

Brenneveien 26B



Velkommen til

Brenneveien 26B



Salgsoppgaven produsert 29. mars 2025

Brennefeltet / Vøyenenga

Innbydende rekkehusleilighet med store solrike uteplasser. Bad fra 2022. Garasje og p-plass. Attraktivt og barnevennlig!

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	150 300,-
Totalpris	5 340 300,-
Fellesutgifter pr. mnd	483,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1985

Megler	Donna Lilly Padilla
Telefon	936 19 517
E-post	d.padilla@nordvikbolig.no
Megler 2	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En innbydende rekkehusleilighet på attraktive Brennefeltet. Boligen er fordelt på to plan og byr på en praktisk planløsning. Fra stuen er det utgang til en terrasse på hele 36 kvm og hage. Beliggenheten er ideell for familier og friluftsentusiaster med tilgang til flotte turområder i rolige omgivelser. Det er kort avstand til både offentlige transportmidler, barnehager, skoler og et variert tilbud av fritidsaktiviteter.

- Lave felleskostnader
- Stor stue med nyere peis
- Stilrent kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- To bad, det ene fra 2022
- Fire soverom
- Garasje og p-plass med lader
- To uteboder og knekott for oppbevaring
- 3 minutter til Vøyenenga Senter med bil
- 7 min til Sandvika Storsenter og togstasjon med bil

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	111 kvm
TBA:	48 kvm

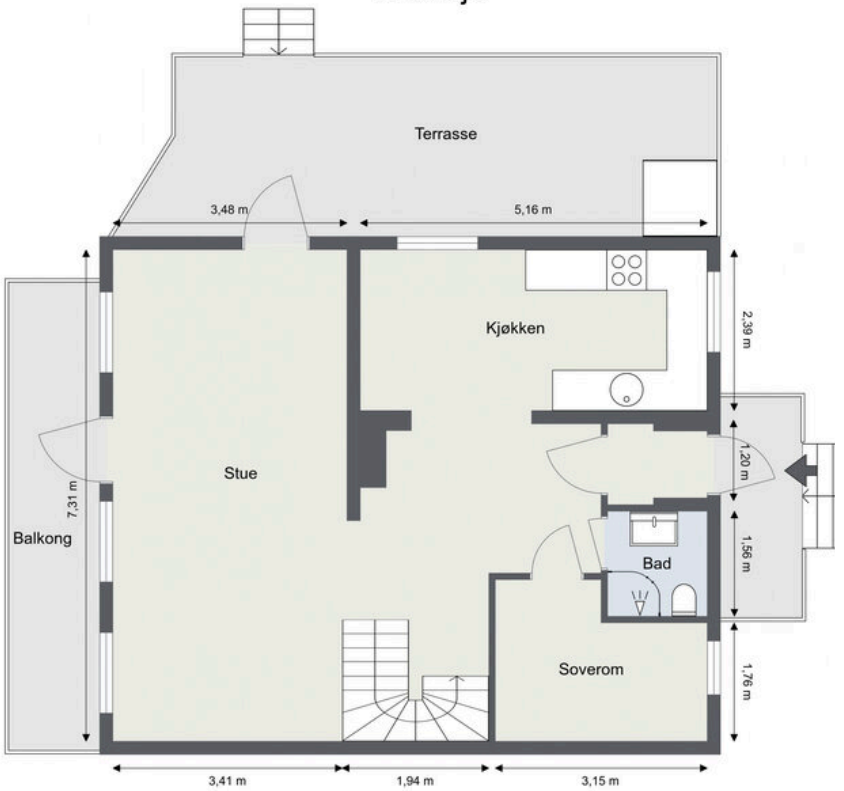
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 34 kvm.

Brenneveien 26 B, 1339 VØYENENGA

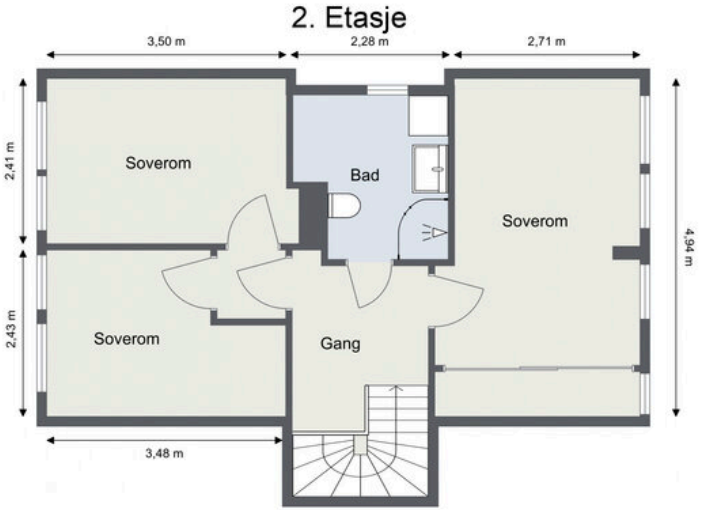
1. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

Brenneveien 26 B, 1339 VØYENENGA

2. Etasje



Forklaring av bilde/rommet



Informasjon

Brenneveien 26B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0055/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Brenneveien 26B, 1339 VØYENENGA
Gnr 78, bnr 291, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Terese Iren Daleng
Håkon Eilif Brekke

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke kjøper* (valgfritt))
129 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
131 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke kjøper))
150 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke kjøper))
---
5 321 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke kjøper))
5 340 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke kjøper))

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
1985

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A.
Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan:
1. etasje har entre, bad, kjøkken, stue og soverom.

2. etasje har 3 soverom og 1 bad.

I tillegg disponerer eiendommen:
- Terrasse i 1. etg. på 36 m²
- Balkong i 1. etg. på 8 m²
- Garasje
- Biloppstillingsplass på gårdsplassen

Det er 1 elbillader på parkeringsplassen.

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har en innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Stue:
Lys og trivelig stue med plass til sofa, bord og TV-møbel samt spisebord og andre oppbevarings møbler. Stuen har peis og store vindusflater. Det er god plass til spisegruppe for sosiale sammenkomster med direkte utgang til både balkong og terrasse.

Balkong:
Fra spisestuen er det utgang til en herlig Sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen er oppført i trekonstruksjoner og har plass til trivelige utemøbler. Nordvendt terrasse i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 4 m².

Terrasser:
Fra stuen er det også utgang til en stor vestvendt terrasse i trekonstruksjon over to platåer på ca. 36 m². Rekkverk i trekonstruksjon og det er lagt ny platting på det nederste platået i 2021. Trapp ned til plenen hvor det befinner seg en bod.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kum. Innredning består av stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin som er integrert i innredningen. Fliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Kjøkkeninnredning fra 2018.

Soverom:
I første etasje finner du et soverom som kan brukes som barnerom, gjesterom, kontor o.l. Rommet er lyst og trivelig, og kan enkelt møbleres etter behov.

Bad:
Badet i 1 etg er pusset opp i 2006. Innredning består av dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

2. ETASJE
Bad:
Badet er ifølge eier pusset opp i 2022. Innredning består av dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
I 2. etasje er det tre soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe. To mindre soverom som passer utmerket til barnerom eller gjesterom. Her er mulighetene mange.

Gulvoverflater: Parkett, laminat og fliser. Fliser på bad.
Veggoverflater: Malte flater og panel. Fliser på bad.
Himlinger: Malte trepanel.
1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,43 meter
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,25 meter.

Parkering

En biloppstillingsplass på egen tomt følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen. I tillegg følger en garasje i rekke.

Det er godt med gjesteparkering.

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: Håkon/Rune rør Rør i rør anlegg 19/5.2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Lerkendal Flis og skorsteinsspesialisten

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Ble tatt bilder under prosess

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset Montert ny peis 01.09.2018

Bygd ny mark terrasse 2022 Bygd gjerde 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel Networks As 22/02.2018 Jsi installasjon As Skiftet sikringskap 10/04.2018
Lede nettverket As El-bil lader 28/09.2021 Billkvam og fagerhaug As Kursopplegg nytt kjøkken Kurs varmtvann i bod +div smått
06/11.2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 16/08.2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladenettverket As 28/09.2021

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: HåkonRune rør As Renovering av bad 19/05.2022

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klima Teknikk As Montert varmepumpe 13/05.2020

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: Ved befaring ble det oppdaget liten sprekk i pipe, utbedret ved montering av ny peis. Peishuset As 18/9.2018

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjevhet i gulv 1 etasje

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: Sett Skjeggkre på bad 2 etasje før renovering.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger i takst

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? Foreligger i takst

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
Eventuell kommentar: Festet tomt

Bygningssakkyndig

Martin Hoem

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport utført av Martin Hoem datert 22.03.2025:

Selveier leilighet i flermannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje.

Bolig:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sidebygning:
Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte bygningsdeler har behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskiller
- Skjevheter.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad
- Fall mot dør.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Drenering
- Fall mot bygningen og manglende topplist.

Yttervegger og utvendig fasade
- Alder og slitasje.

Takkonstruksjon og taktekking
- Alder og slitasje.

Takrenner og nedløp
- Alder og slitasje.

Trapper
- Alder og slitasje.

Ytterdører
- Alder og slitasje.

Vinduer
- Alder og slitasje.

Gulv
- Høy slitasje/skade.

Ledningsnett for sanitær
- Alder og normal slitasje.

Ventilasjon
- Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Terrasse/balkong
- Alder og slitasje.

Sanitær bad
- Manglende drensspalte.

Fast inventar - bad
- Svellinger på innredningen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- Lamper på soverom 2.etg.
- Lykt på peis vegg.

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 tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke satt en grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
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 oppvarming

- Peis
- Varmekabler bad

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. 20.694 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 483,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Vedlikehold av fellesareal, lekeplasser, strø/måking, feiing, klipping av fellesområder mm.

Felleskostnader betales i halvåret med en sum på kr. 3 500,-. Ved deltagelse på dugnad blir felleskostnadene fratrukket med kr. 600,- og blir dermed på kr. 2 900,-
.

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

Kommunale avgifter

Kr 10 499,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 3 266,27 kr
Feiing: 255,00 kr
Renovasjon: 4 338,60 kr
Vann: 2 638,16 kr

Total Sum 10 498,03 kr

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

Velavgift

Sameiet er ikke formalisert med styre. Eiendommen er pliktig medlem i Vestbrenne huseierforening hvor det tilkommer felleskostnader. Her foreligger det budsjett, regnskap og årsberetning som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene i huseierforeningen.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig boligforsikring kr 7.900,- pr år.

