695 515	544 404
Fra årets resultat	36 868	151 111
Sum annen egenkapital	732 384	695 515
Sum egenkapital	779 470	713 402

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Forskudd Inkassogebyr (mva)	0	50
Støtte el-bil prosjekt	708	708
Sum	**708**	**758**

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12
Disponible midler per 01.01 IB	713 102	577 894
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	66 067	135 208
Årets endring disponible midler	66 067	135 208
Disponible midler UB	779 170	713 102

Avdeling garasjedrift

	Regnskap 2024-12	Regnskap 2023-12	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Strøminntekter garasje	114 837	128 661	100 000	100 000
Snøbrøyting/strøing garasjer	111 250	66 750	66 750	89 000
Forsikring/vedlikehold garasjer	42 000	42 000	42 000	42 000
Sum inntekter	268 087	237 411	208 750	231 000
Kostnader				
Lys, varme, energi	101 442	121 517	100 000	100 000
Sommer- og vinterkostnader	104 506	95 600	66 750	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 780	6 113	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 218	3 030	3 500	3 500
Kontingent og gave	0	5 000	0	0
Forsikringspremie	21 942	22 055	25 000	25 000
Sum kostnader	238 888	253 314	195 250	183 500
Resultat før finansielle poster	29 199	-15 903	13 500	47 500
Finansielle poster				
Årsresultat	29 199	-15 903	13 500	47 500

Resultat og balanse med noter for Kirkerudbakken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkerudbakken Sameie

Styreleder	Brit Pernille Strandskog (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Eryk Jan Slonski (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	William Langfeldt (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kjetil Andrè Seim (sign.)	26.03.2025

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kirkerudbakken Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kirkerudbakken Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX3-SOUCI-3OKK1-MS7YU-AXEA1-GLV7L

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HAYX3-SOUCI-3OKK1-MS7YU-AXEA1-GLV7L

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wiig, Svein Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-28 09:40:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HA YX3-SOUCI-3OKK1-MS7YU-AXEAI-GLV7L

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Garasjefond Regnskap 2024

Overført fra 2023 Garasjefond	**17 887,00**
Vedlikeholdspost, overført fra 2023	15 282,00
Innbetalt årsavgift kr 400 pr. garasje 105 stk	42 000,00
Forsikring garasjer	-21 942,00
Gavekort ekstern hjelp med garasje oversikt	
A: Vedlikeholdspost 31.12.2024	**35 340,00**
Vedlikeholdspost ladeanlegg, overført 2023	13 887,50
Tilkoblingsavgift G8	0,00
Tilkoblingsavgift Borkenveien	0,00
Vedlikehold ladeanlegg Borkenveien	-7 780,00
B: Vedlikeholdspost ladeanlegg 31.12.2024	**6 107,50**
NB Anlegget i Borkenveien har negativ saldo på fondet7780-3887,5=3 892,5	
Snøbrøytspost overført fra 2023	-20 419,00
Årsavgift kr 750 pr garasje i snøbrøytsordningen 89 stk	66 750,00
Etterfakturering forlite innbetalt	44 500,00
Brøytekostnad 2024	-104 506,00
C: Snøbrøytpost 31.12.2024	**-13 675,00**
Strømpost, overført fra 2023	9 136,58
Årsavgift strøm kr 200 pr garasje i strømordningen 73 stk	14 600,00
Fakturert strømbrukere	100 237,00
rutere elbilstyring	-3 218,00
Strømbruk 2023	-101 442,00
D: Strømbrukspost 31.12.2022	**19 313,58**
Overføres til 2024	**47 086,08**

Note
Garasjefondet ble første gang lagt fram på sameiermøtet 2010.
Garasjefondet består av 4 poster: Vedlikeholdspost, vedlikehold ladeanlegg, snøbrøytpost og strømpost.
Kostnader og inntekter finnes i hovedregnskapet i egen note
Retningslinjer for fondets tre poster:

A. Vedlikeholdspost.
Garasjeeierne betaler en årlig avgift / leie som tillegg på fellesutgiftene i juli.
Posten benyttes til betaling av forsikring av garasjebyggene og til vedlikehold av plassen foran garasjene.
Garasjefondet skal ikke benyttes til vedlikehold av enkelte garasjebygninger, som vedtektene definerer som den enkelte vedlikeholdsenhets ansvar.

B. Vedlikehold ladeanlegg
Garasjeeanlegg med ladeanlegg, er ladeanlegget betalt av de som koblet seg opp ved installasjon.
De som kobler seg opp i etterkant, skal betale en tilkoblingsavgift. Tilkoblingsavgiften settes av til fond for vedlikehold av ladeanleggene.

C. Snøbrøytpost.
Denne gjelder for garasjeiere i de vedlikeholdsenhetene som har valgt å benytte sameiets tilbud om å betale snøbrøytutgifter via et tillegg på fellesutgiftene.
For å være med i fondet betales kr 200 i innmeldingsavgift. Denne refunderes ikke om man trekker seg ut, men tilfører fondet og benyttes til å holde en buffer på rundt kr 200 pr garasje.

D. Strømbrukpost.
Denne gjelder for garasjeiere i de vedlikeholdsenheter som har valgt å benytte sameiets tilbud om å betale strømutgifter via et tillegg over fellesutgiftene.
Strømavgiften inkluderer fri bruk inntil et fastsatt antall kwh pr. år (I 2022 var fri bruk pr år 100 kwh)
Styret opparbeide en buffer på minst kr 200 pr garasje på samme vilkår som snøbrøytsposten (se over)
Styret sørger for å finne rutiner for avlesing av strømmålerne.

Det er garasjeeiernes ansvar å fordele kostnader styret pålegger dem for strømbruk

Bufferbeløpet refunderes ikke om noen vedlikeholdsenheter velger å avslutte ordningen.
Dersom en vedlikeholdsenhet ønsker å slutte seg til ordningen,
betales det første året kr 200 fra hver garasjeeier inn til buffer både på post for snøbrøyt og strøm.
Ansvar: Ved eventuelt manglende betaling fra noen garasjeeiere vil dette måtte dekkes av garasjefondets poster.
Dersom styret finner at ordningen ikke fungerer eller er for arbeidskrevende, står styret fritt til å avslutte avtalen og tilbakeføre til gammel ordning der hver vedlikeholdsenhet organiserte snøbrøyt og strømbruk selv.
Det er garasjeeiernes ansvar at ordningen fungerer.Rentene på garasjefondet tilfaller sameiet.