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

Vannavgift

Kr 2 638,- pr. 01.01.2024

Inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 601 175,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 404 698,- 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

Altibox tv og internett, ca 1300,- i mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vestbrenne Huseierforening, orgnr. 913515234

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året. Ved oppmøte er det mulig å få fradrag på felleskostnadene på ca 1200kr totalt.

Dyrehold

Det er tillat med husdyr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 254 kvm (Festetomt)
Tomteareal er 254,90 m^2 på festet tomt.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 6 470,- pr. år
Festekontrakt datert: 09.10.1985
Festetid: 80 år fra 1.januar 1985.

Regulering av festeavgift: Justeres opp hvert 2 år i tråd med endringene i konsumprisindeksen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært ettertraktet og sentral beliggenhet i et populært boligområde på Vøyenenga. Området er godt etablert, og preget av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, noe som gjør det til et ideelt og trygt nabolag for familier med barn.

Velkommen til et familievennlig og idyllisk nabolag, hvor nærhet til naturen kombineres med gode fasiliteter og et trygt, sosialt fellesskap. Her kan du nyte en rolig og stille atmosfære, samtidig som du har alt du trenger rett i nærheten.

Beliggenhet og nærmiljø: Området har et fantastisk samhold mellom naboene, noe som skaper et trivelig og trygt nabolag. De lokale lekeplassene og fotballbanen på øvre felt gir et flott tilbud til barn og familier. Turmulighetene er mange, med tursti rett over jordet mot Wøyen gård, langs Isi-elven, og videre oppover Brenneveien mot Rykkinn. Nabolaget er et variert fellesskap med alt fra småbarnsfamilier til ungdomsfamilier og eldre, og det er et hyggelig dyreliv med både hunder og katter.

Fasiliteter: Bærum Idrettspark (BIP) på Rud tilbyr en imponerende rekke idretts- og treningsmuligheter, inkludert svømmehall, friidrettshall, rulleski løyper, cricket og baseballbane, innendørs fotball, håndball, basketball, ishockey, tennis og treningssenter. For den som er glad i friluftsliv, er det flotte turmuligheter både til Kolsåstoppen i øst og videre innover mot Stovivann og Jordbru i vest.

Butikker og tjenester: Nabolaget byr på flere praktiske fasiliteter, som Vøyenenga Tunet med matbutikker, apotek, gjenbruksbutikk (Barneskatter), veterinær, frisør, tannlege og treningssenteret Feel24. I tillegg finner man Rykkinn Næringssenter og Kolsås Senter, samt et bredt utvalg av butikker på Rud, inkludert Plantasjen, OBS Bygg og flere industriområder.

Skole og barnehage: Området har et godt tilbud av barnehager og skoler, med blant annet Vøyen FUS, Hornienga FUS og Ståvi barnehage. Det finnes flere barneskoler som Bryn, Skui, Vøyenenga og Hauger, samt videregående skoler som Rud, Rosenvilde og Dønski videregående.

Offentlig kommunikasjon: Det er gode transportmuligheter med buss mot Sandvika, Skui og Kolsås rett på Ringeriksveien. T-bane går fra Kolsås, og fra Sandvika er det videre bussforbindelser til Oslo, Hønefoss og Drammen, samt togtilgang til samme destinasjoner.

Dette er et nabolag som har alt, og som gir deg både ro og nærhet til alt du måtte trenge for en praktisk og aktiv hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.1985.

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

Avvik fra originale byggetegninger:
Det er avvik mellom de originale byggetegningene og dagens utførelse av boligen. I følge de originale byggetegningene består leiligheten av ett plan med to soverom, ett kjøkken, en stue og ett bad. I senere tid har det blitt gjort

endringer i byggets utforming:

- Ett soverom på første etasje er fjernet.
- Badet er flyttet til et annet rom ved siden av gangen.
- Loftet i andre etasje er ombygget og inneholder nå tre soverom og ett bad.

Det er viktig å merke seg at dette loftsarealet og de nye rommene ikke er dokumentert i byggetegningene, og rommene er derfor ikke godkjente i henhold til gjeldende planer. Kjøper bør være oppmerksom på at det er avvik fra de originale tegningene som kan medføre behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle reguleringer. Rommene er i denne salgsoppgave omtalt som soverom etter dagens bruk og takstmann sin vurdering.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: bolig, område for industri/lager, område for fjord- og skogbruk, naturområde, kjørevei m.m. Reguleringsplan: Id 1979021 - RINGERIKSVEIEN, del av ny samt Horniv/Brennev.m.v. Ikrafttredelse 25.08.1982. Delareal: 259 m^2. Formål: Konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: B4. Kommuneplan: Id 202101 - Kommuneplanens arealdel 2022-2042. Ikrafttredelse 21.06.2023. Delareal: 259 m^2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se: https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-

midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/78/291/1:
23.10.1985 - Dokumentnr: 34179 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,100
LEIEN KAN REGULERES
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Kommentar: Festekontrakt for eiendommen. Denne sier noe om vilkårene i kontrakten som blant annet varighet, prisjustering og hvilke plikter det innebærer.

23.10.1985 - Dokumentnr: 34178 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/134
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER
Kommentar: Seksjonering med tegninger. Dokumenter som viser hvordan boligen er seksjonert samt plantegning og oversikt over alle seksjoneringene.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 370,-
Grunnpakke kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer

normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 148 860,- 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 29. mars 2025

Megler

Donna Lilly Padilla, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93619517

Megler 2

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Brenneveien 26B

Brenneveien 26B

Nabolaget Brenne/Vøyen - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bryn og Hammerbakken skole (1-...	328 elever, 21 klasser	3 min 2.1 km
Skui skole (1-7 kl.)	326 elever, 14 klasser	5 min 3 km
Levre skole (1-7 kl.)	581 elever, 25 klasser	7 min 3.9 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-...	107 elever, 7 klasser	8 min 3.9 km
Vøyenenga skole (8-10 kl.)	284 elever, 22 klasser	14 min 1.3 km
Rosenvilde videregående skole	620 elever	5 min 3.3 km
Dønski videregående skole	550 elever, 29 klasser	7 min 4.1 km

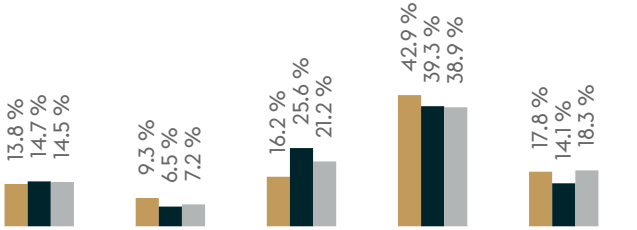
Offentlig transport

Brennejordet	Linje 204	4 min 0.3 km
Kolsås	Linje 3	5 min 2.7 km
Slependen stasjon	Linje L1	10 min 5.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.6 km
Oslo Gardermoen		54 min

Barnehager

Hornienga Fus barnehage (1-5 å...	170 barn	13 min 1.2 km
Ståvi barnehage Avd Borkenhage...	30 barn	15 min 1.3 km
Vøyen Fus barnehage (1-5 år)	105 barn	14 min 1.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenne/Vøyen	1 201	455
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vøyenenga	15 min
Ginibråten balløkke	19 min
Nonstop Fitness	11 min
Feel24 Vøyenenga (2024)	13 min

«Ganske rolig og avslappende med gode naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Brekke, Håkon Eilif	9578-5999-4-1748015	2025-03-08 12:48:05
Daleng, Terese Iren	9578-5999-4-2616076	2025-03-08 12:49:46

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
8. mar. 2025

Oppdragsnummer
65-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brenneveien 26B, 1339 VØYENENGA

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Håkon Eilif Brekke, Terese Iren Daleng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2018

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: 85304264
Forsikret i: Gjensidige

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: Håkon/Rune rør Rør i rør anlegg 19/5.2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ragnar Lerkendal Flis og skorsteinsspesialisten

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

Eventuell kommentar: Ble tatt bilder under prosess

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peishuset Montert ny peis 01.09.2018 Bygd ny mark terrasse 2022 Bygd gjerde 2024

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eltel Networks As 22/02.2018 Jsi installasjon As Skiftet sikringskap 10/04.2018 Lede nettverket As El-bil lader 28/09.2021 Billkvam og fagerhaug As Kursopplegg nytt kjøkken Kurs varmtvann i bod +div smått 06/11.2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 16/08.2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladenettverket As 28/09.2021

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: HåkonRune rør As Renovering av bad 19/05.2022

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Klima Teknikk As Montert varmepumpe 13/05.2020

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

Feil og mangler

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

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: Ved befaring ble det oppdaget liten sprekk i pipe, utbedret ved montering av ny peis. Peishuset As 18/9.2018

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

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

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

Beskriv: Skjevhet i gulv 1 etasje

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: Sett Skjeggkre på bad 2 etasje før renovering.

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: Foreligger i takst

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? Foreligger i takst

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Festet tomt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Daleng, Terese Iren	**2025-03-08**	**Brekke, Håkon Eilif**	**2025-03-08**

Identifikasjon

bankID Daleng, Terese Iren

Identifikasjon

bankID Brekke, Håkon Eilif

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport - Brenneveien 26 B, 1339 VØYENENGA

Brenneveien 26 B, 1339 VØYENENGA
Selveierleilighet (i blokk):
3201-78/291/0/1

Kommune:
Bærum

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	13. mars 2025
Til stede	Selger/eier Terese Iren Daleng Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.
Enkelte bygningsdeler har behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 *	Drenering	Fall mot bygningen og manglende topplist.
TG 2 *	Yttervegger og utvendig fasade	Alder og slitasje.
TG 3 *	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2 *	Takkonstruksjon og taktekking	Alder og slitasje.
TG 2 *	Takrenner og nedløp	Alder og slitasje.
TG 2 *	Trapper	Alder og slitasje.
TG 2 *	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2 *	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2 *	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme.
TG 2 *	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2 *	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2 *	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2 *	Terrasse/balkong	Alder og slitasje.
TG 3 *	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Fall mot dør.
TG 2 *	Sanitær - bad	Manglende drensspalte.
TG 2 *	Fast inventar - bad	Svellinger på innredningen.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1985 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Selveier leilighet i flermannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Bolig Grunnmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering En biloppstillingsplass på egen tomt følger boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	254.9 m²
Hjemmelshaver	Børre Hansen og Thomas Hansen Brenne er oppført som hjemmelshavere. Terese Iren Daleng og Håkon Eilif Brekke innehar festeretten.
Sameiebrøk	67 / 134

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022.	Pusset opp bad.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter — TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn — TG IU

Støpt betonggulv på grunn.

Vurdering
Gulv på grunn ligger under naboens seksjon og er ikke inspisert, og derfor ikke vurdert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Rom under terreng — TG IU

Punktet er ikke inspisert da rom under terreng ligger under naboens seksjon.

Vurdering
Punktet er ikke inspisert og derfor ikke vurdert.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

Utvendig drenering

Drenering — TG 2

Eier har ikke kjennskap til alder på utvendig drenering.
Det er observert utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Det er ikke utført en innvendig inspeksjon av kjellervegger som ligger under naboens seksjon.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Det er registrert grunnmursplast, men ingen topplist. Topplist bør monteres for å begrense fuktpåkjenninger bak grunnmursplasten.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om manglende topplist og manglende fall fra bygningen.
Eier informerer om at eventuelle kostnader knyttet til drenering blir delt med seksjoneringen under.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.

Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.
Innvendig grunnmur er ikke inspisert da dette ligger under naboens seksjon.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 28 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 13 mm.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i ett soverom er målt til 8 mm.

Vurdering
TG 3: Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 20 mm, og/eller totale avvik over 30 mm gis tilstandsgrad 3. Gitt bygningens eldre alder, er skjevheter og ujevnheter en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i slike bygninger. Kostnadsestimatet for en eventuell avretting er satt til 100 000 - 150 000 kr, men faktiske kostnader kan avvike.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking — TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.
Kryploft med adkomst fra loftsluker i knevegger.
Konstruksjonen er kun inspisert utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak er ikke inspisert.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeår.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, loftet har lagrede gjenstander som begrenset den visuelle inspeksjonen. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei, loftet er ikke innredet.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Det er kun en mindre del av takkonstruksjonen som er tilgjengelig for inspeksjon.
Kryploftene hadde lagrede gjenstander under befaringsdagen som begrenset den visuelle inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av noe begroing på taktekkingen og alder sett i lys av forventet levetid.
Begroing kan over tid potensielt føre til skader, og bør derfor fjernes.
Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp — TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utstyr på tak — TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja.

Trapper og fallsikring

Trapper — TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Ytterdør i tre.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Dørbladet tar i karmen og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.
Det må forventes å skifte ut dører innen nær fremtid.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 2

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor og normal slitasje på dørblad og karmer.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Laminatgulv i 1. etasje.
Trestavs parkett i 2. etasje.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje og større hakk.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Malte og tapetserte overflater.
Malte plater.

Vurdering
Det er observert noe bruksmerker enkelte plasser.
TG 1 er gitt etter en helhetlig vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malt trepanel.
Tapetserte og malte overflater.
Sparklet og malte overflater.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,43 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,25 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Feieluke er tilgjengelig fra kjøkkenet.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Det er fremvist en rapport utført av en feiemester, datert 2018.
Konklusjonen var at pipen vurderes til å være driftssikker.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, til badet i 2. etasje.
Fordelerskap er lokalisert i badet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør for øvrige.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i ett skap i entréen.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid på hovedstoppekran og det eldre ledningsnettet. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Rør-i-rør systemene til badet i 2. etasje fremstår som i godstand og det er ikke observert tegn til avvik.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2018.
Berederen er montert i en utebod, tilknyttet boligen.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Boden er ifølge eier isolert, samt at det er montert frostvakt i boden.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon — TG 2

Elektrisk avtrekk fra badene,
Ventilator i kjøkkenet, ledet ut gjennom yttervegg.
Spalteventiler i vinduer.
Luftehull i dørblad mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.
Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.
Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2018.
Produsent: IKEA.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Vestvendt terrasse i trekonstruksjon over to platåer, med adkomst fra stue, ca. 36 m².
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,88 m.
Ifølge eier er det lagt ny platting på det nederste platået i 2021.

Sydvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,86 m.

Nordvendt terrasse i trekonstruksjon i forbindelse med inngangspartiet, ca. 4 m².
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 m.

Dekkene er belagt med terrassebord.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Trappen til inngangspartiet mangler håndløper i sin helhet. Det anbefales at dette etableres.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2006.
På grunn av kontrollpunktene listet opp under må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 3

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er registrert motfall fra sluket og mot dør.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Ja, det er registrert dør i deler av våtsonen. Døren er av organisk materiale og har derfor høyere risiko for fuktskader.

Vurdering
Det er målt fall mot dør i våtsonen på badet. Dette er et avvik fra kravene til funksjonelt fall i henhold til NS 3600, som stiller krav til fall mot sluk for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann.
Manglende fall mot sluk kan føre til vannansamling ved døråpning, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom. Over tid kan dette medføre fukt- og råteskader, samt økt behov for vedlikehold og utbedringer.

TG 3 er gitt på grunn av på nevnt forhold om motfall vekk fra sluket og mot dørterskel.
Kostnader i forbindelse med oppgradering av baderommet må påregnes.

Kostnadsestimat er satt til 200 000 - 300 000 kr.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær — TG 2

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar — TG 2

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.
Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Bad 2. etasje

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist dokumentasjon på membrasarbeider og rørarbeid.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei. Det er observert noen avslutninger som fremstår som noe ufagmessig. Forholdet er kun kosmetisk.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.
Det er observert ett mindre hakk i en flis.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Det er registrert noe ujevnheter enkelte plasser, som potensielt kan føre til noe vannoppsamling.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert mindre ujevnheter i baderomsgulvet. Til tross for dette har gulvet tilfredsstillende fall mot sluk og nødvendig høydeforskjell mellom slukrist og terskel, i tråd med gjeldende krav.
På bakgrunn av en helhetlig vurdering vurderes gulvet å fungere som tiltenkt, og badet tildeles TG 1.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 22.10.2020.
Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Garasje

TG IU

Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	63 m²			48 m²
2. etasje	34 m²			
Sum	97 m²			48 m²
Totalt bruksareal	97 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.		
2. etasje	Bad, gang og tre soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	63 m²		Bad, entré, soverom, stue og kjøkken.	
2. etasje	34 m²		Bad, gang og tre soverom.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		14 m²		
Sum		14 m²		
Totalt bruksareal	14 m²			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

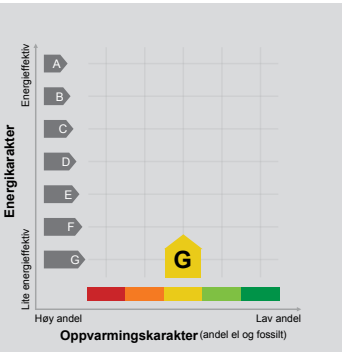
Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Brenneveien 26B
Postnummer	1339
Sted	VØYENENGA
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17407147
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87583
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR VESTBRENNE HUSEIERFORENING

Revisjon: 13
Dato: 28.02.2023

§1.
- Vestbrenne huseierforening er en sammenslutning av huseiere fra og med Brenneveien 4a til og med 40c. Eiere har plikt til å være medlem av foreningen.

- Foreningens formål er å ivareta medlemmenes interesser innad og utad.

§2.
- Foreningen er tilsluttet Skui Vel.

§3.
- Styret skal bestå av 5 medlemmer og to varamedlemmer som velges på årsmøtet.

- Styrerepresentantene og varamedlemmene velges for en toårsperiode.
  Man skal sørge for at det minimum er to personer som overlapper til nytt styre.

  Dersom styrets sammensetning ikke tilfredsstiller kriteriet i forrige avsnitt, kan inntil to styremedlemmer 1) stille sin plass til disposisjon eller 2) utvide den valgte perioden med ett år. Begge tiltak i denne paragrafen skal sikre forpliktelsen i forrige avsnitt.

- Årsmøtet velger hvert år en formann blant styrerepresentantene. Ut over dette konstituerer styret seg selv.

§4.
- Den årlige kontingenten fastsettes av årsmøtet.

- Kontingenten skal dekke driften av foreningen og fellesutgifter for øvrig, samt kontingenten til Skui Vel.

- Kontingenten innbetales slik årsmøtet bestemmer.

- Unnlater noen å betale kontingenten, vil kravet etter at 2 innbetalingsvarsler er gitt, bli sendt til Namsmannen med krav om at det tas utlegg i vedkommende eiendom. Dette blir da en pantheftelse.

- Alle kostnader i forbindelse med inndriving av utestående kontingent skal belastes vedkommende huseier.

- Ingen kan fritas for kontingent uten at særlige omstendigheter foreligger. I så fall kan styret etter søknad innvilge fritak for kortere tid.

- Feltet ble opprinnelig etablert med en garasje pr boenhet. Dersom to boenheter slås sammen vil eier fortsatt måtte betale felleskostnader etter følgende regler: 1) Dersom eier selv benytter begge enheter som sin bolig, reduseres felleskostnadene med 50% for en av enhetene. 2) Dersom eier leier ut en av enhetene, må felleskostnadene dekkes i sin helhet for begge opprinnelige enheter.

- Dersom en boligeier leier ut del av en enhet uten at det foreligger garasje både til utleier og leietaker, skal felleskostnader belastes med 150% av ordinære sats.

§5.
- Enhver forplikter å holde orden rundt sin egen eiendom og være behjelpelig med orden og dugnad på fellesarealene.

- Arbeid på egen eiendom som kan være til ulempe for naboer, må ikke forekomme uten samtykke er innhentet. (Jfr. Lov av 16. juni 1962 om "Rettshøve mellom grannar", sist ved lov av 3. juni 1983).

§6.
- Huseierforeningen har primært til oppgave å vedlikeholde fellesarealene, inkludert brøyting, redskapsbod og lekeplasser. Foreningen skal dessuten fremme beboernes interesser overfor for eksempel myndigheter i saker som angår alle medlemmene, for eksempel veiprosjekter, festeavgift, etc.

§7.
- Hver husstand (eget gårdsnummer og bruksnummer), med unntak av 14CII, eier en angitt garasje i felles garasjeanlegg. Således har den enkelte husstand rettigheter til og ansvar for sin garasje. Ved riving av garasjer disponerer garasjeier rett til fast parkering på tidligere garasjeplass.

- Av praktiske årsaker påtar huseierforeningen seg følgende oppgaver knyttet til felles garasjeanlegg:
  - Strømregningene betales som en del av felleskostnadene.
  - Sørge for en full verdiforsikring av garasjene.
  - Organisere eventuelle reparasjoner som skyldes normal slitasje på tak og yttervegger.
  - Sørge for at garasjeanleggene har akseptabelt brannslukningsutstyr.
  - Kjøpe inn nødvendig maling og utstyr til dugnadsinnsats / initiativ til utvendig maling av garasjeanleggene.