Retningslinjer for garasjelag/garasjefond

Sameiet har flere områder med garasjer på sameiets fellesarealer. Hvert garasjebygg er en vedlikeholdsrekke, det følger av sameiets vedtekter. En eller flere vedlikeholdsenheter kan utgjøre ett garasjelag.

De ulike garasjebyggene/vedlikeholdsenhetene kan være knyttet sammen i garasjelag via felles opplegg for strøm eller dele område med tilgang til garasjene. Hvis så er tilfelle er de å anse som ett garasjelag med felles ansvar for strøm, snøbrøyting og vedlikehold av felles adgang til garasjene. Det er garasjelagene/vedlikeholdsenhetene som har ansvaret for at det velges en garasjeansvarlig for sitt garasjelag/vedlikeholdsenhet. Disse forhold er regulert i sameiets vedtekter.

For å lette arbeidet for den garasjeansvarlige, er det etablert en frivillig ordning fra sameiets side, der felles strømmåler for garasjelagene/vedlikeholdsenhetene, er overført til sameiet, og sameiet ved styre, eller den som sameiet/styret engasjerer, er behjelpelig med å innkreve faste kostnader for drift og avregning av strømforbruk til den enkelte garasjeeier. Den garasjeansvarlige i hvert anlegg sørger for å innhente en oversikt over måleravlesinger i garasjene når styret ber om det, normalt en til to ganger i året.

Snørydding er også inkludert i denne ordningen.

Dersom styret finner at ordningen ikke fungerer eller er for arbeidskrevende, står styret fritt til å avslutte avtalen og tilbakeføre til gammel ordning der hver vedlikeholdsenhet/garasjelag organiserte snøbrøyt og strømbruk selv.

Styret bistår med innkreving av strømforbruk og driftsmidler av garasjeeierne og sørger for en økonomisk oversikt over inntekter og kostnader i garasjelagene samlet. Sameiet har ett garasjefond, som er ett resultat av garasjelagenes drift og det skal årlig legges frem for sameiermøte som vedlegg til sameiets årsregnskap. Rentene på garasjefondet tilfaller sameiet. Ved eventuelt manglende betaling fra noen garasjeeiere vil dette måtte dekkes av garasjefondets poster.

Vedlikeholdsenhetenes/garasjelagenes ansvar og plikter

Vedlikeholdsenhetene/garasjelagene skal velge en kontaktperson, som skal være ansvarlig for kontakt med styret i sameiet. Kontaktpersonen er ansvarlig for å innhente strømforbruk for alle garasjer i vedlikeholdsenheten/garasjelaget, samt å rapportere dette til styret.

Det er garasjeeiernes ansvar å fordele kostnader styret pålegger dem for strømbruk.
Det er garasjeeiernes ansvar at ordningen fungerer.

Den enkelte garasjeeiers ansvar og plikter

Den enkelte garasjeeier plikter å rapportere sitt forbruk av strøm i garasjen til sin garasjeansvarlig. Det er også garasjeeiers ansvar og rapportere strømforbruk ved salg/eierskifte, slik at man kan belastes for sitt forbruk av strøm.

Styrets ansvar og plikter

Styret sørger for å finne rutiner for avlesing av strømmålerne, og rapportering av forbruk fra garasjeansvarlig.
Styret skal sørge for avtale om vintervedlikehold, for de vedlikeholdsenheter/garasjelag som er med på ordningen.
Styret skal sørge for riktig bokføring av garasjefond, og ajourføring av oversikt over garasjefondet.

Garasjefond

Garasjefondet ble første gang lagt fram på sameiermøtet 2010. Garasjefondet består av 4 poster: Vedlikeholdspost, vedlikehold ladeanlegg, snøbrøytpost og strømpost. Kostnader og inntekter finnes i hovedregnskapet i egen note.

Retningslinjer for fondets 4 poster:

A. Vedlikeholdspost.

Garasjeeierne betaler en årlig avgift / leie som tillegg på fellesutgiftene i juli.
Posten benyttes til betaling av forsikring av garasjebyggene og til vedlikehold av plassen foran garasjene.
Garasjefondet skal ikke benyttes til vedlikehold av enkelte garasjebygninger, som vedtektene definerer som den enkelte vedlikeholdsenhets ansvar.

B. Vedlikehold ladeanlegg

Garasjeeanlegg med ladeanlegg, er ladeanlegget betalt av de som koblet seg opp ved installasjon.
De som kobler seg opp i etterkant, skal betale en tilkoblingsavgift. Tilkoblingsavgiften settes av til fond for vedlikehold av ladeanleggene.

C. Snøbrøytpost.

Denne gjelder for garasjeiere i de vedlikeholdsenhetene som har valgt å benytte sameiets tilbud om å betale snøbrøytutgifter via et tillegg på fellesutgiftene.
For å være med i fondet betales kr 200 i innmeldingsavgift. Denne refunderes ikke om man trekker seg ut, men tilhører fondet og benyttes til å holde en buffer på rundt kr 200 pr garasje.

D. Strømbrukpost.

Denne gjelder for garasjeeiere i de vedlikeholdsenheter som har valgt å benytte sameiets tilbud om å betale strømutgifter via et tillegg over fellesutgiftene.
Strømavgiften inkluderer fri bruk inntil et fastsatt antall kwh pr. år (ikke medregnet lading fra Zaptec-boksene). For at fribeløpet skal gjelde for den enkelte, må det være levert måleravlesinger når det bes om det. (Fribeløpet er pr 2025 pr år 100 kwh).
Styret opparbeider en buffer på minst kr 200 pr garasje på samme vilkår som snøbrøytsposten (se over)



Til: Jan-André Fossby-Andersen
Emne: SV: Kirkerudbakken Sameie. Spørsmål om ansvar for vedlikehold av sikringsskap/felles bod med hovedsikringer, kabler og det elektriske anlegg tilknyttet bruksenheter i Sameiet.