- Den enkelte husstand skal selv sørge for at garasjene ellers er i forsvarlig stand og påkoste eventuelle reparasjoner, unntatt det som er nevnt ovenfor.

- Følgende regler gjelder for bruk av garasjene:
  - Strømuttak i garasjene kan benyttes til permanente installasjoner som f.eks. fryseboks, men da kun etter skriftlig avtale med styret.
  - På bakgrunn av skriftlig søknad kan styret unntaksvis gi midlertidig godkjennelse for annen bruk av det elektriske anlegget. En bruksendring må dokumenteres med samsvarserklæring, og den det gjelder må selv dekke alle omkostningene for elektriker og betale strøm etter forbruk i henhold til satser fastsatt av årsmøtet.
  - Lading av alle typer ladbare biler i garasjen tillates kun via felles ladeløsning levert av kommersiell operatør og med godkjent ladeutstyr for løsningen. Betaling for tjenesten er et forhold mellom beboer og operatøren.
  - Strømuttak i garasjene utover det som er nevnt i punktene over, er kun tillatt i inntil 2 timer pr, døgn og da til f.eks. vedlikehold, motorvarer o.l.
  - Forsikringspolisen for garasjeanlegget forutsetter at garasjeportene låses.
  - Det bør ikke oppbevares brannfarlige væsker og gasser i garasjen.

§8.

- Foreningens høyeste myndighet er årsmøtet.

- Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av februar.

- Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmene senest 2 uker før møtet holdes. Styrets beretning, regnskap, budsjettforslag og eventuelle forslag vedlegges. Er dette ikke mulig vil sakspapirene bli delt ut på årsmøtet.

- Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være styret i hende senest 8 dager før møtet.

- Årsmøtet ledes av den styret bemyndiger og skal behandle følgende saker:

    1. Godkjennelse av innkalling og dagsorden.
    2. Styrets beretning.
    3. Regnskap og revisjonsberetning.
    4. Budsjett og fastsettelse kontingent og styrehonorar.
    5. Eventuelle forslag.
    6. Valg i følge §3, samt valg av revisor.

- Alle medlemmer er valgbare. Gjenvalg kan finne sted. Medlemmene plikter å motta valg. Enhver kan imidlertid unnslå seg valg for så lang tid som vedkommende tidligere har hatt tillitsverv.

- Lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett frammøte.

- Alle valg og avgjørelser treffes ved simpelt flertall, unntatt vedtektsendringer som krever minst 2/3 flertall av de gitte stemmer.

- Skriftlig avstemming kan finne sted dersom noen av medlemmene forlanger det.

- Hver husstand har 1 stemme. Det er ikke anledning til å stemme ved fullmakt.

- Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret eller minst 1/3 av medlemmene skriftlig forlanger det. Innkalling skjer på samme måte som for ordinært årsmøte med angivelse av de saker som ønskes behandlet.

- Dersom det oppstår ekstraordinære hendelser der myndighetene oppfordrer eller pålegger befolkningen å avstå fra eller redusere fysisk kontakt, er dette å anse som en unntakssituasjon som gir anledning til å fravike plikten til å avholde årsmøte som fysisk møte innen vedtektsmessig dato. Sittende styre kan i en slik situasjonen velge 1) å utsette årsmøte i inntil 8 måneder, eller 2) benytte alternative løsninger som ikke krever fysisk fremmøte og som gir medlemmer en mulighet til å stemme over valg av styremedlemmer, vara, styreleder, budsjett og saker fremmet for årsmøte. Ved eventuell utsettelse skal sittende styre ha ansvar for at de mest nødvendige funksjoner ivaretas fram til ordinært årsmøtet kan avholdes.

§9.

- Boområdet er regulert som et trafikkfritt miljø. Stikkveiene inne på feltet er kjørbare gangveier, kun beregnet på absolutt nødvendig trafikk.

- Følgende regler gjelder for parkering på boligområdet:
    - Boligområdets biloppstillingsplasser er forbeholdt huseierforeningens medlemmer og besøkende, og skal kun benyttes av personbiler i jevnlig bruk. Det er ikke tillatt å parkere traktorer, campingvogner, bobiler, tilhengere, uregistrerte biler eller lignende på biloppstillingsplasser på området.
    - Parkering er kun tillatt på oppmerkede biloppstillingsplasser.
    - Hensettelse av kjøretøy er ikke tillatt.
    - Hensatte og feilparkerte kjøretøy vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.
    - Parkerte kjøretøy må kunne flyttes med minimum 5 dagers varsel i forbindelse med snørydding, dugnader eller annet arbeid eller vedlikehold på området. Dersom oppfordring om å flytte kjøretøy ikke følges, vil eventuelle merkostnader som følge av ulempene faktureres eier av kjøretøy. Eksempelvis, ekstrakostnader i forbindelse med snørydding.
    - Parkering på egen tomt må skje innenfor egen tomtegrense og ikke være til hinder for annen ferdsel.

§10.

- Vedtektene er fastsatt på årsmøtet 26. mai 1987, med endring av:
    - §7 12. februar 1992
    - §6 12. februar 1997
    - §7 februar 2001,
    - §3 31. januar 2005,
    - Revisjon 7, oppdatert 19.05.2017:
        - §7 angående regler for bruk av garasjene, vedtatt på årsmøte 27.02.2014
        - §6 angående kostnadsoverskridelser, vedtatt på årsmøte 09.03.2017
    - Revisjon 8, oppdatert 05.04.2018:
        - §7 angående regler for bruk av elektrisk utstyr i garasjene, vedtatt på årsmøte 01.03.2018
    - Revisjon 9, oppdatert 28.03.2019:
        - §1 presisering av pliktig medlemskap, vedtatt på årsmøte 14.03.2019
    - Revisjon 10, oppdatert 26.02.2020:
        - §3 utvidet styrefullmakt for å sikre at minimum 2 styremedlemmer overlapper inn i nytt styrer, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
        - §4 presisering av kontingent forpliktelse i forbindelse med oppkjøp av opprinnelig enhet med egen garasje samt utleie av enhet uten medfølgende garasje, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
        - §6 forenkling av paragraf, blant annet som følge av arbeidende komiteer, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
        - §7 endring som følge av engasjement av kommersielt ladeselskap til etablering og drift av felles ladeløsning i garasjene samt forenkling av paragrafens innhold, vedtatt på årsmøte 26.02.2020
    - Revisjon 11, oppdatert 21.03.2021:
        - §3 utvidet med avsnitt angående avholdelse av årsmøte ved ekstraordinære hendelser, vedtatt på årsmøte 28.02.2021
    - Revisjon 12, oppdatert 03.03.2022:
        - §7 om lading av bil i garasjen justert til å omfatte alle typer ladbare biler, ikke bare el-biler. Vedtatt på årsmøte 03.03.2022
    - Revisjon 13, oppdatert 28.02.2023:
        - §7 justert for å adressere parkering uten garasje
        - §9 utvidet til å omfatte regler for parkering på fellesområder.



Styrets beretning for 2024

1 Styrets sammensetning

Leder	Yngvar Duesund
Kasserer	Sayran Hamad
Styremedlemmer	Ann-Kristin Bolstad Steinar Kristensen Paul Persett
Varamedlemmer	Per Leif Dogger Helge Knapstad

2 Dugnadene

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført i fellesskap på tradisjonell måte, og deltakelsen har vært omtrent som tidligere år. Nye postkassestativ ble montert på midtre felt.

Styret vil igjen oppfordre alle beboerne på feltet om å delta på dugnadene, da dette er en god anledning til å møte hyggelige naboer og gjøre en innsats for at vi fortsatt skal ha trivelige fellesarealer.

Til vårens dugnad vil lekeplassen på midtre felt bli ferdigstilt med stokker for å holde sanden på plass. Sanden på begge lekeplassene har blitt skiftet ut. Det er innkjøpt maling for garasjedører.

Takk til alle som deltok på dugnader i 2024!

3 Grøntarealene

Grøntarealene ble også sommeren 2024 klippet og stelt av ungdom på feltet. Takk til ungdom og foreldre som bidro til dette. I tillegg ble Trefellerene leid inn for å felle og beskjære de store trærne primært langs Brenneveien.

4 Ladeløsning for ladbare biler

Avtalen med Elaway for elbil-lading i garasjene ble revidert i 2023 og ny avtale trådte i kraft 1. desember. Dette har imidlertid medført at Huseierforeningen har betalt ca. Kr. 14.000.- i 2024 som abonnentene på feltet vårt skal betale. Elaway vil ordne opp slik at vi ikke subsidierer ladning av bil.

Den viktigste endringen med den reviderte avtalen er at brukerene av ladeløsningen nå betaler spotpris time-for-time, og at Elaway ikke lengre vil ha noe påslag på strømmen. Spotlading gjør det mulig for brukerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billigst. Den aktuelle timeprisen vises i lade-appen.
Priser med ny avtale:

- *Alternativ 1: Leie av ladestasjon inkl. ladeabonnement: kr 259 pr mnd + strøm*
- *Alternativ 2: Kjøp av ladestasjon, kr 15900,- inkl montering +ladeabonnement på kr 59,- pr mnd. + strøm*



Vi minner om at det ikke er tillatt å lade biler i garasjene med strøm fra det eksisterende fellesanlegget (se Huseierforenings vedtekter).

5 Garasjelag og vedlikehold av garasjer

Også i 2024 har det vært utført vedlikeholdsarbeider på svært få garasjer. Det er stor variasjon i tilstanden på garasjeanleggene og styret mener det haster for noen garasjelag å komme i gang med vedlikeholdsarbeider. Lister over garasjelag hvilken garasje som tilhører den enkelte husstand kan fås fra styret. Vi minner også om vedtak på tidligere årsmøter om vedlikehold av garasjer.

6 Skadedyr

Avtalen med Rentokil skadedyrbekjempelse for bekjempelse av rotter og mus er videreført i 2024.
Styret minner igjen om alle beboerne må være oppmerksomme på faren for rotter og mus, og at hver enkelt husstand følger anbefalte tiltak for å unngå/begrense problemet. Anbefalte tiltak for den enkelte husstand ligger fortsatt tilgjengelig på huseierforeningens Facebook-gruppe.

7 Parkeringsforhold og trafikk

Vi har begrenset med biloppstillingsplasser. Styret gjentar derfor tidligere oppfordringer til beboerne om å bruke garasjene og ellers bidra til rydding av snø på parkeringsplassene og fellesområder hvor brøytebilen ikke kommer til.
Avløpskummer må også holdes åpne gjennom vinteren, dette må naboer i nærheten av kummene hjelpe til med.

Hjelp gjerne også til med snørydding av parkeringsområdene langs Brenneveien (bla utsiden av gjerde og bak øvre garasjerekke), og ikke parker biler på nedre del av veien.

Styret minner også om at det ikke er tillat å parkere i fellesområder utenom oppmerkede parkeringsplasser. Dette av hensyn til bla brøyting, strøing, utrykning og renovasjon. Korte stopp utenfor huset i forbindelse med av/på-lossing er selvfølgelig i orden. Hensatte biler vil bli tauet bort på eiers regning. Se vedtekter som ble oppdatert på årsmøtet 2023.

Vi minner også på at Brenneveien er regulert som 30 km/t fartssone og er skolevei for mange av barna i området. Styret har gjort befaring sammen med trafikketaten i kommunen som resultert og trafikken i Brenneveien vil bli overvåket i 2025. Overgangen på Gamle Lommedalsvei (ved svingen opp til Vøyen gård) bør sikres med nedsatt fartsgrense til 30 km, markert fotgjengerfelt og fartsdumper bedre måte. Dette vurderes fortsatt av kommunen.

8 Brøyting, strøing og feiing

Brøytemannskapet har hatt og har fortsatt en krevende jobb med det skiftende været. Vårens feiing gikk imidlertid greit unna. Avtalen med Olaf Bryn videreføres for 2025 ut fra han bor i nabolaget, og kan komme på kort varsel. Han har også muligheten til deponerer snøen på en grei måte. Vi har registrert noe misnøye med brøytingen, og har derfor gjort befaring på feltet sammen med han. Blant annet skal stikkveiene brøytes i full bredde, og på en måte slik at ferdsel til og fra garasjene ikke blir hindret.



9 Utbygging av lagerbygg og ulovlig massedeponering

Bærum kommune har gitt utbygger Autoville AS rammetillatelse for bygging av lagerbygg og midlertidig lagring av masser. Vår klage på massedeponi og høyden på lagerbygget, ble ikke tatt til følge hos Statsforvalteren. Dette har vært en stor sak for styret, og vi har fått belyst at utbygger ikke bare kan ta seg til rette. Arbeidet med oppføring av lagerbygget må starte innen 2027 om det ikke skal bli en ny søknadsprosess. Det skal ikke fraktes stein ut fra deponiet, og gjeldene byggeforskrifter skal følges. Dette er vesentlig i forhold til støy og støv. Her er det viktig at alle beboere følger med på all aktivitet i området og meld i fra til styret om det som kan oppfattes som ulovlig aktivitet.

10 Drenering

Styret observerte at flere kummer på feltet var overfylt med grus, og leide inn Bærum Septik og Transportforretning for spyling av kummer. Vi håper med dette at det blir mindre overvann på stikkveiene.

11 Prosjektgrupper

Det har også i 2024 vært nærmest ingen aktivitet i prosjektgruppene. Styret ber derfor generalforsamlingen om å vurdere hensiktsmessigheten av å videreføre disse ordningen med gruppene:

Dugnads-gruppe
Planlegge dugnadsoppgaver
Praktisk organisering og arbeidsfordeling
Deltakere: Arild Granlund, Henrik Fredholm +1

Ute-gruppe
Stell av lekeplasser og grøntarealer, beplantning og beskjering.
Styret foreslår at denne gruppen får et selvstendig budsjett på 10.000,- til beplantning.
Deltakere: Ann Kristin Bolstad, Fusnik Gangestad +1

Nærmiljø-gruppe (det umiddelbare nærområde)
Støy- og miljø-saker
Trafikk-, plan- og reguleringssaker
Trafikksikkerhet
Kontakt-punkt mot Skui Vel
Deltakere: Yngvar Duesund, Paul Persett, Per Leif Dogger

Vedlikeholds-gruppe
Gi innspill til styret om vedlikeholdsbehov og innhente priser/kostnadsoverslag.
Befaring 2 ganger i året.
Oppdatere vedlikeholdsplan
Deltakere: Steinar, +2

Interesserte bes kontakte styret eller de enkelte gruppene for å bidra.



12 Regnskap og budsjett

Årsregnskap 2024

Resultat

Inntekter

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3200 Medlemskontingent	339 100	344 500	344 500	344 500
3220 Meglerhonorar	2 500	5 000	5 000	5 000
3910 Purregebyr	105	70		
8040 Renteinntekter	21 937	15 189	20 000	20 000
Sum inntekter	363 642	364 759	369 500	369 500

Kostnader

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6010 Brøyting/strøing/feiing	111 620	115 945	120 000	110 000
6020 Lekeplasser	31 011		60 000	30 000
6030 Gressklipp/gartner/blomster	7 588	6 500	17 000	15 000
6040 Sosiale arrangement	0		5 000	5 000
6100 Medlemsavgift foreninger (Skui Vel ol.)	0	6 840	7 000	
6300 Leie lokaler til årsmøte ol.	2 500	2 500	2 500	2 500
6310 Vedlikehold asfalt/grunn/fellesareal	121 419	22 565	50 000	50 000
6315 Vedlikehold garasje- EL.		11 424		
6320 Dugnad	36 684	21 638	30 000	40 000
6340 Strøm garasjer	14 241	15 076	25 000	20 000
6345 Strøm elbil-lading	14 506			5 000
6540 Inventar	0		2 000	2 000
6545 Inventar- Skilter		19 096		
6700 Revisjonshonorar	1 000	1 000	1 000	1 000
6800 Kontorrekvisita	0		500	500
6810 IT-kostnader (lisenser ol)	3 669	3 660	4 000	4 000
6940 Porto og leie av postboks	1 466	1 370	1 500	1 500
7170 Div utlegg etter regning	436	5 260	5 000	5 000
7400 Kontingent- Huseierne	9 940	2 900	3 000	10 000
7500 Forsikring	25 503	24 277	25 600	28 000
7610 Styre og årsmøtekostnader	35 000	35 000	37 000	40 000
7770 Bank- og kortgebyr	197	137	1 000	1 000
7779 Gebyr betalingsformidling	885	45		
7790 Div vedlikeholdskostnader (maling, pærer ol)	11 110		10 000	10 000
Sum kostnader	428 773	295 233	407 100	380 500

Årsresultat

Konto	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årets overskudd	-65 131	69 526	-37 600	-11 000



Balanse

Eiendeler

Konto	2024	2023
1510 Kundefordringer	6 400	2 900
1550 Fordring Oppgjør StyreWeb	0	
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	0
1910 Kontanter		0
1920 Brukskonto	111 556	162 940
1921 Vedlikehold	74 378	71 841
1923 Garasjefond	113 667	109 789
1930 Investeringskonto	385 643	410 121
Sum eiendeler	691 644	757 591

Gjeld

Konto	2024	2023
2400 Leverandørgjeld	53	0
2960 Påløpt kostnad/Forskudd innt.	234	1 103
Sum gjeld	287	1 103

Egenkapital

Konto	2024	2023
2050 Egenkapital	691 357	756 488



Kommentarer til regnskapet:

Som det kommer frem, hadde vi et underskudd på kr 65 131.- Dette skyldes innleid arbeid for felling og beskjæring av trær, spyling av kummer og utskifting av sand på lekeplassene.

Med forslaget til budsjett for 2025 ser ikke styret at det er grunn til å endre medlemskontingenten.

Brøyting og vedlikehold vil fortsatt være de største utgiftene. Det avsettes midler til fremtidig asfaltering som i dag utgjør ca kr. 385.000.- Med nåværende aktivitetsnivå har vi fortsatt en sunn økonomi.

13 Saker til behandling for årsmøtet

13.1 Oppgradering av områdebelysning

Det foreslås også at det settes av et beløp for å ta høyde for egnet områdebelysning på fellesområder i stikkveier og på lekeplass.

13.2 Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt forslag til årsmøtet.



Valg styremedlemmer og vara

Det nåværende styre stiller til gjenvalg for 2025:

Styreleder	Yngvar Duesund	16C	Ikke på valg
Kasserer	Sayran Hamad	30C	Tar gjenvalg
Styremedlem	Ann Kristin Bolstad	14B	Tar gjenvalg
Styremedlem	Steinar Kristensen	18A	Tar gjenvalg
Styremedlem	Paul Persett		Ikke på valg
Vara	Per Dogger	28A	Ikke på valg
Vara	Helge Knapstad	4B	Tar gjenvalg



Referat fra årsmøte 2025
Vestbrenne Huseierforening

Dato: Mandag 24. februar kl 19.00
Sted: Økri Gård

Oppmøte: 6 husstander

Papirer som inngår i årsmøtet og distribuert i forkant:

1. Innkalling
2. Styrets beretning
3. Revidert regnskap for 2024
4. Budsjett 2025
5. Styrets innstilling av styremedlemmer og vara

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Godkjent uten innsigelser

2. **Valg av møteleder og referent**
   Møteleder: Yngvar Duesund – 16C
   Referent: Per Dogger – 28A

3. **Styrets beretning – 2024**
   Godkjent uten innsigelser, men med tilleggskommentarer til beretningens punkt 4 angående ladeløsning for ladbare biler:

   Huseierforeningen har i 2024 måttet legge ut ca. Kr. 14.000.- i akkumulerte strømutgifter til lading. Dette er utgifter som lade-abonnentene på feltet vårt skulle betalt gjennom Elway-abonnementet. Styret bifaller Elaways forslag med å tilleggsfakturere hver enkelt abonnent sin forbruksmessige andel av dette utlegget og tilbakeføre beløpet til huseierforeningen.

4. **Regnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Regnskapene er ferdig revidert av revisor og godkjent av årsmøtet uten innsigelser.



5. **Budsjett 2025**
   Fremlagt budsjett for 2025 godkjent av årsmøtet uten innsigelser.