Fra: Jan-AndréFossby-Andersen<Jan-Andre.Fossby-Andersen@ abbl.no>
Sendt: fredag27.septem ber2024 16:20

Emne: KirkerudbakkenS am eie.S pørsm ålom ansvarforvedlikeholdavsikringsskap/fellesbodm edhovedsikringer, kablerogdetelektriskeanleggtilknyttetbruksenheteriS am eiet.

Hei,

Jegvisertilhenvendelsevedrørendespørsm ålom ansvarforvedlikeholdavsikringsskap,kablerogdetelektriske anleggtiltilknyttetdenenkeltebruksenhet/bolig.

IvedtektenetilKirkerudbakkenS am eie(S am eiet)erdetenbestem m elsei§ 4 førsteleddsom trekkeroppgrensen forhvaS am eieteransvarligforoghvasam eiereneransvarligfor.Bestem m elsenlyder:
«S am eietharansvarforvedlikeholdavkabelanleggisinhelhettilførstekontaktibruksenhetene.»

Deterikkenoenandrebestem m elser/paragraferiS am eietsvedtektersom om handleransvarsspørsm ålet,ogdeter dethellerikkeiS am eiekontrakten.

Etspørsm ålerhvaer«førstekontaktibruksenheten».Erdetdenfaktiskekontakteninnenforbruksenhetens grenserellererdet førsteelektriskekoblingtilbruksenheten,vedkontakt/hovedsikringtilbruksenheten.Etterden inform asjonenjegharm ottatterhovedsikringentilhverbruksenhetm ontertienfellesbodellerm ontertietfelles hovedsikringsskap.Frahovedsikringentilboden,gårdetenkabelvideretiloginntildenenkeltebruksenhet,der bruksenhetenharegetsikringsskap.O rdlyden«ansvarforvedlikeholdavkabelanleggisinhelhettilførstekontakti bruksenheten»,påbakgrunnavathverbruksenhetharegetsikringsskapibruksenhetenogatS am eiettidligerevar etborettslag,tilsieratS am eieteransvarligforvedlikeholdavboden/rom m etderhovedsikringeneer,ogfor nødvendigvedlikeholdeavboden/skapetinnenfordem inim um skravsom følgeravloverogforskrifter.S am eietskal sørgeforatboden/rom m et/fellessikringsskaperitilstrekkeliggodstand-deterS am eietv/styretsom beslutterhva vedlikeholdsbehoveteroghvasom konkretskalutføresavvedlikehold.

S ak2.påekstraordinæ rtårsm øte18.09.2024 gjelderU tvendigsikringsskappåhusrekkene.S akengjelderforslagtil utbedringavdørtilfellesutvendigsikringsskaphosalledetgjelder.Flereavdissedøreneerslitneogtrenger absoluttenoppgradering/utskiftning.Itilleggerdetikke(hosalle)isolertm ellom sikringsskapogtilhørende boenhet,noesom bidrartilatdetblirkaldtinneogøktestrøm utgifter.

Forslagtilvedtakisakener:S am eiettarengjennom gangogdekkerkostnadeneforutbedringderdeter behov. Forslagetfikkikkeflertall,detblenedstem t.

T ilinform asjon:S am eieteransvarligforvedlikeholdogeventueltutskiftningavdørenetilsikringsskapene. Eventuelletterisolering,isoleringm ellom sikringsskapogtilhørendebruksenhet,erS am eietikkeansvarligfor.

T agjernekontaktvedspørsm ål.

Haenfortsattfindagoggodhelg.

Vennlighilsen

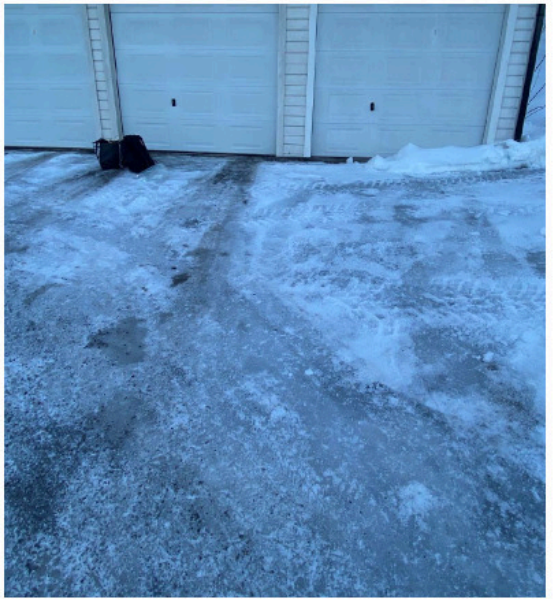
Jan-André Fossby-Andersen
advokatM N A
m obil +47915 47794 – jaa@ abbl.no
tlfdirekte +47909 53 759

ABBL
Kinoveien3 A,1337 S andvikawww.abbl.no

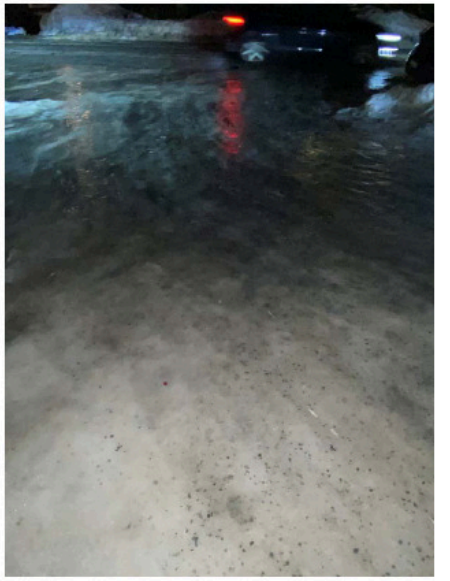

















VH 85441

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Kirkerudbakken Sameie onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Vøyenenga ungdomsskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Christian Gulaker Pedersen v/ABBL ble valgt til å føre protokoll.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 19 sameiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 2 fullmakter, totalt 21 stemmeberettigede.