6. **Saker behandlet på årsmøtet**
   Saker fremmet av styret**:**
   Ingen saker fremmet av styret

   Innkomne forslag:
   Ingen innkomne forslag

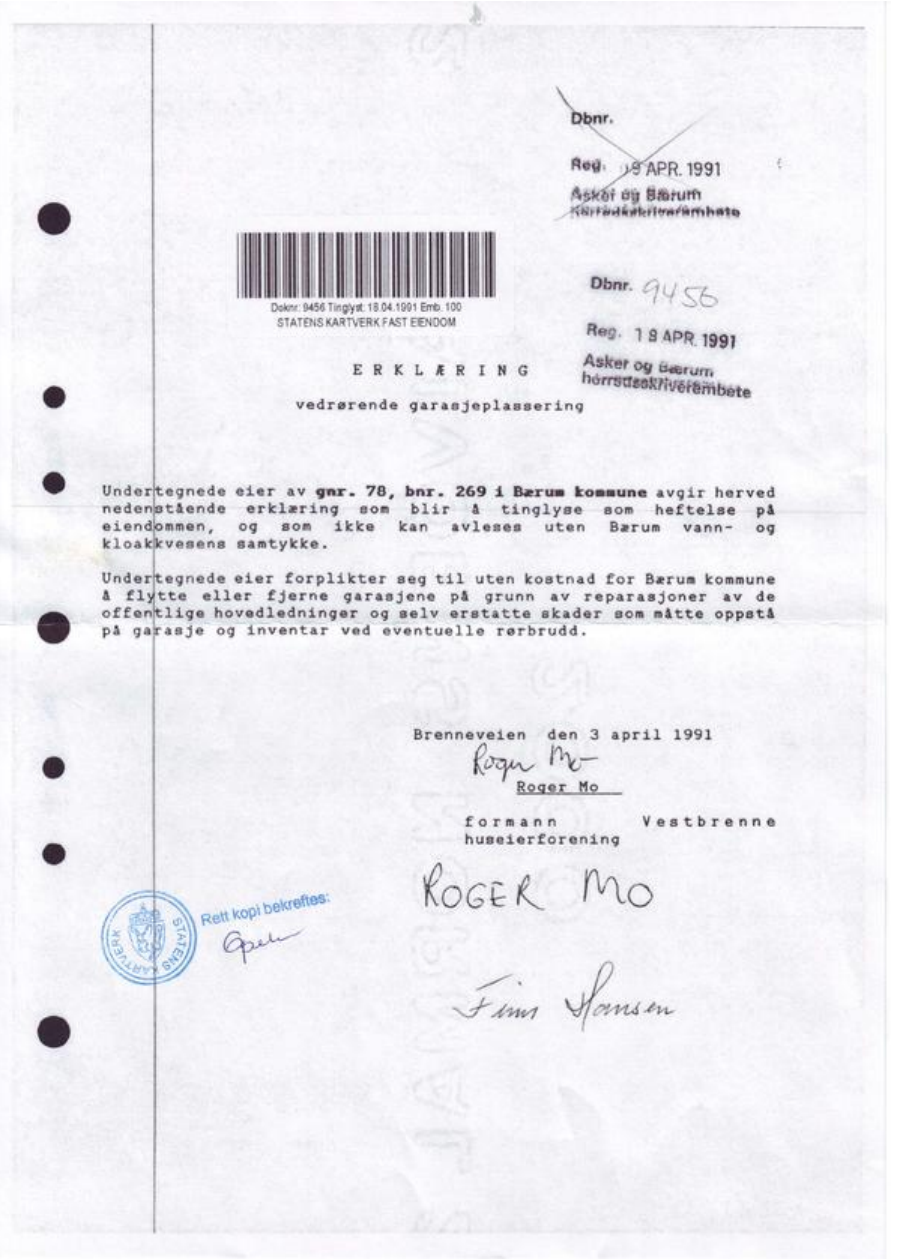
7. **Eventuelt**
   7.1. Ingen beboere, utenom styrets medlemmer, deltok på årsmøtet. Styret ønsker derfor å se på mulige tiltak for å skape et større engasjement i forbindelse med årsmøte og saker som angår huseierforeningen, og styret vil komme med konkrete forslag.

   7.2. Årets vårdugnad vil avholdes lørdag 26/4 kl 11. Nærmere informasjon sendes ut.

8. **Valg av styremedlemmer og vararepresentanter**
   Styrets innstilling av styremedlemmer og vara godkjent uten innsigelser.
   Styret ser slik ut:

Styreleder	Yngvar Duesund	16C	Ikke på valg
Kasserer	Sayran Hamad	30C	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Ann Kristin Bolstad	14B	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Steinar Kristensen	18A	Gjenvalgt for 2 år
Styremedlem	Paul Persett	14C	Ikke på valg
Vara	Per Dogger	28A	Ikke på valg
Vara	Helge Knapstad	4B	Gjenvalgt for 2 år

Vøyenenga, den 7/3-2025



Dbnr.

Reg. 19 APR. 1991
Asker og Bærum
Kirkeuddelerlverembete

Dbnr. 9456 Tinglyst: 18.04.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dbnr. 9456

Reg. 19 APR. 1991
Asker og Bærum
herredsskriverembete

E R K L Æ R I N G

vedrørende garasjeplassering

Undertegnede eier av **gnr. 78, bnr. 269 i Bærum kommune** avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, og som ikke kan avleses uten Bærum vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede eier forplikter seg til uten kostnad for Bærum kommune å flytte eller fjerne garasjene på grunn av reparasjoner av de offentlige hovedledninger og selv erstatte skader som måtte oppstå på garasje og inventar ved eventuelle rørbrudd.