Fra ABBL møtte Christian Gulaker Pedersen

1.4 Valg av to sameiere til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Piotr Henryk Buszko og Christer Olsen Strandskog ble valgt til å medundertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Regnskapet for 2024 ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 170 000,- til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Administrasjon av strømforbruk i garasjelagene

Vedtak:
1. Årsavgiften for medlemskap i strømordningen i garasjefondet økes fra kr 200 til kr 400 pr. garasje fra 2025. Det gir samlet en årlig økning på kr 14 400 som brukes til finansiere administrasjon av posten. Jobben trekkes ut av styret og gis til en person som er interessert i å drifte posten over tid.

2. Styret innstiller Morten Gulbrandsen til jobben. Det inngås en avtale for ett år i første omgang. Ordningen vurderes og forlenges dersom erfaringene er gode.

3. Garasjelag som ønsker å overta driften av el-posten selv, kan trekke seg ut av fondets el-post (jfr. fondets retningslinjer). Man melder da styret om dette, og det avtales dato for når utmelding skal skje. Honoraret for å administrere posten for Garasjefondet vil da reduseres tilsvarende reduksjonen i inntekter fra årsavgiften.

5.2 Retningslinjer for garasjelag

Vedtak:
Sameiermøte godkjenner retningslinjer for garasjelag, som vedlegg til sameiets vedtekter.

5.3 Grillplass på midtre lekeplass

Vedtak:
Styret får fullmakt til å investere kr 45.000,- til grillplass.

Vedtatt med 16 stemmer for

6. Saker fra beboere

6.1 Felles utvendige sikringsskap

Vedtak:
forslag trukket

6.2 Fornyelse av kummelokk på fellesområder

Vedtak:
Styret vil i samråd med fagfolk befare de kumlokk sameiet har ansvaret for. Bytte/ reparere der det er behov.

6.3 Vinter 2024-25 - mangelfull snørydding og strøing.

Vedtak:
Tatt til etterretning og forholdene vil avklares med utførende firma.

7. Budsjett for 2025

Vedtak:
Styrets budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Brit Pernille Strandskog, gjenvalgt for ett år

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
William Langfeldt, gjenvalgt for to år

8.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Yngve Oppsahl tar gjenvalg i valgkomitéen.

Katrine Nicolaysen ble valgt som nytt medlem i i valgkomitéen.

Møtet ble avsluttet: 19:42

Hvor intet annet fremkommer var alle vedtak enstemmig.

Protokoll for Kirkerudbakken Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brit Pernille Strandskog (sign.)	01.05.2025
Protokollvitne	Christer Olsen Strandskog (sign.)	01.05.2025
Protokollvitne	Piotr Henryk Buszko (sign.)	02.05.2025

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 odelagt 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 utforelsen 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 utforelsen 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 sameiermotet 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 forst 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 for 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

FORRETNINGSFØRER:
JACK WEBERG
Ringeriksveien 158
Tlf. 67 13 30 65

1313 VØYENENGA

S A M E I E K O N T R A K T

Undertegnede eiere av eiendommer som er utskilt fra Kirkerudbakken Borettslag A/L's eiendom

gnr 47, bnr 40, Bærum

ved skylddeling av 22. mai 1974, og som hver skal være sameier i nedennevnte sameie med 1/128 part, har i dag inngått slik sameiekontrakt med senere endringer av 7.12.92 og 26.4.93:

I Sameiets navn skal være Kirkerudbakken Sameie

II Sameiets formål skal være å forvalte sameiets eiendommer: gnr 47, bnr 206 og 338, Bærum (lekeplasser), gnr 47, bnr 197, 215, 224, 233, 245, 252, 253, 260, 267 og 274, Bærum (garasjearealer), og gnr 47, bnr 244 og 283, Bærum (grøntarealer), sameiets fellesantenne på Tanumåsen med tilhørende utstyr og rettigheter samt andeler i de restverdier som Kirkerudbakken Borettslag A/L for øvrig måtte ha tilbake i forbindelse med borettslagets oppløsning. Sameiet skal også ta seg av de fellesanliggender (spesielle og generelle) som fremgår av pkt. II, 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i skjøter av og skal kunne fatte bestemmelser innen rammen av de her nevnte oppgaver, håndheve bestemmelsene og videre fordele sameiets utgifter med bindende virkning på de enkelte sameiere etter retningslinjer gitt nedenfor.

III Sameierne skal ha proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser utad, men skal innbyrdes ha solidarisk ansvar.

IV Sameiet skal årlig sette opp budsjett og regnskap for forvaltningen og kan bl.a. bestemme at utgifter som vanligvis svares av den enkelte eier av en eiendom, slik som forsikringer, renovasjon, kommunale gebyrer og avgifter, skal betales samlet av sameiet etter fordeling på de enkelte sameiere. Dette gjelder også utgifter til ytre vedlikehold og andre utgifter som påløper i forbindelse med forvaltningen av sameiernes fellesanliggender, slik som forvaltningen av sameiets fellesantenne, ordning av overvannsproblemene i området samt gjerde mot nabo, løsningen av garasjesaken og administrasjonen av lekeplasser og beplantninger.

I henhold til det årlige budsjett kan sameiet bestemme at utgiftene dekkes gjennom månedlige innbetalinger av sameierne. Såfremt de stipulerte beløp i perioden viser seg ikke å være tilstrekkelige til å dekke utgiftene, har sameiet rett til å forhøye disse beløp. De stipulerte månedsbeløp skal betales forskuddsvis og ukrevet den 1. i hver måned.

For skyldig månedsbetaling og andre felles utredelser som sameiet måtte fastsette, dog begrenset oppad til kr 10 000,-, har sameiet pantsikkerhet i de enkelte sameieres eiendommer. Skyldes slike betalinger for mer enn 3 måneder, er pantet å betrakte som misligholdt og sameiet er i så fall berettiget til å sette eiendommen og ideelle andeler til tvangsauksjon eller, om sameiet måtte ønske det, ta eiendommen til brukelig pant eller selge den for eierens regning til dekning av gjeld og omkostninger.

Ved vesentlig mislighold av forpliktelser av ikke-økonomisk art har også sameiet rett til å la eiendom og andeler selge for eierens regning, dog først etterat misligholdet er fastslått ved endelig dom.

Hvis en sameier endrer adresse, flytter og/eller fremleier sin eiendom, er han forpliktet til å meddele styret ved forretningsfører sin nye adresse. Ved fremleie skal oppgis leiers navn, fra hvilken dato eiendommen er fremleiet, samt hvorvidt leieren skal tilsendes rundskriv fra styret/forretningsfører.

V I forbindelse med opprettelsen av sameiet forutsettes fastlagt bestemmelser om ytre og indre husorden, bestemmelser om forvaltningen av garasjeplasser og andre sameiearealer samt regler for vedlikehold og den fremtidige garasjeutbygging.

VI Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen april måneds utgang. Innkallelsen til årsmøtet skjer skriftlig til samtlige sameiere med minst 8 dagers varsel.

I ordinært årsmøte behandles:

1. Valg av dirigent.
2. Årsberetning og regnskap for siste driftsår.
3. Valg av styre og fastsettelse av godtgjørelse til styrets formann og styremedlemmer for neste driftsår.
4 Fastsettelse av revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt valg av ny revisor.
6. Budsjett for kommende driftsår.
7. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Med innkallelsen skal følge årsberetning, regnskap og budsjett. Årsmøtet velger selv sin dirigent.

Årsmøtet kan uten hinder av Lov om sameige av 18. juni 1965 #4 beslutte pantsettelse av sine eiendeler og rettigheter, herunder fast eiendom. Årsmøtet kan videre delegere sådan myndighet til styret med virkning frem til neste årsmøte.

Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet er den frem til årsmøtet fungerende formanns stemme avgjørende. For vedtektsendringer og pantsettelse av fast eiendom kreves dog 2/3 flertall blant de møtende.

Det er anledning til å møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig fullmakt ved årsmøtets begynnelse.

VII Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret beslutter det eller når det forlanges av minst 1/10-del av sameierne. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel til samtlige sameiere. I ekstraordinært årsmøte kan bare behandles de saker som er nevnt i innkallelsen.

VIII Styre og forretningsfører.

Sameiets styre består av formann og 2 styremedlemmer med 1 varamann, som velges av årsmøtet blant sameierne for 2 år ad gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede.

Sameiet tegnes av styret. Styrets formann er berettiget til på samtlige sameieres vegne å motta forkynnelser og meddelelser som omhandlet i domstollovens #191.

Styret kan meddele prokura.

Styret kan ansette forretningsfører til ivaretakelse av den daglige drift og fastsetter hans lønn.

Disposisjoner utover den daglige drift kan foretas av forretningsføreren så fremt styret samtykker i eller anmoder om dette.

IX Salg, herunder tvangssalg, overføring gjennom ekteskaps- og arveskifte av sameieandel kan kun skje i sammenheng med salg av sameierens egen eiendom. Ved overdragelse skal sameiet ha underretning om eierskiftet.

11,13 og 14 i Lov om sameige av 18. juni 1965 vedrørende innløsning, utløsning og bruksdeling kommer ikke til anvendelse.

X Uten hinder av Lov om sameige av 18. juni 1965 #15, kan oppløsning av sameiet kun vedtas i årsmøte med 2/3 flertall blant samtlige sameiere etterat disse er gitt minst 1 - en - måneds skriftlig varsel om at forslag om oppløsning vil bli satt på dagsorden. I tilfelle skal det i samme årsmøte fattes nødvendig vedtak om oppløsningens praktiske gjennomføring.

XI Hvor denne kontrakt ikke annerledes bestemmer, skal Lov om sameige av 18. juni 1965 gjelde.

XII Sameiet kan ikke oppløses og kan heller ikke endre sine vedtekter uten Husbankens samtykke så lenge det hviler Husbank-lån på noen av de eiendommer som er utskilt fra tidligere Kirkerudbakken Borettslag A/L's eiendom.

XIII De bestemmelser som er truffet, er å anse som sameiets vedtekter.

- - - - - - - - - - - - - -

Foranstående sameiekontrakt vedtas av undertegnede sameiere som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

Sandvika, den

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 47, Bruksnr 326	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Kirkerudlia 3 F, gatenr 1671 1339 Vøyenenga	**Grunnkrets:**	2004	Kirkerud-Sollihøgda 04
		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:	209,0 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	3201/47/326	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/47/326	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skyldeling	Forretning:	06.11.1974	Avgiver	3201/47/40	-209,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/47/326	209,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.11.1974	Berørt	3201/46/45	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2024	Berørt	3201/46/57	0,0
			Berørt	3201/46/58	0,0
			Berørt	3201/46/59	0,0
			Berørt	3201/46/60	0,0
			Berørt	3201/46/61	0,0
			Berørt	3201/46/62	0,0
			Berørt	3201/46/63	0,0
			Berørt	3201/46/64	0,0
			Berørt	3201/46/65	0,0
			Berørt	3201/46/66	0,0
			Berørt	3201/46/67	0,0
			Berørt	3201/46/68	0,0
			Berørt	3201/46/69	0,0
			Berørt	3201/46/70	0,0
			Berørt	3201/46/71	0,0
			Berørt	3201/46/72	0,0
			Berørt	3201/46/73	0,0
			Berørt	3201/46/74	0,0
			Berørt	3201/46/121	0,0
			Berørt	3201/46/122	0,0
			Berørt	3201/46/123	0,0
			Berørt	3201/46/124	0,0
			Berørt	3201/46/126	0,0
			Berørt	3201/47/40	0,0
			Berørt	3201/47/76	0,0
			Berørt	3201/47/77	0,0
			Berørt	3201/47/86	0,0
			Berørt	3201/47/283	0,0
			Berørt	3201/47/284	0,0
			Berørt	3201/47/285	0,0
			Berørt	3201/47/286	0,0
			Berørt	3201/47/287	0,0
			Berørt	3201/47/288	0,0
			Berørt	3201/47/289	0,0
			Berørt	3201/47/290	0,0
			Berørt	3201/47/291	0,0
			Berørt	3201/47/292	0,0
			Berørt	3201/47/293	0,0
			Berørt	3201/47/294	0,0
			Berørt	3201/47/295	0,0
			Berørt	3201/47/296	0,0
			Berørt	3201/47/297	0,0
			Berørt	3201/47/298	0,0
			Berørt	3201/47/299	0,0
			Berørt	3201/47/300	0,0
			Berørt	3201/47/301	0,0
			Berørt	3201/47/302	0,0
			Berørt	3201/47/303	0,0
			Berørt	3201/47/304	0,0
			Berørt	3201/47/305	0,0
			Berørt	3201/47/306	0,0
			Berørt	3201/47/307	0,0
			Berørt	3201/47/308	0,0
			Berørt	3201/47/309	0,0
			Berørt	3201/47/310	0,0