Brenneveien den 3 april 1991

Roger Mo

Roger Mo

formann Vestbrenne huseierforening

ROGER MO

Rett kopi bekreftes:
STATENS KARTVERK

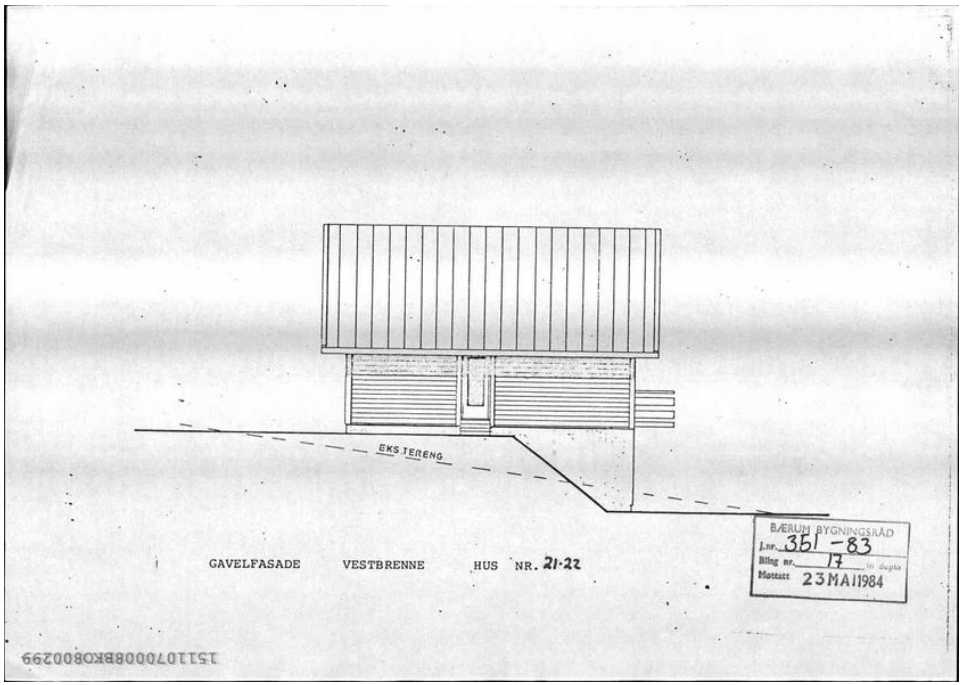
Finn Hansen



FASADE NORD / ØST VESTBRENNE HUS NR. 21-22

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 18
Mottatt 23 MAI 1984

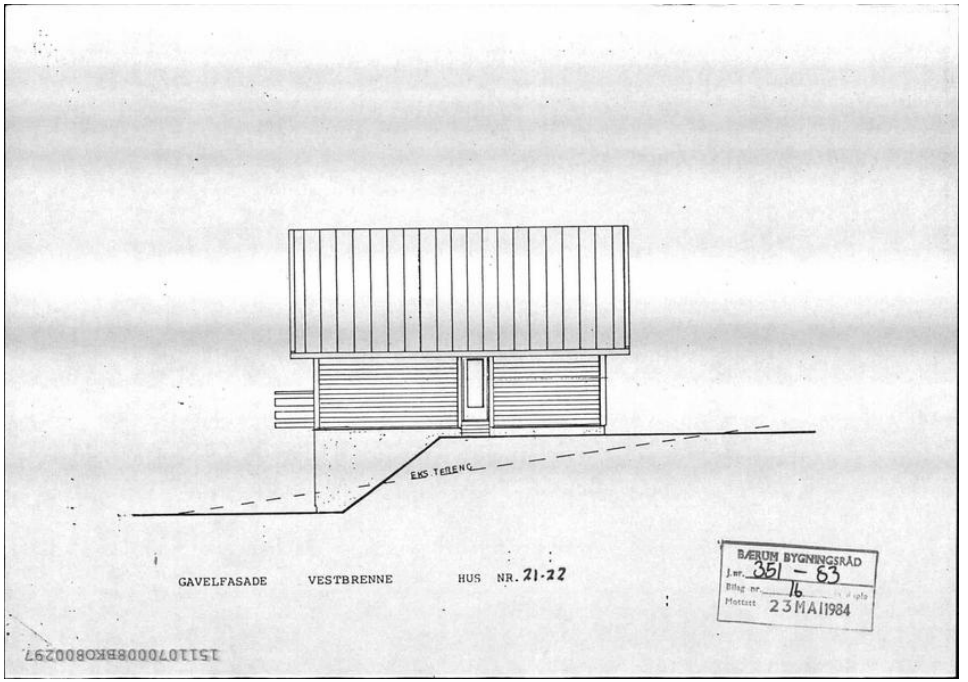
151107000BBKO800301



GAVELFASADE VESTBRENNE HUS NR. 21-22

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 17
Mottatt 23 MAI 1984

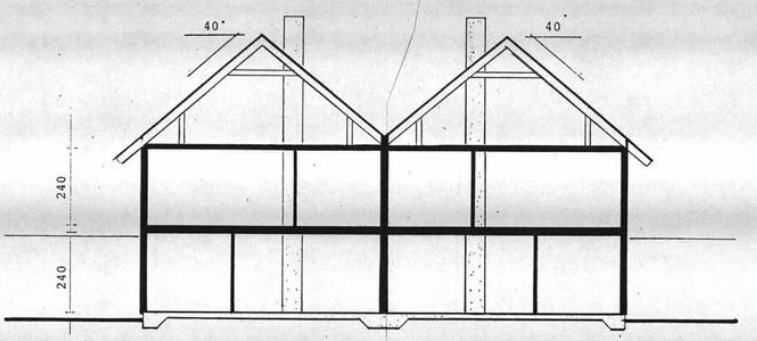
151107000BBKO800299



GAVELFASADE VESTBRENNE HUS NR. 21-22

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 16
Mottatt 23 MAI 1984

151107000BK0800297

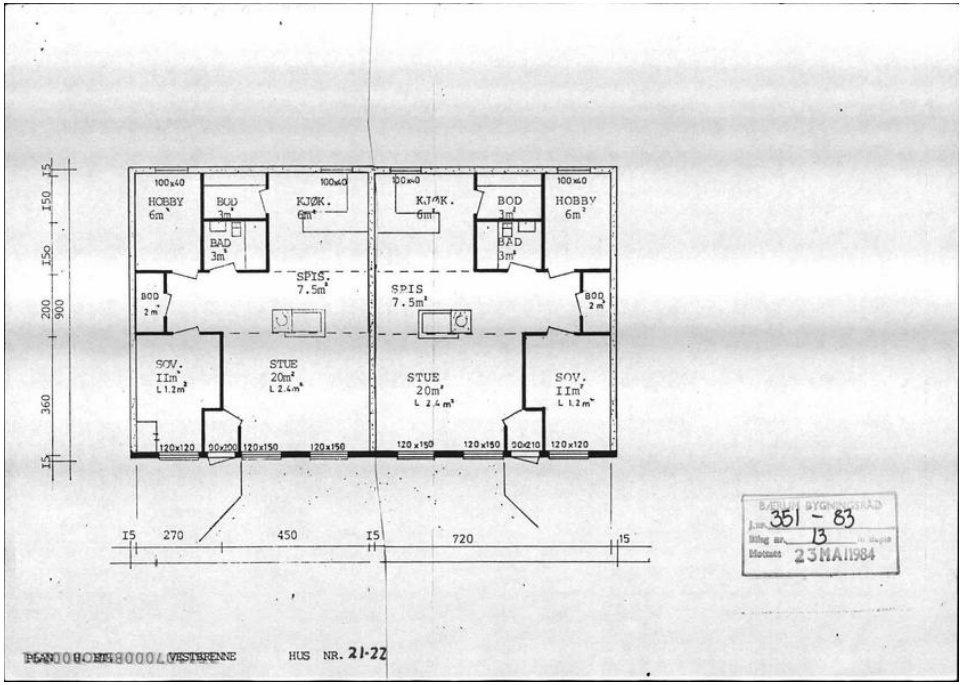


SNITT VESTBRENNE HUS NR. 21-22

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 15 in dupto
Mottatt 23 MAI 1984

151107000BK0800295


SOV. 7.5m²
VP.
WC
KJØK. 8.6m²
KJØK. 8.6m²
WC
VP.
SOV. 7.5m²
BOD 1.5m²
BAD 3.5m²
BAD 3.5m
STUE 30.5m²
SOV. 10m²
SOV. 10m²
STUE 30.5m²
240
240
240
720
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 14
Mottatt 23 MAI 1984
PLAN I ET. VESTBRENNE HUS NR. 21-22


HOBBY 6m²
BOD 3m²
KJØK. 6m²
KJØK. 6m²
BOD 3m²
HOBBY 6m²
BAD 3m²
BAD 3m²
SPIS. 7.5m²
SPIS 7.5m²
BOD 2m²
BOD 2m²
SOV. IIm² L 1.2m²
STUE 20m² L 2.4m²
STUE 20m² L 2.4m²
SOV. IIm² L 1.2m²
270
450
720
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 351 - 83
Bilag nr. 13
Mottatt 23 MAI 1984
HUS NR. 21-22



BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNALAVDELINGEN FOR
TEKNISKE TJENESTER

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

15110700088KO800288

FA

ØSTLANDSKE BYGG A/S,
BOKS 162

1360 NESBRU

ING. TAMBURSTUEN, ODD P.
NESÅSEN 11

1360 NESBRU

FERDIGATTEST

Jnr. 83- 351

Adresse: BRENNEVN. 24 D,E 26 A,B
Gnr: 78 Bnr: 291, 292, Tomt nr: 21 og 22

Ferdigbesiktigelse avholdt: 18. september 1985

Arbeidets art: 2-MANNSBOLIG

Byggherre: ØSTLANDSKE BYGG A/S,

Anmelder: ADV. THORKILDSSEN, KAI

Ansvarshavende: ING. TAMBURSTUEN, ODD P.

Ansvarshavende:

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

Sandvika, 1/11-1989
For bygningssjefen

Steinar Haugen
avd.ing.

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

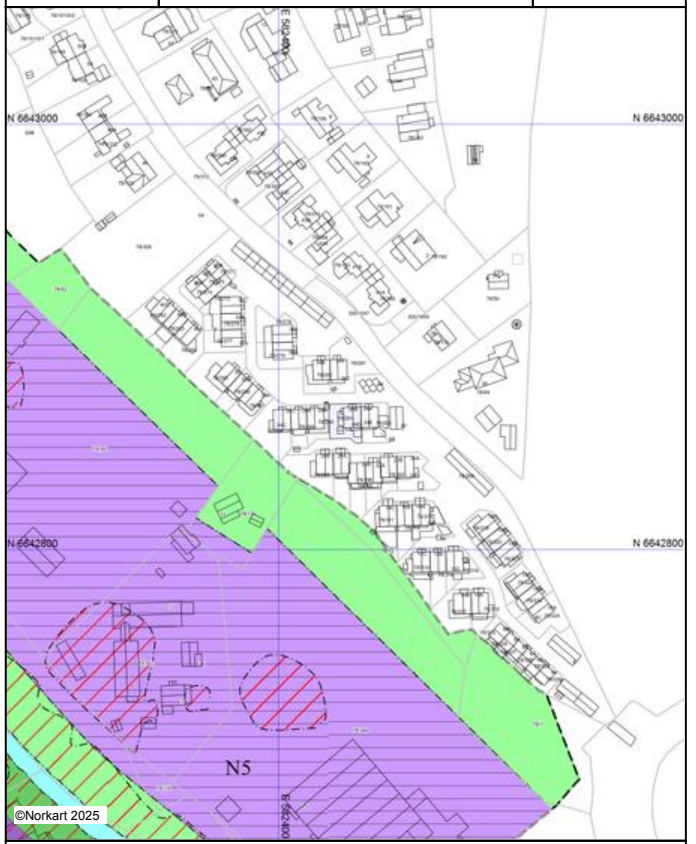
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B
Utskriftsdato: 14.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

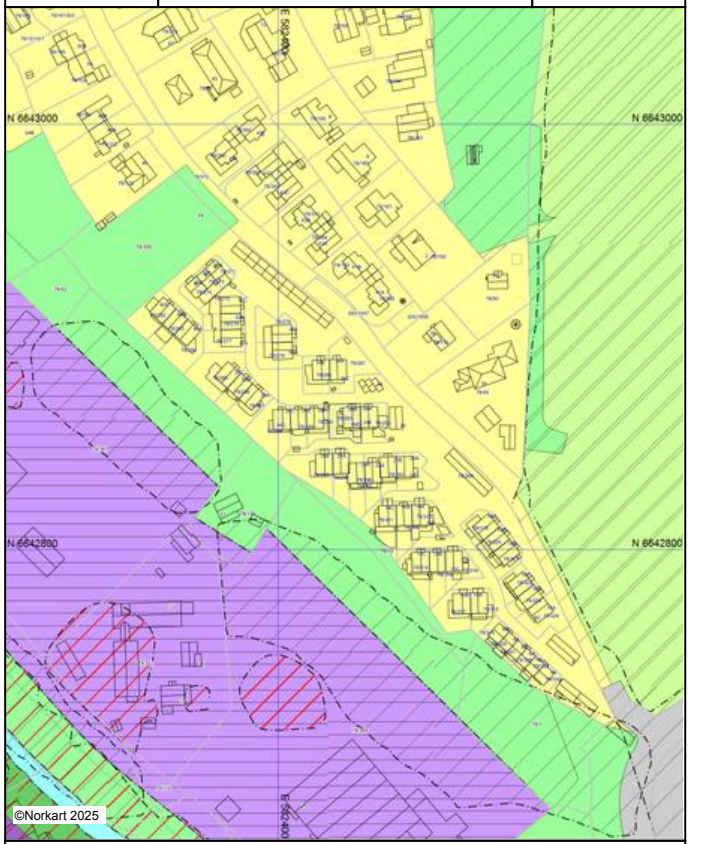
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B
Utskriftsdato: 14.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



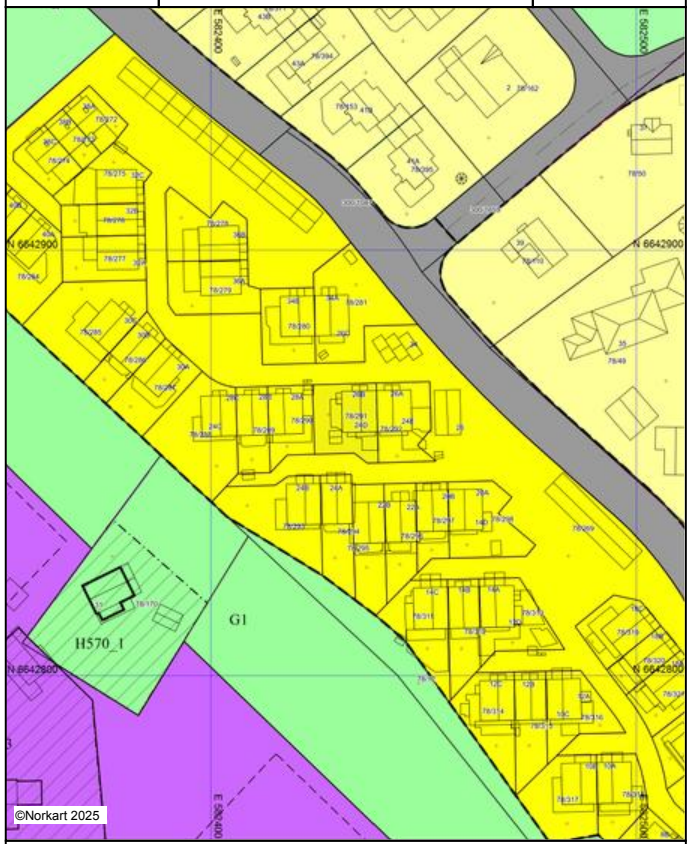
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B
Utskriftsdato: 14.03.2025
Målestokk: 1:1000