Berørt	3201/47/311	0,0
Berørt	3201/47/312	0,0
Berørt	3201/47/313	0,0
Berørt	3201/47/314	0,0
Berørt	3201/47/315	0,0
Berørt	3201/47/316	0,0
Berørt	3201/47/317	0,0
Berørt	3201/47/318	0,0
Berørt	3201/47/319	0,0
Berørt	3201/47/320	0,0
Berørt	3201/47/321	0,0
Berørt	3201/47/322	0,0
Berørt	3201/47/323	0,0
Berørt	3201/47/324	0,0
Berørt	3201/47/325	0,0
Berørt	3201/47/326	0,0
Berørt	3201/47/327	0,0
Berørt	3201/47/328	0,0
Berørt	3201/47/329	0,0
Berørt	3201/47/330	0,0
Berørt	3201/47/331	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kirkerudlia 3 F	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	84,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	84,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.06.1962
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18518015			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		42,0		42,0				
H01			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



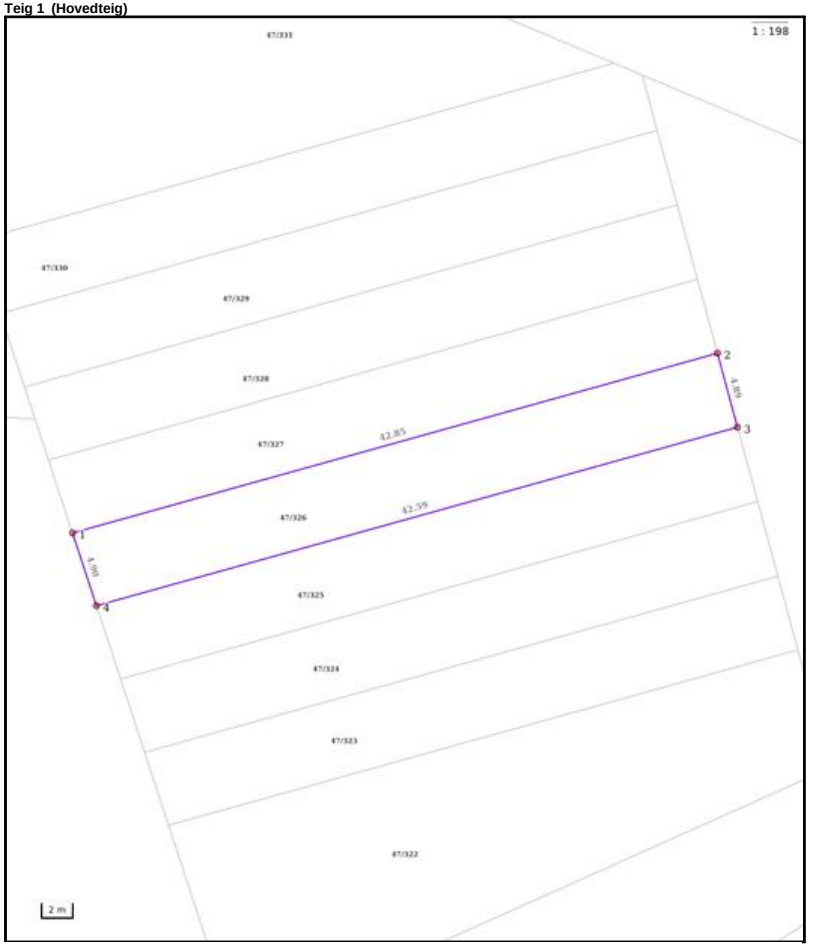
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 209,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

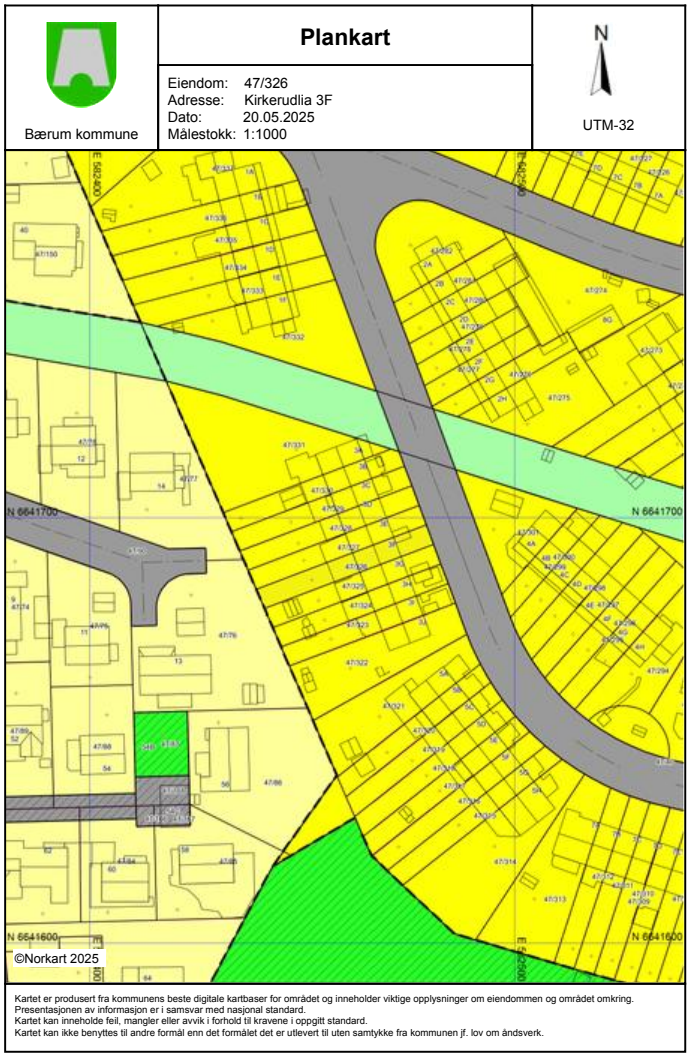
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 641 683,15	582 439,11	42,85m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 641 698,32	582 479,19	4,89m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 641 693,73	582 480,89	42,59m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 641 678,66	582 441,06	4,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Tegnforklaring