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

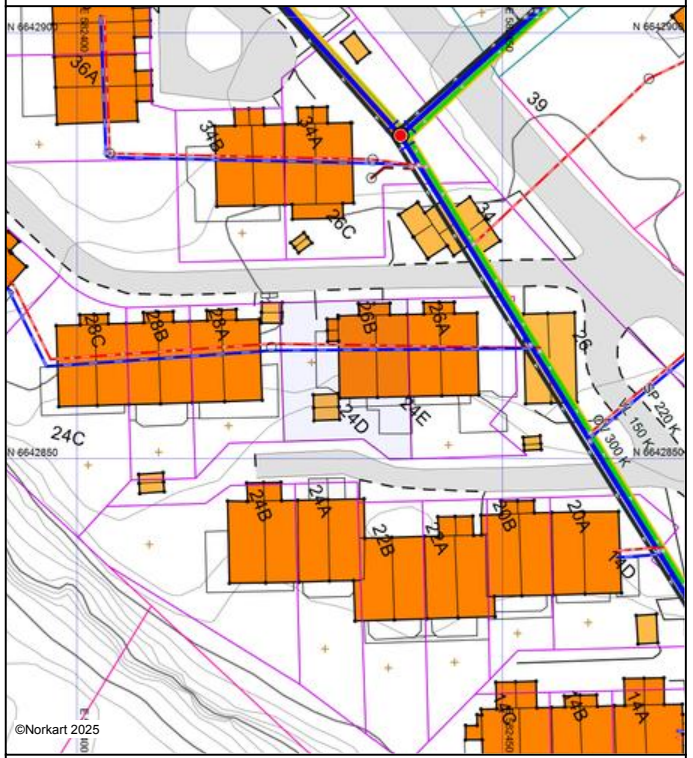
VAledninger

Eiendom: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B
Dato: 14.03.2025
Målestokk: 1:500

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.

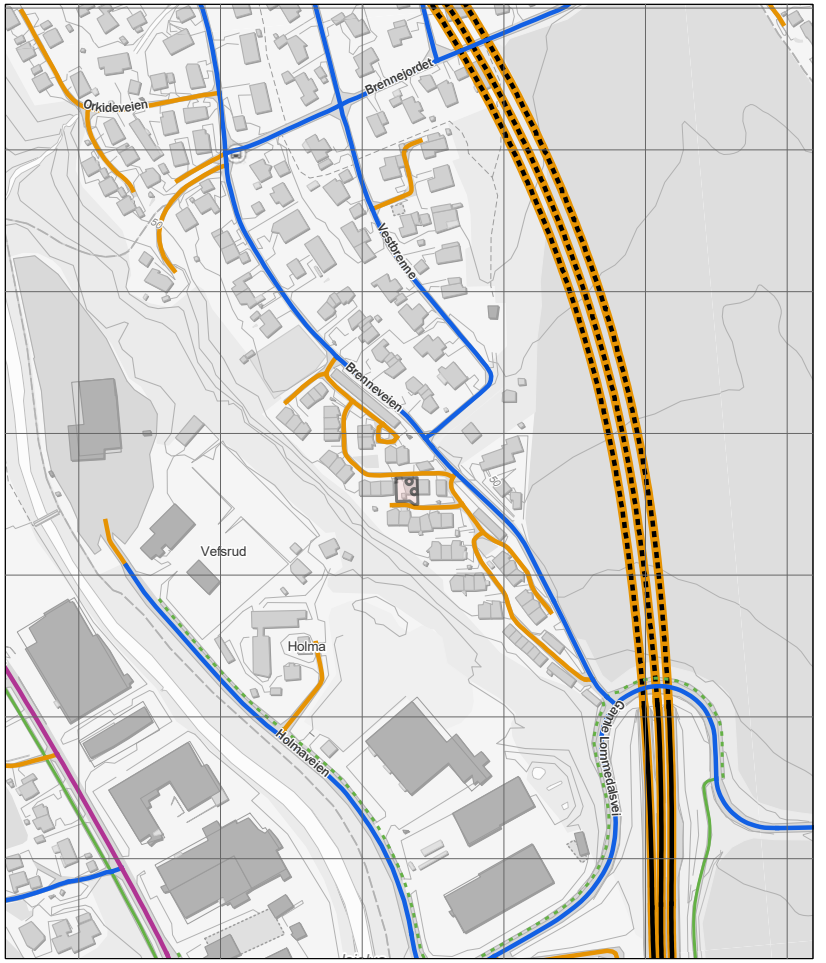
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 78/291/0/1
Adresse: Brenneveien 26B, 1339 VØYENENGA

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14/03/2025



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

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0055/25
Vår referanse: 3705966/25994605
Bestilling: C3 2025-03-20 46

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34178	100	23.10.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	78	291	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingseksempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
23 OKT 85 34178
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 78 / Bnr. 291 / Fnr. / Kommune: på festet tomt i Bærum	
2. Eier	Navn: Finn Hansen	Fødselsdato (dag, mnd., år): 260136 [redacted]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).	
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).	

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

ordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 134	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	67	21		
2	B	67	22		
3			23		
4			24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		134	Sum teller skal stemme med nevner		

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

Supplerende tekst

	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
1/3-85	Finn Hansen
Bærum	Finn Hansen

Dokumentet returneres til:

	Adresse	Telefon
RØYKENVIK OG HUSUM EIENDOMSKONTOR		

Riktig kopi bekreftes



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/34178/100
Uthentet 2025-03-20 09:28

BRENNEVEIEN 26 B - gnr. 78, bnr. 291, snr. 1 i Bærum.
BRENNEVEIEN 24 D - gnr. 78, bnr. 291, snr. 2 i Bærum.





Bærum,

Finn Hansen

Riktig kopi bekreftet

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/DONNA LILLY PADILLA
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0055/25
Vår referanse: 3705965/25994600
Bestilling: C3 2025-03-20 47

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
34179	100	23.10.1985	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	78	291	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/34179/100
Uthentet 2025-03-20 09:29

DAGBOKFØRT
23 OKT 85 34179
HERREDSSKRIVEREN I BÆRUM

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnede parter, Finn Hansen p.nr. 230136 [redacted] nedenfor kalt bortfester og

Grethe Brenna p.nr. 081163 [redacted]

nedenfor kalt fester, er idag inngått følgende avtale vedrørende feste av parsell nr. 21 A av gnr.78, bnr.12, Bærum kommune. Parsellen er gitt betegnelsen bnr. 291, seksj.nr. 1

1. Festetiden er 80 år regnet fra 1. januar 1985

2. I festeavgift betales årlig kr. 1.100,-
Beløpet fremkommer etter 6% forrentning av taksetverdi av tomtegrunnen.
Om det ikke gjelder lovregler på området, skal avgiften justeres opp hvert 2. år i tråd med endringene i konsumprisindeksen.
Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. januar hvert år.
Første innbetaling skjer ved kontraktens underskrift.

3. Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften forbeholder bortfesteren(grunneier) seg løste prioritets panterett i eiendommen med påstående bygninger for et beløp som tilsvarer 3 - tre - års festeavgift.
Betales ikke festeavgiften eller andre forpliktelser etter festekontrakten i rett tid, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette eiendommen med påstående bebyggelse til tvangsauksjon.
Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan grunneieren heve festekontrakten.
Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon eller heving av kontrakten skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverene etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 - én - måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre forpliktelser som er misligholdt innen en frist fastsatt av grunneieren.

4. For tomtens utnyttelse gjelder følgende regler:

Tomten skal bebygges i tråd med stadfestet reguleringsplan og godkjent bebyggelsesplan. På eiendommen må det ikke drives noen virksomhet som kan sjenere naboer hverken ved røyk, larm eller lukt. Uten grunneierens samtykke må det heller ikke drives forretningsvirksomhet på tomten.
Tomten må ikke utnyttes ved beplantning eller annet på en slik måte at det unødig sjenerer utsikten eller trivselen for naboer. Gjerde kan settes opp mellom de enkelte eiendommer i tråd med myndighetenes bestemmelser. Bortfester har intet ansvar for hverken oppføring eller vedlikehold av gjerde, men kan kreve at dette for sameiets bekostning oppføres mellom nærværende eiendom(gnr.78, bnr. 12) og de naboeiendommer han er eier til.
Om det er nødvendig må festeren finne seg i at det føres stikkledninger over tomten overensstemmende med de regler som er fastsatt av Bærum kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/34179/100
Uthentet 2025-03-20 09:29

5. Festeren forplikter seg til å holde såvel bygninger som ubebygget grunn i ordentlig stand. I tilfelle brann er festeren forpliktet til så snart som mulig å gjenoppføre nedbrent eller utbedre skadet bygning, med mindre grunneier samtykker i at dette ikke skjer.

6. Fra festekontraktens inngåelse utreder fester alle skatter, avgifter og andre byrder, samt eventuelle andre omkostninger på den eiendom han fester.

7. Om den festede eiendom eller deler av denne av offentlig myndighet kreves avstått til veigrunn eller annet, tilfaller erstatningen grunneieren, dog således at avgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte areal. Om det kommer til utbetaling av erstatning i forbindelse med overføring av kraft- eller telefonledninger, vann- og kloakkledninger eller lignende, tilfaller denne billighetserstatning festeren.

8. Festeren kan fritt overdra festekontrakten om dette skjer sammen med bygninger som er oppført på eiendommen. Likeledes har festeren adgang til fritt å pantsette festeretten sammen med de på eiendommen oppførte bygninger.

9. Festeren har besiktiget tomten og fester denne i den stand den idag befinner seg. Grunneier overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Likeledes har festeren gjort seg kjent med reguleringsbestemmelsene for eiendommen og området rundt, samt de restriksjoner myndighetene har satt i forbindelse med utbyggingen. Grunneier kan ikke komme i erstatningsansvar overfor festeren om denne ikke får utnytte tomten slik han har tenkt.

10. Grunneier er ansvarlig for at eventuelle pengeheftelser blir slettet på nærværende parsell så snart kontrakten er underskrevet, og senest når denne skal tinglyses.

11. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med opprettelsen av denne kontrakt. Dette gjelder også for utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr o.a.

Nærværende festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, hvorav grunneier/bortfester og festeren beholder ett eksemplar hver. Festekontrakten skal tinglyses.

Bortfester er gift, men eiendommen tjener ikke som felles bolig eller som grunnlag for noen av ektefellenes næring.

Bærum, den 10. oktober 1985

Som grunneier/bortfester:	Som fester:
Sign.	Sign.
Finn Hansen	Grethe Brenna

Det bekreftes at ovennevnte egenhendig har undertegnet denne festekontrakt og at de er over 18 år.

Riktig kopi bekreftes

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 65-0055/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brenneveien 26B 1339 VØYENENGA

Betegnelse: Gnr 78, bnr 291, snr 1 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no