Utskriftsdato: 20.05.2025

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.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkerudlia 3F, 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/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** 209 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 209 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1958095

I medhold av § 27.4 i Lov om bygningsvesenet av 22.02.1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 04.05.1959 stadfestet disse vedtekter.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KIRKERUD OG GRINIBRÅTEN

1.
Det regulerte område er vist med reguleringsgrense.

2.
Bebyggelsen skal være åpen med rekkehus på ikke over 2 fulle etasjer. Bygningsrådet kan godkjenne andre boligtyper forutsatt at antall leiligheter ikke overstiger 92 som forusatt i planen.

3.
Gesimshøyden for bebyggelse i 2 etasjer må ikke være over 7 meter, mønehøyden ikke over 9 meter.

4.
Garasjer i 1 etasje skal plasseres som vist på planen. Eventuelle andre garasjer plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

5.
Butikker, bensinstasjon o.l. kan anlegges etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

6.
Hus i samme gruppe skal ha ensartet høyde og takvinkel.

7.
Eventuelle gjerder skal oppføres som flettverksgjerde i en høyde av 80 cm.

8.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer.

9.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

10.
Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale bygningsvedtekter.

oooOOOooo

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 47/326
Adresse: Kirkerudlia 3F
Utskriftsdato: 20.05.2025
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.

Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 47/326
Adresse: Kirkerudlia 3F
Utskriftsdato: 20.05.2025
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.

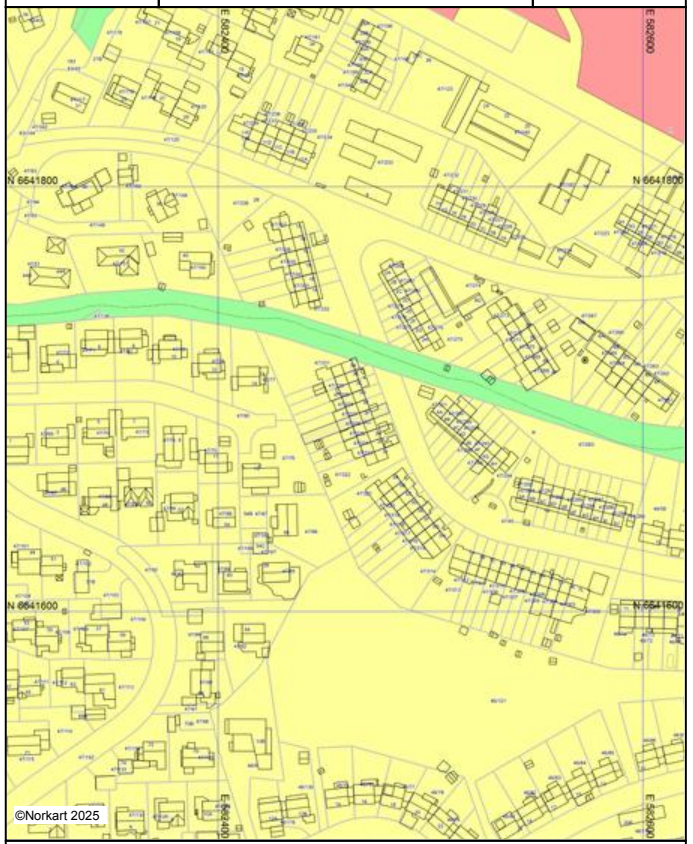
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/326
Adresse: Kirkerudlia 3F
Utskriftsdato: 20.05.2025
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
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

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

Megleropplysninger

Gnr:	**47**	Bnr:	**326**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Kirkerudlia 3F, 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.

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
61/437	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

Tømrermester Leif Eriksen,
Grensen 3,
Oslo.

Gnr. 46/47, bnr. 37-39/36-40, 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.

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

Utskriftsdato: 20.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkerudlia 3F, 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	3 997,53 kr
Feiing	255,00 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	3 228,74 kr
Sum	**11 819,87 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	1 794,75 kr
Vann etter areal	82 m2	45,26 kr	1/1	0 %	3 711,52 kr	1 237,20 kr
Avløp etter areal	82 m2	52,90 kr	1/1	0 %	4 337,80 kr	1 445,95 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	129,00 kr	1/1	0 %	129,00 kr	43,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	263,00 kr	1/1	0 %	263,00 kr	87,68 kr
				Sum	**13 825,51 kr**	**4 608,58 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.

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

Utskriftsdato: 20.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	326	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kirkerudlia 3F, 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.

Bærum kommune

VAledninger

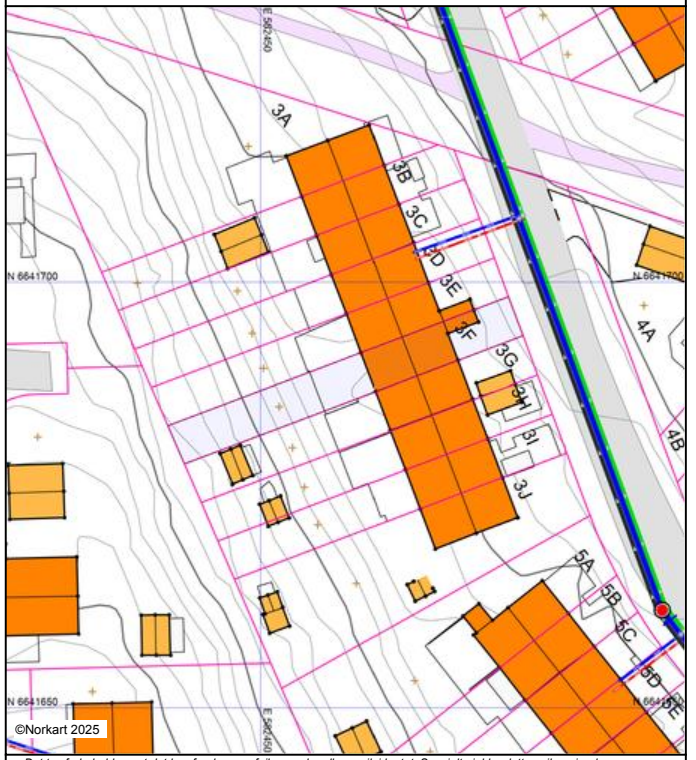
Eiendom: 47/326
Adresse: Kirkerudlia 3F
Dato: 20.05.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

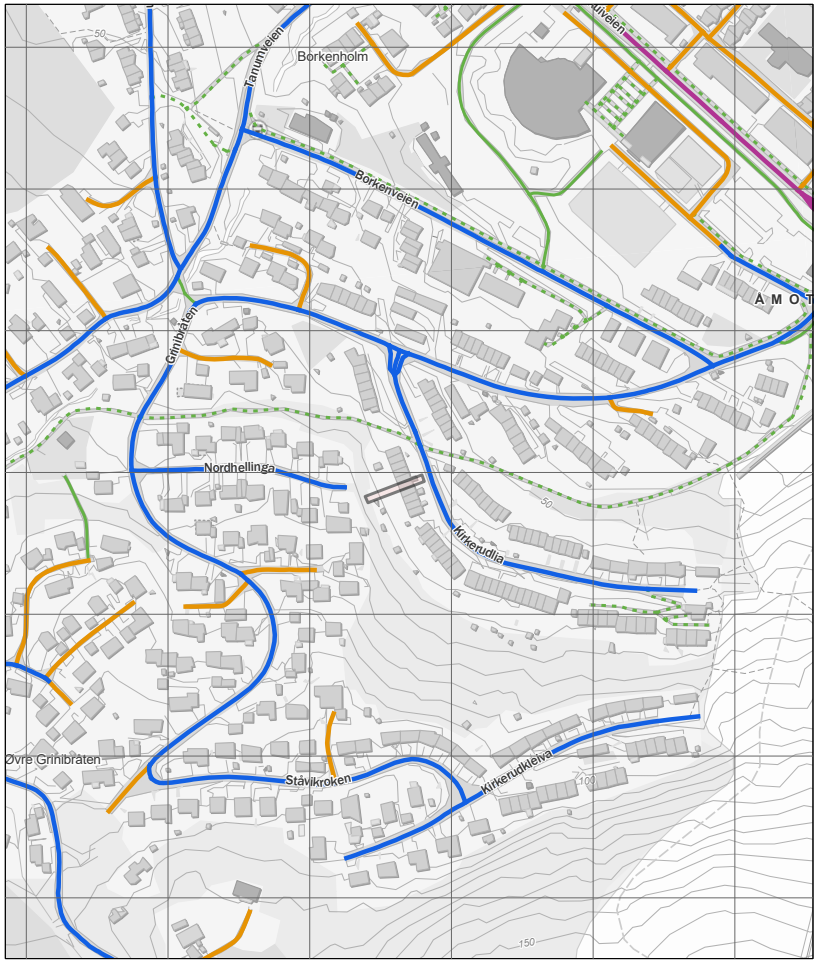
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 47/326/0/0
Adresse: Kirkerudlia 3F, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/05/2025



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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 47/326		
Utskriftsdato	20.05.2025	**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

23.08.2024 12:45:43 AR630064375

Nabovarsel

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: , 1339 Vøyenenga
Borkenveien

Kommune: Bærum

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
46	41	0	0

Eier: Bærum Skiklub

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Riving av hele bygg

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om tillatelse til å rive bygget som tidligere inneholdt skiutleie for Kirkerudbakken skisenter på parkeringsplassen nederst i Borkenveien.
I tillegg planlegges det å felle 3 trær som står tett inn mot bygget.

Bærum Skiklub er eier av bygningen og leier grunn fra Bærum kommune, Eiendom, for plassering av bygget. I gjeldende reguleringsplan er arealet planlagt brukt til parkeringsplass, og det er eksplisitt nevnt i §3 i reguleringsbestemmelsene for Borkenholm ny ungdomsskole at Skiservicebua skal flyttes fra område O1.

Søknaden er derfor i tråd med langsiktige planer for området.

23.08.2024 12:45:43 AR630064375

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: 2000001 Borkenholm, ny ungdomsskole

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: Siv Ing Martin Stensaker As, Liv M Takle Stensaker
E-post: liv@stensakeras.no
Telefon: 67805020 / 90635855

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Siv Ing Martin Stensaker As
Organisasjonsnummer: 982339022
Telefon: 67805020 / 90635855
E-post: liv@stensakeras.no
Postadresse: Billingstadsletta 25 , 1396 BILLINGSTAD

Nabovarselet er signert av

LIV MÅLFRID TAKLE STENSAKER på vegne av SIV ING MARTIN STENSAKER AS

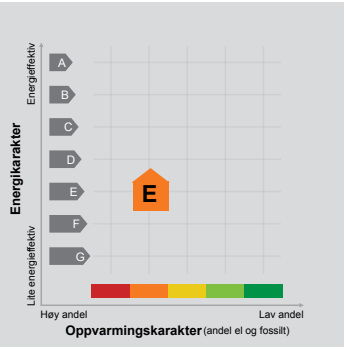
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

23.08.2024 12:45:43 AR630064375

23.08.2024 12:45:43 AR630064375

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkerudlia 3F
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	326
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18518015
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131049
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 14 796 kWh pr. år

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

14 134 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Nordvik

Kontaktinformasjon

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0212/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkerudlia 3F 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 47, bnr 326 (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